

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 272/17.1T8BGC.G1.S2

Relator: ACÁCIO DAS NEVES

Sessão: 10 Setembro 2019

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: CONCEDIDA

COMPRA E VENDA

BEM IMÓVEL

INSCRIÇÃO MATRICIAL

DESCRIÇÃO PREDIAL

PRESUNÇÃO DE PROPRIEDADE

ERRO SOBRE O OBJECTO DO NEGÓCIO

ERRO SOBRE O OBJETO DO NEGÓCIO

VENDA DE COISA DEFEITUOSA

PREÇO

REDUÇÃO DO PREÇO

Sumário

I - Não obstante o objecto do registo incluir a realidade material do prédio sobre que recai a inscrição, configurada através da descrição predial, a presunção do art. 7.º do CRgP não abrange a verdade material das confrontações e das áreas constantes daquela, apenas estabelecendo a presunção relativamente à titularidade do direito inscrito.

II - Assim, não consubstanciando a descrição predial e a inscrição matricial documentos autênticos, é de concluir no sentido de não ser aplicável ao caso – que tem por objecto a desconformidade da área declarada – o regime estabelecido no n.º 2 do art. 888.º do CC.

III - Não se mostrando provada a existência de vício que desvalorize a coisa ou impeça a realização do fim a que a mesma se destina ou a falta de qualidades necessárias à realização do fim a que a coisa era destinada, não tem aplicação o regime da venda de coisas defeituosas, previsto nos arts. 913.º e ss. do CC, não assistindo aos autores o direito à redução do preço pago.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:

AA e mulher, BB intentaram ação declarativa comum contra CC, S.A.. pedindo que:

- se reconhecesse que um imóvel que lhes foi vendido pela ré tem a área real, correta e efetiva de 4.506 m² (e não de 9.500 m², como foi declarado vender), condenando-se aquele a reconhecê-lo;
- se declarasse a redução do preço de € 190.500,00, que eles próprios pagaram à ré pela aquisição do imóvel, em valor não inferior a € 50.500,00, inerente à venda de coisa defeituosa, sendo a ré condenada a devolver-lhes a aludida quantia, acrescida de juros de mora, calculados à taxa supletiva legal, contados desde a citação até integral pagamento;
- fosse a ré condenada a suportar todas as despesas necessárias à retificação da área do dito imóvel nos respetivos registo predial e inscrição matricial;
- ou (subsidiariamente) fosse a ré condenada, com base no instituto do enriquecimento sem causa, a pagar-lhes a referida quantia de € 50.500,00, por se ter com ela ilegitimamente enriquecido à custa do património deles próprios, nessa mesma medida empobrecido, acrescida de juros de mora, calculados à taxa supletiva legal, contados desde a citação até integral pagamento.

Alegaram para o efeito e em resumo que adquiriram à ré um prédio urbano, que havia sido publicitado como tendo 9.500 m² de área total (edifício e logradouro), pelo preço de € 190.500,00. que vieram posteriormente a verificar que o prédio apenas possui 4.506 m² e que, se tivessem conhecimento desta área, nunca teriam aceite adquirir o prédio por preço superior a € 140.000,00.

Na sua contestação, a ré defendeu-se por impugnação, alegando em resumo que os autores conheceram o imóvel antes de o terem adquirido, que foram eles quem fez a proposta de preço, que acabaria por ser aceite por si, e que desconhece a invocada divergência de área e a essencialidade para os mesmos da área publicitada.

Seguindo os autos a normal tramitação e realizada que foi a audiência de julgamento, veio a ser proferida sentença, na qual, julgando-se parcialmente procedente a ação, se decidiu:

- a) Declarar que o imóvel vendido pelo Réu aos Autores tem a área de 4 506 m² (quatro mil, quinhentos e seis metros quadrados);
- b) Condenar a Ré CC, S.A. a reconhecer que o imóvel tem a área de 4 506 m² (quatro mil, quinhentos e seis metros quadrados);
- c) Declarar que os Autores têm direito à redução do preço correspondente ao valor da desvalorização do prédio, no montante que vier a ser liquidado;
- d) Condenar a Ré a devolver aos Autores a quantia referida em c), acrescida de juros de mora à taxa legal desde a citação e até efetivo e integral pagamento;
- e) Condenar a Ré a suportar todas as despesas necessárias à retificação no registo predial e na matriz da área do imóvel; e
- f) Absolver a Ré do demais peticionado

Na sequência e no âmbito de apelação da ré, a Relação de Guimarães, julgou improcedente o recurso e confirmou a sentença.

Inconformada, interpôs a ré o presente recurso de revista excepcional (admitido pela Formação a que alude o n.º 3 do art. 672.º do CPC), no qual formulou as seguintes conclusões:

1ª - Vem a admissibilidade do presente recurso de revista excepcional asseverado, cumulativamente, pela aplicação das normas previstas nas alíneas a) e c) do n.º 1 do artigo 672.º do Código de Processo Civil, pela necessidade de apreciação da questão, cuja relevância jurídica assim o demanda, e pela contradição do aresto recorrido com o douto acórdão deste Colendo Tribunal de 27.5.2010;

2ª - Salvo o muito respeito que é devido, o douto aresto recorrido erra na legal subsunção do acervo material apurado nos autos, aplicando um regime legal que não é aquele que cumpre;

3ª - A causa de pedir da ação - assim configurada pelos AA. na douta petição inicial - é a discrepância, por defeito, entre a dimensão da área descoberta de prédio urbano, constante de anúncio e do registo predial e matriz tributária, de imóvel objeto de contrato de compra e venda e a que foi apurada em momento posterior;

4ª - Conforme bem o asseverou o Colendo Supremo Tribunal de Justiça, "O erro que versa sobre a área dos prédios é um erro sobre as suas qualidades, ou seja, um erro sobre o objeto do negócio. ";

5ª - Donde, erro é a subsunção, perfilhada no douto aresto recorrido, dos factos que compõem o dissídio em crise a venda de coisa defeituosa e, bem assim, ao artigo 888.º do Código Civil, que rege sobre a venda de coisas determinadas cujo preço não é fixado por unidade;

6ª - Apesar da clara invocação, como fundamento do recurso de apelação, da aplicabilidade ao caso em questão do regime do erro sobre o objeto do negócio, em detrimento do regime da venda de coisa defeituosa, e da violação de lei que tal opção comporta, o certo é que o douto aresto recorrido posterga a pronúncia sobre tal questão e limita-se a reiterar o regime que entende aplicável e, como consequência, a manter a decisão de direito;

7ª - O facto de a área do imóvel não corresponder à área que consta da matriz e do registo não consubstancia um defeito da coisa, um defeito do imóvel. Se os AA. estavam convencidos que o imóvel tinha 9.500 m², e este tem apenas 4.506 m², então fizeram eles, nas palavras de Mota Pinto, uma representação inexata da realidade;

8ª - A coisa - que os autores viram, calcorrearam e decidiram comprar - ao ter um jardim mais pequeno do que consta do registo não sofre de qualquer vício que impeça a realização do seu fim, que é a habitação. Note-se, aliás, a este propósito que o douto aresto recorrido erra clamorosamente quando, a fls. 54, sustenta que os AA. provaram que a redução de área impede a realização do fim a que destinaram o prédio.

9ª - A aplicação do artigo 888.º do Código Civil - à luz da ratio legis que a norma comporta - faz sentido quando pensamos em pipas de vinho ou caixas de pionés, mas já não faz qualquer sentido quando falamos na dimensão de uma casa e do seu jardim. Aliás, o facto de o imóvel ser um prédio urbano para habitação com logradouro nem sequer permite, por natureza, a "operação" prevista no n.º 2 do artigo 888.º do Código Civil, de cálculo do vigésimo da quantidade;

10ª - Ao que acresce a falta de um essencial requisito de aplicação da norma acima referida e que é a declaração do valor da área no negócio. Não consta da escritura a referência à área do imóvel;

11ª - E, "... O apuramento da diferença entre a área constante do contrato de promessa de compra e venda e a que resultou da medição efetuada pela compradora depois da escritura publica e não constando da escritura qualquer dimensão, não confere, a este a faculdade de ver reduzido o preço. (Acórdão

do Colendo Supremo Tribunal de Justiça, de 26.4.2007, proferido no Proc. n.º 07B698, disponível em www.dgsi.pt).

12ª - Outrossim, na escritura, os AA. declararam " ... que previamente à outorga do presente contrato, visitaram o prédio objeto do mesmo e que este está conforme a descrição que delas lhe foi feita pelo Vendedor, que conhecem os defeitos e vícios que o mesmo apresenta e que ainda assim o pretendem adquirir, sendo o mesmo adequado ao uso específico para o qual o adquirem, apresentando as qualidades e os desempenhos que razoavelmente se podem esperar de prédio usado com cerca de treze anos; declaram ainda que reconhecem e aceitam que o preço fixado para a compra e venda foi estabelecido em função do rife rido no precedente número.

13ª - Por reporte aos factos provados, resulta que os AA. compraram o que viram nas visitas ao local. Qualquer homem médio, qualquer bonus pater familias, pela mera observação de um terreno, consegue ter uma ideia sobre a aptidão dele, em razão da área delimitada e empiricamente apreensível, para o propalado exercício de atividades ao ar livre;

14ª - O erro na descrição do imóvel, no que se reporta à sua área anunciada e registada na matriz e na conservatória não configura defeito da coisa, mas, quando muito, erro sobre o objeto do negócio;

15ª - Se os Recorridos alegam que compraram um prédio com a área de x, pensando estar a comprar um prédio com a área y, quando muito - houvesse fundamento de facto, e não há - o que poderia o Insigne Tribunal Recorrido ter ponderado teria sido o instituto do erro sobre o objeto do negócio;

16ª - Nesse enquadramento - delimitado pelas normas constantes dos artigos 251º e 247º do Código Civil - necessário seria que existisse, de facto, erro sobre o objeto do negócio e que a parte contra quem o erro é invocado conhecesse ou não devesse ignorar a essencialidade do elemento sobre que incidiu o erro;

17ª - E não foi alegado, ou provado, que o Banco Recorrente conhecesse qualquer discrepância e muito menos que a existência de uma área total de 9.500 m2 fosse uma condição essencial para que os autores comprassem o imóvel e que o Recorrente conhecia esta essencialidade,

18ª - Ao ter decidido como decidiu, o douto decisório recorrido violou as normas previstas nos artigos 888.º, 911.º, 913.º e 884.º do Código Civil (pela sua indevida aplicação, em violação do disposto nos artigos 9.º e 10.0 do

mesmo diploma substantivo) e nos artigos 251.º e 2-17.º do mesmo código (no postergar da apreciação dos factos à luz destas normas, por serem as aplicáveis), impondo-se a reparação da apontada situação pela procedência desta Revista.

Nestes termos e nos mais de direito que V.s Ex.as mui doutamente suprirão, deve ser, por V.as Ex.as, dado provimento ao presente recurso, revogando-se o douto decisório recorrido, com as legais consequências.

Na contra-alegações que apresentaram, os autores, para além de pugnarem pela inadmissibilidade ou improcedência da revista, invocaram e pediram a condenação da ré como litigante de má-fé, em multa e indemnização nunca inferior a € 5.000,00.

Alegaram para este efeito que a invocada contradição entre o acórdão recorrido e o acórdão fundamento, para justificar a admissão da revista, se não verifica e que, com isso, a ré apenas pretendeu entorpecer a ação da justiça.

Notificada para se pronunciar, a ré veio a tomar posição no sentido da inexistência da invocada litigância de má-fé.

Colhidos os vistos, cumpre decidir:

Perante o teor das conclusões recursórias, enquanto delimitadoras do objeto da revista, a questão de que cumpre conhecer tem a ver com o regime legal aplicável ao caso dos autos.

E para além disso, importa conhecer da questão da invocada litigância de má-fé da ré.

É a seguinte a factualidade que foi dada como provada pelas instâncias:

- 1 - O prédio urbano, sito no [...], composto por casa de rés-do-chão, anexo e logradouro, descrito na Conservatória do Registo Predial de Bragança sob o número 263 e inscrito na matriz respetiva sob o artigo 322, com o valor patrimonial de € 101.800,10 (cento e um mil, oitocentos euros, e dez cêntimos) foi adquirido pelo Banco DD, S.A., por venda judicial, no âmbito de execução movida contra o anterior proprietário, em 8 de Setembro de 2009, pelo valor de € 330.900,00 (trezentos e trinta mil, novecentos euros, e zero cêntimos). (facto provado enunciado na sentença recorrida sob o número 20).
- 2 - O imóvel referido no facto anterior adveio à titularidade de CC, S.A.. (aqui

Ré) por transferência do património do Banco DD, S. A., no seguimento das deliberações do Banco de Portugal de 3 de Agosto de 2014 e de 28 de Outubro de 2014, nos termos do disposto nos n.ºs 1 e 5 do artigo 145.º-H do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de Dezembro. (facto provado enunciado na sentença recorrida sob o número 19).

3 - Quando a Ré (CC, S.A.) adquiriu o imóvel, e quando o Banco DD, S. A. (antes da Ré) o adquiriu, era a mesma a área inscrita no registo predial e na matriz, 9.500 m2. (facto provado enunciado na sentença recorrida sob o número 31).

4 - O prédio encontra-se delimitado, à vista, pelas suas confrontações, seja com os vizinhos, seja com caminho público. (facto provado enunciado na sentença recorrida sob o número 32).

5 - Após a transmissão do imóvel do Banco DD, S.A. para a Ré (CC, S.A.), entendeu esta destiná-lo à venda, tendo procedido à sua divulgação e anunciando o preço de venda de € 226.500,00 (duzentos e vinte e seis mil, quinhentos euros, e zero cêntimos). (facto provado enunciado na sentença recorrida sob o número 21).

6 - A venda foi publicitada pela Ré (CC, S.A.) através do “site” “CC Imóveis”. (facto provado enunciado na sentença recorrida sob o número 3).

7 - AA e mulher, BB (aqui Autores) viviam num apartamento. (facto provado enunciado na sentença recorrida sob o número 12).

8 - Com o nascimento do segundo filho, os Autores (AA e mulher, BB) iniciaram a procura de moradia que tivesse logradouro com dimensões razoáveis (aproximadamente um hectare) que possibilitasse a prática de atividades ao ar livre. (facto provado enunciado na sentença recorrida sob o número 13).

9 - Os Autores (AA e mulher, BB) encontraram na Internet a moradia supra referida publicitada para venda, que reunia as características por eles pretendidas, designadamente em termos de área. (facto provado enunciado na sentença recorrida sob o número 14).

10 - Em data não concretamente apurada, os Autores (AA e mulher, BB) apresentaram à Ré (CC, S.A.) proposta de compra do imóvel através de mediador imobiliário, EE, Lda., pelo valor de € 190.500,00 (cento e noventa mil, quinhentos euros, e zero cêntimos). (facto provado enunciado na sentença recorrida sob o número 22).

11 - Os Autores (AA e mulher, BB) e a Mediadora justificaram tal valor com o mau estado do imóvel e a necessidade de obras de reparação, que estimavam vir a orçar em cerca de € 60.000,00 (sessenta mil euros, e zero cêntimos). (facto provado enunciado na sentença recorrida sob o número 23).

12 - A apresentação da proposta pelos Autores (AA e mulher, BB) foi precedida

de duas visitas, por estes, ao imóvel. (facto provado enunciado na sentença recorrida sob o número 24).

13 - Uma primeira visita em que esteve presente o representante comercial da Ré (CC, S.A.), ambos os Autores (AA e mulher, BB) e o pai da Autora. (facto provado enunciado na sentença recorrida sob o número 25).

14 - Uma segunda visita em que esteve presente o representante da Ré (CC, S.A.), o Autor marido (AA) e um terceiro que o acompanhava. (facto provado enunciado na sentença recorrida sob o número 26).

15 - Em ambas as visitas os Autores (AA e mulher, BB) (só o Autor marido na segunda) percorreram toda a área coberta do imóvel. (facto provado enunciado na sentença recorrida sob o número 27).

16 - As únicas questões que os Autores (AA e mulher, BB) colocaram, durante toda a negociação durante as visitas, foram quanto às patologias do imóvel, nomeadamente, a podridão do chão, a ausência de portas de entrada, telhado destruído, casas de banho sem as louças colocadas, vandalizadas, e sistema de aquecimento defeituoso. (facto provado enunciado na sentença recorrida sob o número 28).

17 - Nunca foi colocada pelos Autores (AA e mulher, BB), ou por terceiros que os acompanhassem, qualquer questão quanto à área do imóvel, seja por escrito, seja verbalmente. (facto provado enunciado na sentença recorrida sob o número 29).

18 - A Ré (CC, S.A.) aquiesceu na proposta apresentada e dispôs-se a vender o imóvel aos Autores (AA e mulher, BB) pelo valor de € 190.500,00 (cento e noventa mil, quinhentos euros, e zero cêntimos). (facto provado enunciado na sentença recorrida sob o número 30).

19 - Por escritura pública de «COMPRA, VENDA, MÚTUO E HIPOTECA», outorgada, em 21 de Julho de 2016, no Cartório Notarial do Dr. ...e, sito à Avenida ..., CC, S.A.. (aqui Ré) declarou vender a AA e mulher, BB (aqui Autores), pelo preço de € 190.500,00 (cento e noventa mil, e quinhentos euros), já recebido, o prédio urbano, sito no [...], composto por casa de rés-do-chão, anexo e logradouro, descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o número 263 e inscrito na matriz respetiva sob o artigo 322, com o valor patrimonial de € 101.800, 10 (cento e um mil, oitocentos euros, e dez cêntimos). (facto provado enunciado na sentença recorrida sob o número 1).

20 - Na escritura referida em 1.º, os Autores (AA e mulher, BB) declararam «(...) sob sua inteira e exclusiva responsabilidade, que previamente à outorga do presente contrato, visitaram o prédio objeto do mesmo e que este está conforme a descrição que delas lhe foi feita pelo Vendedor, que conhecem os defeitos e vícios que o mesmo apresenta e que ainda assim o pretendem adquirir, sendo o mesmo adequado ao uso específico para o qual o adquirem,

apresentando as qualidades e os desempenhos que razoavelmente se podem esperar de prédio usado com cerca de treze anos; declaram ainda que reconhecem e aceitam que o preço fixado para a compra e venda foi estabelecido em função do referido no precedente número». (facto provado enunciado na sentença recorrida sob o número 2).

21 - Após a outorga da escritura referida em 1.º, os Autores (AA e mulher, BB) entraram na posse do prédio adquirido. (facto provado enunciado na sentença recorrida sob o número 4).

22 - Os Autores (AA e mulher, BB) iniciaram no prédio adquirido obras diversas de reparação e conservação da sua parte habitacional e de limpeza do seu logradouro. (facto provado enunciado na sentença recorrida sob o número 6).

23 - Os Autores (AA e mulher, BB) inteiraram-se, para tanto, das suas estremas ou delimitação relativamente aos prédios confinantes. (facto provado enunciado na sentença recorrida sob o número 7).

24 - Suscitaram-se aos Autores (AA e mulher, BB) dúvidas sobre a real área do prédio adquirido à Ré (CC, S.A..). (facto provado enunciado na sentença recorrida sob o número 7).

25 - Por tal razão, os Autores (AA e mulher, BB) solicitaram a terceiro a medição do prédio adquirido. (facto provado enunciado na sentença recorrida sob o número 8).

26 - Medição na sequência da qual se constatou que a área efetiva do prédio adquirido é de 4 506 m² (quatro mil, quinhentos e seis metros quadrados). (facto provado enunciado na sentença recorrida sob o número 9).

27 - E não a área de 9.500 m² que pela Ré (CC, S.A..) foi publicitada e também descrita, quer no registo predial, quer nos serviços de finanças. (facto provado enunciado na sentença recorrida sob o número 10).

28 - Não tendo a Ré (CC, S.A..), quer nos atos preliminares, quer aquando da outorga da escritura, quer posteriormente, informado ou alertado os Autores (AA e mulher, BB) para a falta de correspondência entre a área publicitada e descrita, quer no registo predial, quer na matriz predial (9 500 m²), com a área real do prédio objeto do contrato. (facto provado enunciado na sentença recorrida sob o número 11).

29 - A área de 9 500 m² determinou que os Autores (AA e mulher, BB) se decidissem pela compra do imóvel e pagassem à Ré (CC, S.A..) o preço de € 190.500,00 (cento e noventa mil, e quinhentos euros). (facto provado enunciado na sentença recorrida sob o número 15).

30 - Os Autores (AA e mulher, BB) estariam dispostos a pagar o valor de € 140.000,00 (cento e quarenta mil euros) pelo imóvel à Ré (CC, S.A..), se tivessem tido conhecimento da sua área real. (facto provado enunciado na

sentença recorrida sob o número 16).

31 - Os Autores (AA e mulher, BB) não teriam adquirido o imóvel pelo valor de € 190.500,00 (cento e noventa mil e quinhentos euros), se soubessem que a parcela de 4 394 m² (quatro mil, trezentos e noventa e quatro metros quadrados) não fazia parte do imóvel. (facto provado enunciado na sentença recorrida sob o número 17).

32 - A parcela de 4 394 m² referida em 17.º desvaloriza o imóvel em quantia não concretamente apurada. (facto provado enunciado na sentença recorrida sob o número 18)

I - Quanto à questão do regime legal aplicável ao caso dos autos:

1) Conforme se alcança do acórdão recorrido, a Relação, na esteira do entendimento da 1ª instância, reconheceu aos autores o petitionado direito à redução do preço, à luz do regime da venda de coisas determinadas cujo preço não é estabelecido por unidade, nos termos do disposto no nº 2 do artigo 888º do C. Civil, e bem assim do regime da venda de coisas defeituosas, nos termos do artigo 913º e seguintes do mesmo diploma.

E é contra tal entendimento que se manifesta a recorrente, segundo a qual a situação dos autos apenas é subsumível ao regime do erro sobre o objeto do negócio (artigos 251º e 147º do C. Civil) e que, não se tendo provado que a mesma tivesse conhecimento da discrepância relativa à área do prédio e que a área fosse uma condição essencial para os autores comprarem o imóvel, a ação deve improceder.

2) Relativamente ao regime da venda de coisas determinadas cujo preço não é estabelecido por unidade, estabelece-se no artigo 888º do C. Civil o seguinte:

“1. Se na venda de coisas determinadas o preço não for estabelecido à razão de tanto por unidade, o comprador deve o preço declarado, mesmo que no contrato se indique o número, peso ou medida das coisas vendida e a indicação não corresponde à realidade.

2. Se, porém, a quantidade efetiva diferir da declarada em mais de um vigésimo da área desta, o preço sofrerá redução ou aumento proporcional”.

Enquanto o artigo anterior respeita à venda de coisas ad mesuram (ou seja, á razão da tanto por unidade - o que ora está fora de questão), neste artigo é regulada a chamada venda ad corpus na qual, conforme refere Pedro Romano Martinez (in Direito das Obrigações - Parte Especial - Contratos, 2ª edição,

pag. 71) “prepondera a determinação do preço da coisa em si, independentemente do seu número, peso ou dimensões concretas”.

E, conforme bem salienta o mesmo autor (ob. cit., pags. 70 e 71), remetendo ainda para o acórdão do STRJ de 22.01.1998, in CJ 98, I, 33 - tal regime será aplicável “desde que não se esteja perante uma situação de cumprimento defeituoso e ainda que “pode ocorrer que se apliquem as regras do erro caso se verifique a existência desde vício na formação da vontade negocial”.

Diz a apelante (vide conclusão 9^a) que a aplicação do artigo 888º do Código Civil só faz sentido quando pensamos em pipas de vinho ou caixas de pionés, mas já não faz qualquer sentido quando falamos na dimensão de uma casa e do seu jardim e que o facto de o imóvel ser um prédio urbano para habitação com logradouro nem sequer permite, por natureza, a "operação" prevista no n.º 2 do artigo 888º do Código Civil, de cálculo do vigésimo da quantidade.

Embora sem razão, a nosso ver, quanto à 1^a parte, afigura-se-nos que lhe assiste razão quanto a este último argumento.

Em relação à venda de terrenos ou (em princípio) de prédios rústicos, afigura-se-nos que nada obsta a que se possa considerar a admissibilidade da aplicação do regime estabelecido no n.º 2 do artigo 888º do C. Civil, na medida em que, nesses casos, a venda pode ser considerada como sendo feita ou como passível de ser aferida, em função da quantidade, ou seja, em função da área que haja sido declarada - sendo que nesses casos não haverá (e conforme supra dissemos, em princípio) razão para uma diferenciação de cada uma das partes em função do todo, em termos de proporcionalidade valorativa.

Ou seja, nos casos em que seja possível proceder ao cálculo da unidade e, por consequência, ao cálculo do vigésimo da unidade.

Vide, neste sentido, para além do acórdão do STJ de 24.06.2007 (proc. n.º 07B698, in www.dgsi.pt), o acórdão deste mesmo Tribunal de 16.09.2008 (proc. n.º 08A2265, igualmente in www.dgsi.pt), no qual se considerou que “se o comprador de dois prédios que conhecia os adquire em conjunto por certo preço negociado com o vendedor, sem voluntariamente atender à área, nem ao preço/m², celebrou um contrato de compra e venda “ad corpus”, sendo aplicável o normativo do art. 888º do Código Civil”

Todavia, o mesmo já não sucederá em relação a outras situações como a do caso dos autos, onde está em causa a venda (por um preço genérico) de um prédio urbano que é composto de “uma casa de rés-do-chão” de um “anexo” e de um “logradouro” - uma vez que, face a tal diferenciação (que implica, naturalmente, óbvia diferenciação valorativa) não é possível a determinação de um preço uniforme por cada metro quadrado.

Acresce que, para que houvesse lugar à aplicação do disposto no nº 2 do art. 888º do C. Civil, ora em análise, necessário se tornava que houvesse uma diferença entre a área real e a área declarada, ou seja, conforme refere expressamente o preceito em análise, que a quantidade efetiva diferisse da declarada (neste sentido, vide P. Lima e A. Varela, in C. Civil Anotado, vol. II, em anotação ao artigo em análise).

Neste sentido, vide ainda o já mencionado acórdão do STJ de 26.04.2007, onde se considerou que “O apuramento da diferença entre a área constante do contrato de promessa de compra e venda e a que resultou da medição efetuada pela compradora depois da escritura pública e não constando da escritura qualquer dimensão, não confere a este a faculdade de ver reduzido o preço”.

Ora, conforme se alcança da factualidade dada como provada nos autos e da própria escritura de compra e venda (constante de fls. 14 e seguintes), nesta nada foi declarado acerca da área do prédio objeto da compra e venda.

Nos termos da escritura (vide nº 19 dos factos provados) a ré (através do seus representantes) apenas declarou que, pelo preço de € 190.500,00, já recebido, vendia aos autores “o prédio urbano, sito no [...], composto por casa de rés-do-chão, anexo e logradouro, descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o número 263 e inscrito na matriz respetiva sob o artigo 322, com o valor patrimonial de € 101.800,10” - não sendo feita qualquer referência à área do prédio.

É certo que na escritura o prédio foi identificado, para além do mais, pelo número da descrição predial - sendo certo que da respetiva descrição (vide certidão de registo predial junta, a fls. 21) consta que o prédio tem a área total de 9.500 m², área esta que era a que já constava do registo aquando da aquisição do prédio pela antecessora da ré/recorrente (vide nº 3 dos factos provados).

E, da mesma forma, é certo que se deu como provado (sob o nº 27) que a área de 9.500 m² era aquela que constava do registo predial e dos serviços de finanças.

Todavia o certo é que, conforme entendimento pacífico na doutrina e na jurisprudência, o registo predial, e muito menos a descrição matricial, nada garante (para além das confrontações) relativamente às áreas dela constantes, apenas estabelecendo presunção relativamente à titularidade do direito inscrito, nos termos do artigo 7º do Código de Registo Predial.

Foi este, de resto, o entendimento perfilhado no acórdão recorrido, no âmbito da apreciação da impugnação da matéria de facto, e que subscrevemos, nos seguinte termos:

“Contudo, reconhece-se que, não obstante o objeto do registo incluir a realidade material do prédio sobre que recai a inscrição, configurada através da descrição predial, a presunção do art. 7º do C.R.P. não abrange a verdade material das confrontações e das áreas constantes daquela.

Com efeito, o «registo predial não tem como finalidade garantir os elementos de identificação do prédio», já que embora «o prédio tenha que ser identificado com elementos que o distingam e caracterizem, a verdade é que essa identificação mínima não abrange a descrição física rigorosa e pormenorizada do imóvel» (Ac. do STJ, de 03.07.2003, Pinto Monteiro, Processo nº 04A570, com bold apócrifo). «As descrições prediais apenas asseguram ao comprador que o vendedor não transmitiu o prédio já a outrem ou não constituiu direitos sobre ele a favor de outrem, mas não garantem os respetivos elementos de identificação, as suas confrontações, os seus limites, a sua área» (Ac. do STJ, de 06.05.2004, Araújo de Barros, Processo nº 04B1409, com bold apócrifo).

Compreende-se que assim seja, já que as referências atinentes à área, limites e confrontações feitas constar das descrições registrais resultam do declarado pelos próprios interessados ou pelos seus representantes, sendo lavradas ou consignadas nos assentos ou nos livros de notas a que dizem respeito, sem que o oficial público averigue, investigue, percecione, ou ateste a sua autenticidade intrínseca (neste sentido, Ac. da RC, de 11.02.2014, José Avelino Gonçalves, Processo nº 539/08.0TBSEI.C1).

Logo, não consubstanciando a descrição predial e a inscrição matricial documentos autênticos, no que se refere à área de prédios nelas atestadas -

porque resultantes de mera declaração de particulares, ou de verificações a que presidem outros propósitos -, também não servirão tais documentos para as estabelecerem em autos, com a dita força probatória plena.

(Neste sentido, Ac. do STJ, de 29.10.1992, José Magalhães, Processo nº 082672, Ac. da RG, de 22.01.2003, Arnaldo Silva, Processo nº 1092/02-2 - com extensa indicação de jurisprudência anterior -, Ac. da RC, de 10.01.2006, Hélder Almeida, Processo nº 3207/05, Ac. do STJ, de 28.06.2007, Pereira da Silva, Processo nº 07B1097, Ac. do STJ, de 15.05.2008, Pereira da Silva, Processo nº 08B856, Ac. do STJ, de 19.02.2013, Moreira Alves, Processo nº 367/2002.P1.S, Ac. do STJ, de 14.11.2013, Serra Baptista, Processo nº 74/07.3TCGMR.G1.S1, Ac. da RP, de 14.01.2014, Vieira e Cunha, Processo nº 4514/12.1TBVFR.P1, Ac. do STJ, de 27.03.2014, Álvaro Rodrigues, Processo nº 555/2002.E2.S1, ou Ac. do STJ, de 19.09.2017, Alexandre Reis, Processo nº 120/14.4T8EPS.G1.S1.)”

É verdade que se provou (nº 6 dos factos provados) que “a venda foi publicitada pela Ré (CC, S.A.) através do “site” “CC Imóveis”” e ainda (nº27) que a área, de 9.500 m², foi “publicitada”.

Todavia, independentemente da relevância da mera publicitação, não sabemos em que termos é que a mesma foi efetuada, quando e por quem (sendo que o registo predial constitui em si mesmo uma forma de publicitação).

Em face do que se acaba de expor, e em concordância com o entendimento da recorrente, haveremos de concluir no sentido de não ser aplicável ao caso dos autos o regime estabelecido no nº 2 do artigo 888º do C. Civil.

3) Relativamente ao regime da venda de coisas defeituosas, estabelece o artigo 913º do C. Civil o seguinte:

“1. Se a coisa vendida sofrer de vício que a desvalorize ou impeça a realização do fim a que é destinada, ou não tiver as qualidades asseguradas pelo vendedor ou necessárias para a realização daquele fim, observar-se-á, com as devidas adaptações, o prescrito na secção precedente, em tudo quanto não seja modificado pelas disposições dos artigos seguintes.

2. Quando do contrato não resulte o fim a que a coisa vendida se destina, atender-se-á à função normal das coisas a que se destina”.

Conforme ensina Pedro Romano Martinez (ob. cit. Pag. 130) “a coisa é defeituosa se tiver um vício ou se for desconforme atendendo ao que foi acordado. O vício corresponde a imperfeições relativamente à qualidade

normal de coisas daquele tipo, enquanto a desconformidade representa uma discrepância com respeito ao fim acordado”.

E conforme nos ensinam P. Lima e A. Varela (in C. Civil Anotado, vol. II, 2ª edição revista e atualizada, em anotação ao artigo 913º), este artigo “cria um regime especial para as quatro categorias de vícios que nele são destacadas: a) Vício que desvalorize a coisa; b) Vício que impeça a realização do fim a que é destinado; c) Falta de qualidades asseguradas pelo vendedor; d) Falta de qualidades necessárias para a realização do fim a que se destina”.

Ora, analisada a factualidade dada como provada, é a nosso ver manifesta a falta de enquadramento do caso dos autos em qualquer uma dessas situações.

É certo que se provou que os autores pretendiam uma moradia que tivesse dimensões razoáveis (aproximadamente um hectare) que possibilitasse a prática de atividades ao ar livre (nº 8 dos factos provados) e que a área de 9.500 m² foi determinante para a compra do imóvel pelo preço oferecido pelos autores e aceite pela ré (nºs 29, a 31), da mesma forma que se provou que esta nunca informou aquela da discrepância relativamente à área do prédio (nº 28).

Todavia, também se provou que foram os autores a apresentar a proposta de preço que veio a ser aceite (nº 10), depois de procederem a duas visitas ao imóvel (nºs 12 a 15), que nunca colocaram qualquer questão relativamente à área do imóvel (nº 17) e que as únicas questões que colocaram durante as visitas foram as relativas às patologias do imóvel, “nomeadamente a questão da podridão do chão a ausência de portas de entrada, telhado destruído, casas de banho sem as louças colocadas, vandalizadas, e sistema de aquecimento defeituoso” (nº 16).

E para além disso, ainda se mostra provado (nº 20) - elemento este que, no contexto acabado de referir, se nos afigura particularmente relevante, que os autores declararam na escritura de compra e venda que «(...) sob sua inteira e exclusiva responsabilidade, que previamente à outorga do presente contrato, visitaram o prédio objeto do mesmo e que este está conforme a descrição que delas lhe foi feita pelo Vendedor, que conhecem os defeitos e vícios que o mesmo apresenta e que ainda assim o pretendem adquirir, sendo o mesmo adequado ao uso específico para o qual o adquirem, apresentando as qualidades e os desempenhos que razoavelmente se podem esperar de prédio usado com cerca de treze anos; declaram ainda que reconhecem e aceitam que o preço fixado para a compra e venda foi estabelecido em função do referido no precedente número».

Não se mostra assim provada a existência de vício que desvalorize a coisa ou impeça a realização do fim a que mesma se destinava ou a falta de qualidades necessárias à realização do fim a que a coisa era destinada.

Com efeito, foram os autores que, após visitarem o imóvel, consideraram o mesmo adequado aos fins pretendidos e apresentaram a proposta de preço que veio a ser aceite, sendo ainda certo que os autores não questionaram nem questionam o uso do imóvel para os fins pretendidos.

Apenas questionam o valor do preço e isto após terem constatado que o prédio não tinha a área que pensavam ter – sendo certo que não resulta dos autos (nem tal seria expectável, dada a diferença em relação ao valor agora considerado pelos autores) que a ré viesse a aceitar um outro preço, inferior àquele que foi oferecido e pago.

Para além disso, face ao que supra expusemos, relativamente à falta da indicação da área por parte da ré, particularmente na escritura, e relativamente à declaração dos autores desta constante (acabada de transcrever), é a nosso ver manifesto que a discrepância em questão relativa à área do prédio nada tem a ver com qualidades que tenham sido asseguradas pela ré.

Conforme bem se considerou no acórdão do STJ de 14.07.2016 (proc. nº 1047/12.0TVPRT.P1.S1, in www.dgsi) “situações há na venda ad corpus em que a divergência de quantidade pode consubstanciar falta de qualidade funcional da coisa vendida e subsumir-se á previsão do art. 913º do CC. Tal acontece, designadamente, quando a divergência de quantidade impede a cabal realização do fim a que o bem vendido se destina, o que o desvaloriza, não se limitando à mera desproporção ou desconformidade entre a quantidade real e o preço contratado.”

Em face do que se acaba de expor, e em concordância com o entendimento da recorrente, haveremos de concluir no sentido de também não ser aplicável ao caso dos autos o regime da venda de coisas defeituosas estabelecido nos artigo 913º e sgs. do C. Civil.

4) Assim, e conforme bem defende a recorrente o caso dos autos apenas se pode subsumir ao erro sobre o objeto do negócio, que o torna anulável, nos termos constantes dos artigos 251º e 247º do C. Civil, nos quais se estabelece, respetivamente, que “O erro que atinja os motivos determinantes da vontade, quando se refira à pessoa do declaratório ou ao objeto do negócio, tona este

anulável nos termos do artigo 247º” e que “Quando em virtude de erro, a vontade declarada não corresponda à vontade real do autor, a declaração negocial é anulável, desde que o declaratório conhecesse ou não devesse ignorar a essencialidade, para o declarante, do elemento sobre que incidiu o erro”.

Trata-se, conforme se considerou no acórdão da Relação do Porto de 13.06.2013 (proc. nº 296/09.2TBVRL.P2, in www.dgsi.pt) de “erro como vício na formação da vontade, também chamado erro-vício ou erro motivo, que consiste na ignorância ou falsa representação de uma realidade que poderia ter intervindo ou interveio nos motivos da declaração negocial”.

São assim requisitos da verificação de tal erro: que o erro seja essencial para o declarante e que o declaratório tivesse conhecimento de tal essencialidade (vide acórdão do STJ de 16.09.2008, proc. nº 08A2265, in www.dgsi.pt).

Ora, para além de não estar em causa a anulação do negócio, uma vez que tal pedido não foi formulado nos autos, é manifesta a falta de verificação de tais requisitos, face ao que supra se expôs - na medida em que os autores (independentemente de terem ou não conhecimento da verdadeira área do prédio) conheciam a realidade física do imóvel e foi perante essa realidade (que visualizaram) que decidiram comprar pelo preço que ofereceram, apenas questionando e agora o valor do preço.

E, ainda que assim não fosse, nada se provou (bem pelo contrário, atenta a declaração dos autores constante da escritura) no sentido de a ré saber que o conhecimento pelos autores de que o prédio tinha a área de 9.500 m2 era essencial para estes realizarem o negócio.

Aliás, nem sequer se mostra provado que a ré tivesse conhecimento da área real do prédio.

5) Perante tudo o que supra expusemos, na procedência das conclusões recursórias, haveremos de concluir no sentido de não assistir aos autores o direito à redução do preço.

Impõe-se assim revogar o acórdão recorrido e julgar improcedente a ação.

II - Quanto à litigância de má-fé:

Conforme referido no relatório supra, os autores/recorridos, nas suas contra-alegações, invocaram e pediram a condenação da ré como litigante de má-fé, por considerarem que a contradição entre o acórdão recorrido e o acórdão

fundamento (do STJ de 26.05.2010, proferido no proc. nº 237/05.6TBSRE.C1.S1, disponível in www.dgsi.pt e cuja cópia foi junta com as alegações, a fls. 269 vº e sgs), invocada pela ré recorrente para justificar a admissibilidade da revista excecional, se não verifica e que, com isso, a ré apenas pretendeu entorpecer a ação da justiça.

E, conforme se alcança das conclusões recursórias e do acórdão da Formação a que alude o nº 3 do artigo 672º do CPC, tendo a ré recorrente invocado as situações previstas nas alíneas a) e c) do nº 1 do mesmo artigo (sendo a primeira relativa à relevância jurídica da questão que se mostre necessária para uma melhor aplicação do direito e segunda relativa à contradição de acórdãos) para fundamentar a admissibilidade da revista excecional – foi precisamente com base no primeiro fundamento que a Formação admitiu a revista excecional (abstendo-se, por isso, de conhecer do outro fundamento invocado, relativo à contradição de acórdãos).

Resulta assim que este fundamento foi mais um dos que foram invocados e que nem sequer foi determinante para a admissão da revista excecional.

Para além disso, afigura-se-nos que o acórdão fundamento até se encontra em contradição com o entendimento seguido no acórdão recorrido.

Considerou-se no acórdão fundamento (em síntese) o seguinte:

“I – O erro que versa sobre a área dos prédios é um erro sobre as suas qualidades, ou seja, um erro sobre o objeto do negócio.

II – No erro sobre o objeto do negócio, além da essencialidade, requisito geral da relevância do erro, para o negócio ser anulável, tem de se verificar, em alternativa, o seguinte circunstancialismo :

- o declaratório conhecer a essencialidade, para o declarante, do motivo sobre que recaiu o erro;

- o declaratório, não conhecendo essa essencialidade, não a dever contudo ignorar.

III – Este conhecimento ou cognoscibilidade respeita à essencialidade e não ao erro.”

Ora, face ao supra expusemos, afigura-se-nos manifesta a contradição invocada, sendo que, quando muito, tal entendimento jamais poderia deixar de

ser entendido como discutível, não se podendo considerar ter havido uso indevido dos fundamentos invocados para a admissão da revista excepcional.

Improcede assim, claramente, o pedido de condenação da ré como litigante de má-fé.

Termos em que:

a) Concedendo-se a revista, se acorda em revogar o acórdão recorrido e em julgar a ação improcedente, absolvendo-se a ré ora recorrente dos pedidos contra ela formulados pelos autores ora recorridos;

b) E se acorda em julgar improcedente o pedido de condenação da ré recorrente como litigante de má-fé.

Custas pelos recorridos.

Lisboa, 10 de setembro de 2019

Acácio das Neves

Fernando Samões

Maria João Vaz Tomé