

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 1116/18.2T8PRT.P1.S1

Relator: PEDRO DE LIMA GONÇALVES

Sessão: 06 Abril 2021

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: CONCEDIDA

CONTRATO DE COMPRA E VENDA

REDUÇÃO DO PREÇO

VENDA DE COISA SUJEITA A CONTAGEM

PESAGEM OU MEDIÇÃO

IMÓVEL

ESCRITURA PÚBLICA

INTERPRETAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO

DESCRIÇÃO PREDIAL

CADUCIDADE

CONHECIMENTO PREJUDICADO

BAIXA DO PROCESSO AO TRIBUNAL RECORRIDO

Sumário

I. Na venda ad corpus, em contraposição com a venda ad mensuram, o preço da coisa certa é determinado em função da totalidade ou globalidade da coisa e não da sua dimensão, mesmo que no contrato se faça acidentalmente referência à medida.

II. 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 vendidas e a indicação não corresponda à realidade (n.º1 do artigo 888.º).

III. Na venda ad corpus, nos termos do n.º2 do artigo 888.º do Código Civil, se a quantidade efetiva diferir da declarada em mais de um vigésimo desta, o preço sofrerá redução ou aumento proporcional (n.º2 do artigo 888.º do Código Civil), mesmo que na escritura de compra e venda do imóvel não haja uma referência específica à área do imóvel, havendo referências apenas à certidão do registo predial e à certidão matricial, onde está indicado um valor,

que não é o correspondente com a realidade, apurado apenas posteriormente pelos compradores.

IV. A redução do preço deve ser invocada dentro do prazo legalmente estabelecido, questão suscitada no tribunal recorrido e aí tida por prejudicada, devendo os autos baixar para, em face da posição do tribunal superior, ser apreciada e decidida pelo tribunal.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:

I. Relatório

1. AA e BB intentaram ação declarativa com processo comum contra **Consulteam - Consultores de Gestão, Ld.ª**, pedindo a sua condenação a pagar-lhes a quantia de €40 000,00 a título de redução do preço, decorrente do facto de o imóvel que lhe adquiriram possuir uma área total efetiva inferior à área total declarada, quantia essa acrescida de juros de mora, à taxa legal, desde a citação até integral pagamento.

2. Citada, a Ré veio contestar, defendendo-se por impugnação e por exceção (invocando a caducidade do direito dos Autores, por decurso do prazo a que alude o artigo 890.º do Código Civil).

3. Foi proferido despacho saneador, com fixação do valor da ação, do objeto do litígio e dos temas da prova.

4. Realizada a audiência de julgamento foi proferida decisão a julgar a ação procedente, condenando-se a Ré a pagar aos Autores a quantia de €40 000,00 (quarenta mil euros), acrescida de juros legais à taxa de 4% desde a data da citação e até efetivo e integral pagamento.

5. Inconformada com esta decisão, a Ré interpôs recurso de apelação para o Tribunal da Relação do Porto.

6. O Tribunal da Relação do Porto veio conceder provimento ao presente recurso, “julgando a apelação procedente, revoga-se a decisão recorrida, julgando improcedente o pedido formulado pelos apelados.”

7. Inconformados com tal decisão, vieram os Autores interpor o presente recurso de revista, formulando as seguintes (transcritas) conclusões:

1.^a O Acórdão ora recorrido, alterou, revogando, a decisão de 1.^a instância que tinha condenado a Ré/Recorrida a pagar aos Recorrentes a quantia de 40.000,00€, acrescidas de juros, em virtude da discrepância entre a área real de 160 m² do logradouro e a área do mesmo declarada de 325 m² e constante na escritura pública de compra e venda.

2.^a Insurgem-se os AA/recorrentes, contra tal decisão, por entenderem que no acórdão recorrido, os Srs. Juízes Desembargadores não aplicaram, nem interpretaram correctamente o disposto no artigo 888.^o e 236 e 238.^o do Código Civil.

3.^a Os Recorrentes invocaram na petição inicial as diferenças de áreas declarada e real do prédio que adquiriram e, conseqüentemente, pugnaram pela aplicação do regime decorrente do artigo 888.^o do Código Civil - venda do corpus - isto é, pelo direito correspondente à redução do preço.

4.^a Apesar do acórdão recorrido qualificar a venda em questão, como venda ad corpus e de reconhecer que a diferença de áreas ser superior a um vigésimo, entendeu que na escritura pública não consta indicada a área declarada concluindo, por tal motivo, não haver lugar à redução do preço.

5.^a Provou-se que o intermediário da Ré/recorrida no início do mês de Novembro 2016 entregou aos AA./Recorrentes cópia da caderneta predial e certidão predial, onde constam as áreas declaradas e que com base em tais documentos foi realizada a escritura pública.

6.^a Aliás, os documentos entregues pela Recorrida aos AA./Recorrentes, além de documentos oficiais, constituem documentos imprescindíveis para a realização da escritura, como foram e, sem os quais se mostra inviável e impossível a sua celebração, tanto mais, que os referidos documentos integram a escritura face ao seu arquivamento, no acto.

7.^a Como se refere no Acórdão do Tribunal Relação do Porto de 20.04.2010, do Sr. Desembargador Eduardo Pires, vem expressamente referido que:

“o contrato indica a área por referência aos documentos que instruíram a escritura pública”.

8.ª Também no Acórdão da Relação do Porto de 01-12-2014 dos Srs. Desembargadores Manuel Domingos Fernandes, Caimoto Jacome e Macedo Domingos e, parcialmente transcrito nas presentes alegações se conclui que embora na escritura pública não se faça menção à área declarada, ela esteve presente, *“face à entrega das cadernetas prediais e descrição predial e que por esses documentos, da matriz e da conservatória, ficou a Autora a saber que o prédio tinha a área de 9.400 m2”*;

9.ª Aliás, da mesma forma, nos presentes autos, ficou apurado que a intermediária da Ré/Recorrida, no início de Novembro 2016 entregou aos AA./ Recorrentes cópia da caderneta predial e certidão predial.

10.ª - No Acórdão da Relação do Porto acabado de referir, diz-se, após citações, quer de Mota Pinto quer de Manuel de Andrade que:

“Consagrou-se, assim, a denominada teoria da impressão do destinatário, teoria que sofre adaptação objectiva no caso dos negócios formais, em que a declaração não pode valer.....”

11.ª Concluindo-se que a tarefa interpretativa no que respeita ao artigo 238º, embora na escritura não se faça menção à área, ela esteve presente, pela entrega dos documentos referidos - caderneta predial e certidão da Conservatória Predial.

12.ª Afigura-se-nos, pois, que o Acórdão recorrido violou e não interpretou corretamente o disposto nos artigos 888º, 236º e 238º do Código Civil, o que fez com que não tenha sido realizada a Justiça e o Direito.

E concluem “deve o Acórdão recorrido ser revogado e substituído por douto Acórdão deste Supremo Tribunal de Justiça que, acolhendo as presentes conclusões, dê provimento ao presente recurso de Revista”.

8. A Ré contra-alegou, pugnando pelo infundado da revista, e requereu a ampliação do âmbito do recurso, formulando as seguintes (transcritas) conclusões:

1.ª Recorrem os AA. do douto acórdão do Tribunal da Relação do Porto que, julgando procedente a apelação da aqui Recorrida, revogou a decisão proferida pela 1.ª Instância que condenou a Ré, ora Recorrida a pagar aos AA.,

aqui Recorrentes, a quantia de € 40.000,00 acrescida de juros legais à taxa de 4% desde a data de citação até efectivo e integral pagamento, assim, improcedente o pedido formulado pelos Recorrentes AA e BB, por entenderem que o Acórdão recorrido violou e não interpretou correctamente o disposto nos artigos 888.º, 236.º e 238.º, todos do Código Civil.

2.ª Com o respeito que é devido, e ao contrário do referido pelos Recorrentes/AA., bem andou o douto tribunal *a quo*, em face dos pedidos formulados pelos RR, e da reapreciação da prova produzida nos autos, ao decidir como decidiu revogando a decisão da 1.ª Instância, não padecendo o douto Acórdão recorrido de quaisquer dos vícios que lhe apontam os Recorrentes.

3.ª Demandaram os AA. a aqui Recorrida peticionando que, ao abrigo do disposto no artigo 888.º do Código Civil (doravante C.C.), lhes seja reconhecido o direito à redução do preço pago pela aquisição do imóvel à Ré, ora Recorrida, peticionando, conseqüentemente, a condenação desta à restituição proporcional do preço, no montante de € 40.000,00 acrescidos de juros de mora à taxa legal desde a citação até efectivo e integral pagamento porquanto desta adquiriram, por escritura pública outorgada em 22/11/2016, a propriedade do prédio urbano, - composto por casa de rés-do-chão e andar, dependência e logradouro,- sito na Rua ..., ..., descrito na Conservatória do Registo Predial do ... sob o n.º ... da freguesia de ..., e inscrito na respectiva matriz predial urbana sob o artigo53, pelo preço global de € 110.000,00, negócio que contou com intermediação imobiliária da “ERN - Mediação Imobiliária, Lda.” e, alegadamente após formalização do negócio, mais precisamente, em Novembro de 2017, em resultado de levantamento topográfico realizado, constataram que o logradouro dispõe apenas de 160 m2 ao invés dos 325 m2 de área descoberta que são mencionados nas certidões predial e matricial do imóvel que a mediadora lhes havia entregue em inícios do mês de Novembro de 2016.

4.ª O Acórdão recorrido alterando, e bem, o enquadramento jurídico empreendido pela 1.ª Instância, qualificou a causa de pedir no âmbito do regime da venda *ad corpus* por entender que a mera divergência de área do imóvel vendido relativamente ao que consta da matriz predial e da Conservatória do Registo Predial, sem mais, não ser passível de recondução ao regime da compra e venda de coisas defeituosas avocado pela 1.ª Instância, sendo certo que, mesmo a entender-se como admissível a aplicabilidade do regime previsto nos artigos 913.º e ss. do Código Civil, sempre o desfecho da lide teria de ser diferente por não verificados os pressupostos de tal regime o qual desde logo pressupõe a existência de erro essencial por parte do

comprador, - que não um erro meramente incidental - e que tal essencialidade fosse do conhecimento da aqui Recorrida ou que esta não a devesse ignorar nos termos do artigo 247.º do Código Civil *in fine*.

5.ª Subsumida a factualidade dos autos, o Acórdão Recorrido conclui, com o que se conformamos Recorrentes, pela aplicabilidade de a casos *subjudice* de regime constante dos artigos 887.º e ss. do Código Civil, em concreto da venda *ad corpus* previsto no artigo 888.º do Código Civil, não se conformando, porém, os Recorrentes que, face a tal enquadramento, não lhes seja reconhecido o direito à redução do preço nos termos do nº 2 do artigo 888.º do Código Civil por não constar da escritura pública de compra e venda outorgada a área do imóvel sendo este o ponto da discórdia dos Recorrentes face ao duto Acórdão Recorrido.

6.ª Entendendo a aqui Recorrida que não lhes assiste razão.

7.ª Os AA./Recorrentes peticionam a redução do preço ao abrigo do disposto no artigo 888.º do Código Civil com fundamento na existência de divergência entre a área real do imóvel e a área declarada nos registos oficiais, Conservatória do Registo Predial e Matriz Predial Urbana, sendo que, de acordo, com tal preceito:

8.ª “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 vendidas e a indicação não corresponda à realidade.

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

9.ª Lê-se na escritura pública de compra e venda outorgada pela Recorrente e Recorridos, que se mostra junta com a Petição Inicial, que “(...) pelo preço de CENTO E DEZ MIL EUROS, já recebido, VENDE, em nome da sua representada (a aqui R.), livre de ónus ou encargos, o seguinte bem imóvel: Prédio urbano composto de casa de rés-do-chão e andar, compreendendo dependência e logradouro, sito na Rua..., n.ºs ..., freguesia..., concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial desse concelho sob o n.º53 - ..., actualmente inscrito na respectiva matriz predial urbana sob o artigo ... - ..., com o valor patrimonial tributário de € 73.540,00.”

10.ª Donde se retira que o preço não foi ajustado pelas partes à razão de tanto por unidade, ou seja, não foi determinado em função da área concreta do imóvel com referência a um certo preço por unidade (metro quadrado), mas antes fixado globalmente e por referência às utilidades do bem que concluíram os Recorridos satisfazer os seus intentos de nele instalar uma clínica dentária e uma habitação.

11.ª E tanto assim é que declararam expressamente os compradores, ora Recorridos, na escritura outorgada que: “reconhecem, na sua plenitude, as condições em que compraram o Imóvel, sendo que além de o aceitar no estado em que está, reconhecem ainda que o preço da presente compra e venda foi negociado tendo em conta esse mesmo estado actual do Imóvel que é do seu conhecimento, reconhecendo pois que a Vendedora não tem qualquer responsabilidade pelo mesmo” que não a respectiva área que não é sequer mencionada na escritura. (sublinhado nosso)

12.ª Para que houvesse lugar à aplicação do transcrito artigo 888.º do C.C., mister era que a área do imóvel, a ser essencial ao negócio, (que não foi), tivesse sido indicada na escritura de compra e venda tal qual referido no douto Acórdão recorrido.

13.ª Pois que, a venda de coisa determinada sujeita a medição, regulada no art 888.º do C.C., em que o preço não é fixado por unidade tem como características específicas e requisitos cumulativos os seguintes:

- que as partes tenham em vista a medida da coisa vendida E o indiquem no contrato E

- que as partes determinem o preço a pagar pela coisa em si, independentemente da medida indicada, neste sentido veja-se, por exemplo, o Acórdão da Relação de Lisboa de 29.03.2011, CJ, 2011, 2.º-108 e, ainda, o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 26.04.2007, Proc. 07B698. (sublinhado nosso)

14.ª E, no presente caso, o primeiro dos requisitos impostos é ausente na sua totalidade.

15.ª Comefeito, não só não lográmos AA/ Recorrentes provar que, no negócio de compra e venda realizado, as partes, mormente os AA. tinham em vista a medida da coisa vendida, como também não a fizeram constar do documento de transmissão de propriedade - a escritura - o que por si só, e sem contar com a factualidade assente,

demonstra que a ausência da essencialidade do elemento área no negócio celebrado.

16.^a Não é só porque não fizeram os AA/Recorrentes constar da escritura a área do imóvel que não têm direito à redução do preço, mas também porquanto determinados os contornos do acordo negocial subjacente à transação não lograram os mesmo demonstrar que, efectivamente, a questão da área do prédio estava subjacente à declaração de vontade plasmada na escritura de compra e venda.

17.^a E não poderá colher nunca, para tal demonstração, a argumentação ora expendida pelos Recorrentes que pese embora o elemento área não tenha sido vertido na escritura, resultava das certidões predial e matricial que lhes foram entregues e que integram o título.

18.^a E não pode colher, desde logo porquanto não se encontra assente que foi com base em tais elementos que os AA firmaram a sua vontade de contratar, apenas resultando assente que em inícios do mês de Novembro de 2016 aos mesmos foi entregue, pela imobiliária intermediária do negócio, a caderneta e certidão prediais.

19.^a Pelo contrário, os Recorrentes pretenderam adquirir aquele prédio que lhes foi apresentado, com a delimitação física que tinha à data da celebração do contrato, e sem qualquer alusão a medidas, tendo o preço sido fixado de forma unitária, e não por referência a unidades de medida.

20.^a Os Recorrentes contrataram com base no espaço físico que viram e reputaram por conveniente aos seus intentos para o imóvel que, aliás, ao contrário do alegado na petição inicial, e em conformidade com a prova produzida, se destinaria à instalação de clínica dentária no rés-do-chão e habitação no 1.º andar, pelo que a questão da área não estava subjacente à declaração de vontade plasmada na escritura de compra e venda.

21.^a A área do imóvel nunca foi elemento “tido nem achado” no âmbito do negócio celebrado nem nas respectivas negociações preliminares, pelo que não faz parte integrante da declaração negocial.

22.^a As “*partes não tinham em vista a medida da coisa*” e tanto assim é que não a indicaram no contrato.

23.^a Não é pelo facto de terem sido entregues os AA/Recorrente a certidão predial e caderneta predial que conclusão diferente pode ser retirada.

24.ª Pois que, desde logo tais documentos, ao contrário do que referem os Recorrentes servindo para instruir a formalização da compra e venda, não fazem parte integrante da escritura propriamente dita, conforme resulta do teor da escritura de compra e venda junta aos autos pelos AA, aqui Recorrentes.

25.ª Lê-se na mesma a este respeito:

“CONSULTEI ONLINE:

Certidão Predial Permanente do Registo Predial com o código de acesso n.º ..., visualizada nesta data on-line, pelas quais verifiquei os elementos e descrição e inscrições atrás referidos (...)” sendo que nenhum desses elementos foi a área do imóvel, continuando:

“ARQUIVA-SE:

(...)

C) Caderneta Predial Urbana do Serviço de Finanças -..., obtida via internet em 18/11/2016, pela qual verifiquei os indicados elementos matriciais (e mais uma vez, que não a área do imóvel), e da qual consta que o mencionado artigo ... da freguesia de ..., foi inscrito na matriz no ano de ... e, por conseguinte, anteriormente ao ano de..., encontrando-se assim dispensada a exibição de licença de utilização.”

26.ª Não se desconhece que a certidão predial da Conservatória do Registo Predial e a certidão da matriz (caderneta predial urbana) são documentos oficiais indispensáveis à realização de uma escritura pública de compra e venda, na medida em que impõe o Código do Notariado:

Artigo 54.º

Menções relativas ao registo predial

1 - Nenhum instrumento respeitante a factos sujeitos a registo pode ser lavrado sem que no texto se mencionem os números das descrições dos respectivos prédios na conservatória a que pertençam ou hajam pertencido, ou sem a declaração de que não estão descritos.

2 - Os instrumentos pelos quais se partilhem ou transmitam direitos sobre prédios, ou se contraíam encargos sobre eles, não podem ser lavrados sem que também se faça referência à inscrição desses direitos em nome do autor

da herança, ou de quem os aliena, ou à inscrição de propriedade do prédio em nome de quem o onera.

(...)

4 - A prova dos números das descrições e das referências relativas às inscrições no serviço de registo é feita pela exibição de certidão de teor, passada com antecedência não superior a um ano, ou quanto ao prédio situado em concelho onde tenha vigorado o registo obrigatório, pela exibição da respectiva caderneta predial, desde que este documento se encontre actualizado.

(...)

Artigo 57.º

Menções relativas à matriz

1 - Nos instrumentos em que se descrevam prédios rústicos, urbanos ou mistos deve indicar-se o número da respectiva inscrição na matriz ou, no caso de nela estarem omissos, consignar-se a declaração de haver sido apresentada na repartição de finanças a participação para a inscrição, quando devida.

2 - Aprovados artigos matriciais é feita pela exibição de caderneta predial actualizada ou da certidão de teor da inscrição matricial, passada com antecedência não superior a um ano.

(...)"

27.º Não têm porém, tais documentos, o valor de declaração negocial.

28.º São elementos que permitem a necessária identificação do bem, dos poderes do alienante e a verificação dos ónus respectivos.

29.º Sendo que, e no que concerne à área, enquanto elemento definidor do prédio, a mesma não está abrangida pela presunção registral contida no artigo 7.º do Código do Registo Predial não sendo, pois, vinculativa para nenhuma das partes, sempre havendo que ter em consideração a falibilidade habitual das medidas e quantificações que comumente se detectam nas descrições prediais e nas inscrições matriciais, o que configura dado da experiência comum.

30.º A função de tais documentos é meramente preparatória do documento autêntico ou autenticado que titula a transmissão da propriedade do imóvel.

31.ª

Não têm qualquer outra significância, desde logo, no âmbito das declarações negociais das partes que, o pretendendo o deverão fazer no título - escritura -.

32.ª Conforme defendido no douto Acórdão Recorrido, a declaração à “quantidade”, no caso à área, a que alude o n.º 2 do artigo 888.º do Código Civil terá de ser uma declaração expressa pois só assim resultará inequívoco que a área foi relevante para a formação da vontade.

33.ª Só assim resultaria demonstrado que teriam tido as partes em vista a medida da coisa vendida, o que não ocorreu.

34.ª Sendo que tal omissão não pode deixar de ser tida em consideração na interpretação do negócio jurídico não havendo lugar, então, à redução do preço almejada pelos Recorrentes por via do regime da venda *ad corpus*. (neste sentido o douto acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 26.04.2007, Proc. 07B698.dgsi.net. e Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 29.03.2011, Proc. 975/08.1TBCLD.L1 disponível em www.dgsi.pt).

35.ª Os factos e a prova documental, mormente as declarações dos Recorrentes que resultam da escritura de compra e venda mostram inequivocamente que a venda realizada foi de coisa determinada, que o imóvel foi apresentado devidamente delimitado, sendo essa delimitação perfeitamente perceptível aos mesmos, e a determinação do preço foi feita pela coisa em si, pelo imóvel tal como se encontrava delimitado e certamente pelas qualidades e potencialidades que oferecia e, como tal, por um preço entre todos consensualmente ajustado.

36.ª E só isto se pode ter por certo.

37.ª Os factos provados não permitem reconstruir qual terá sido a vontade real das partes aquando da celebração do negócio.

38.ª No que aos Recorrentes em particular respeita é desconhecido se eles queriam efectivamente adquirir um imóvel com um logradouro de 325m² ou se, pelo contrário, pretendiam aquele concreto imóvel, sem relevantemente atentar na respetiva área.

39.ª Tal factualidade é desconhecida, e a desvantagem da dúvida terá, pois, de reflectir-se, precisamente, no lado dos Recorrentes (artigo 414º do CPC).

40.^a O regime legal do artigo 888^o não dispensa a declaração ou a indicação, no contrato, da quantidade da coisa vendida.

41.^a A declaração ou indicação

indicação de quantidade é um elemento importante para descortinar o conteúdo ou a dimensão concreta da coisa que é vendida e que foi tida em conta no processo de formação da vontade real das partes; e, assim sendo, com este alcance, sendo o conteúdo ou dimensão um elemento que releve, importante ou essencial, para essa formação da vontade, exigível será que no contrato conste com suficiente expressão e clareza, que assim permita intuir e fazer ver que, de facto, se bem que o preço ajustado seja (apenas) referido à coisa, também a respectiva dimensão é tida em conta, pelas partes ou ao menos por alguma delas, na decisão de contratar.”

42.^a Nada permite intuir, com “inequívocidade”, que do alcance da vontade das partes estava ou não arredado, para aquele preço que foi combinado, o logradouro com uma área de 325m², dúvida que actua em desfavor dos Recorrentes.

43.^a E, em face de toda a prova produzida, resulta precisamente o contrário, ou seja, que o que verdadeiramente alicerçou a decisão de contratar dos Recorrentes foi o imóvel em si, aquele concreto imóvel tal como foi apresentado aos pretensos compradores e sem que haja sofrido qualquer alteração que não na expressão numérica da sua área.

44.^a Os Recorrentes não lograram provar que, para formarem a sua decisão, tiveram em conta apenas o logradouro com 325m² e conclusão diferente não se pode inferir da circunstância de, da documentação que instruiu a escritura pública (certidão predial e caderneta predial) que formalizou o negócio (artigo 875.^o do CC), constar a indicação da área de logradouro de 325 m².

45.^a “Esta remissão tem o sentido de identificar o bem objecto da venda, de proceder à sua determinação e individualização; não parecendo razoável conceder-lhe um outro alcance, qual fosse, o de integrar a declaração negocial com o sentido da medição concreta em que as partes hajam fundado a sua decisão de contratar”.

46.^a Essa declaração, com tal conteúdo, teria de emergir de algum outro elemento (mínimo que fosse) que a indiciasse.

47.^a Aliás, seja do ponto de vista predial, seja do ponto de vista fiscal, do que ali se trata é estritamente de identificar o objecto da relação jurídica, registral

ou tributária, apenas isso; sem que nenhuma outra ilação ou presunção daí seja lícito obter.

48.^a Considerado o relevo que o elemento quantitativo, de indicação ou declaração da respectiva medida, poderia vir a revelar para os fins de enquadramento no regime do artigo 888.^o do CC, era expectável uma referência inequívoca no texto da própria escritura pública, não havendo virtualidade bastante na sua detecção por via indirecta ou remissiva, atento o que daquela consta.

49.^a Os Recorridos compraram um imóvel que conheceram e examinaram, que se mostrava delimitado, sem atender à sua concreta medida, não fazendo constar da escritura pública de compra e venda a respectiva área nem qualquer outro elemento que permitisse, de modo inequívoco, inferir que tal elemento houvesse sido determinante na vontade de contratar, como, na verdade, não foi.

50.^a Assim, ainda que tivessem os Recorridos demonstrado, de forma idónea, - o que não sucedeu - que apuraram, após a outorga da escritura de compra e venda, que a área real do imóvel não corresponde à constante da certidão do registo predial e matricial, não poderia funcionar o regime do referido artigo 888.^o do C.C. e não teriam este direito à redução do preço porque não verificados os requisitos cumulativos de tal regime.

Sem prescindir,

51.^a E prevenindo apenas a hipótese de eventual acolhimento pelo Tribunal ad quem de algum dos argumentos de direito suscitados pelos Recorrentes (o que apenas por mera hipótese de raciocínio se concede), vem a Recorrida requerer, nos termos do n.^o 1 e n.^o 3 do art. 636.^o do C.P.C., a ampliação do âmbito do recurso, no sentido de ser conhecida e julgada a excepção de caducidade invocada pela Recorrida, em face da alteração à matéria de facto operada, questão que ficou prejudicada no duto Acórdão Recorrido:

52.^a Com efeito, almejando os AA./Recorrentes a redução do preço pago ao abrigo do disposto no artigo 888.^o do C.P.C., mantendo a Recorrida o entendimento de que tal pretensão lhes não poderá ser deferida, sempre haverá que atentar ao prazo de caducidade que encerra o n.^o 1 do artigo 890.^o do Código Civil e de acordo com o qual, tratando-se de imóvel:

“O direito ao recebimento da diferença caduca dentro de (...) um ano após a entrega da coisa (...)”.

53.ª Os AA./Recorrentes adquiriram o imóvel, já sobejamente identificado nos autos, em 22.11.2016, data da outorga da competente escritura de compra e venda e na qual o imóvel lhes foi entregue, tal qual resulta dos factos provados, em face da alteração à matéria de facto dada como provada operada no Acórdão recorrido, através da qual o ponto 6 foi aditado aos factos dados provados.

54.ª E, desde essa data, encontram-se os AA./Recorrentes na sua posse.

55.ª Propuseram a presente acção com vista a obter a redução do preço em 16.01.2018.

56.ª caduco encontra-se, pois, o eventual direito dos AA./Recorrentes a obter a peticionada redução do preço ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 888.º do C.C. uma vez já decorrido mais de um ano desde a data em que o imóvel foi entregue aos AA./Recorrentes e uma vez não provado que o conhecimento da divergência adveio aos Recorrentes por via do levantamento topográfico realizado em Novembro de 2017.

57.ª E caduco sempre se encontraria também, pela mesma ordem de razões, o direito dos Recorrentes ao abrigo do disposto no artigo 916.º do C.C.,

58.ª Pelo que o ora Recorrido entende, em face de tudo quanto ficou exposto que o duto Acórdão do Tribunal a quo não padece de qualquer reparo substantivo devendo, salvo devido respeito por duto entendimento, ser integralmente mantido.

E conclui: “- deve ser negado provimento ao recurso, mantendo-se, integralmente o Acórdão Recorrido;

- e prevenindo apenas a hipótese de procedência de algum dos argumentos de direito suscitados pelos Recorrentes (o que apenas por mera hipótese de raciocínio se concede), se requer a ampliação do âmbito do recurso no sentido de ser conhecida e julgada a excepção de caducidade invocada pela Recorrida, em face da alteração à matéria de facto operada, questão que ficou prejudicada no duto Acórdão Recorrido”.

9. Cumpre apreciar e decidir.

II. Delimitação do objeto do recurso

Como é jurisprudência sedimentada, e em conformidade com o disposto nos artigos 635º, nº 4, e 639º, nºs 1 e 2, ambos do Código de Processo Civil, o objeto do recurso é delimitado em função das conclusões formuladas pelo recorrente, pelo que, dentro dos preditos parâmetros, da leitura das conclusões recursórias formuladas pelos AA. / ora Recorrentes decorre que o objeto do presente recurso está circunscrito à questão de saber se o preço da compra e venda do imóvel deve ser reduzido nos termos do disposto no n.º2 do artigo 888.º do Código Civil.

Em face da ampliação do recurso efetuado pela Recorrida, coloca-se, também, a questão de saber se se verifica a exceção de caducidade.

III. Fundamentação

1. As instâncias deram como provados os seguintes factos:

1.1. Por escritura pública de 22NOV2016, AA e BB adquiriram à Consulteam - Consultores de Gestão, Ld.ª, a propriedade do prédio urbano composto por casa de rés-do-chão e andar, compreendendo dependência e logradouro, sito na rua ..., n.ºs ..., ..., descrito na Conservatória do Registo Predial..... sob o n.º ...53 da freguesia e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo ...22, pelo preço global de € 110.000 (cento e dez mil euros) (artigo 1.º da petição inicial).

1.2. Os AA. chegaram a esta compra através de um anúncio posto na Internet e tal processo de negociação foi intermediado pela ERN - Mediação Imobiliária, Ld.ª, (artigo 2.º da petição inicial).

1.3. Em inícios do mês de NOV2016 entregou aos AA. cópia da caderneta e certidão prediais (artigo 3.º da petição inicial).

1.4. Da aludida escritura pública resulta que tal aquisição foi realizada para habitação própria e permanente (artigo 4.º da petição inicial).

1.5. Mercê da compra e, atento a necessidade de recuperação do imóvel, os AA. ordenaram um conjunto de diligências tendentes à realização de obras de urbanização do mesmo (artigo 5.º da petição inicial).

1.6. Porquanto, são um casal jovem, com dois filhos e que compraram o prédio, na expectativa de realizarem obras e de terem um logradouro que possibilitasse espaço para entretenimento com a sua família e amigos

(resposta conjunta aos artigos 6.º e 7.º da petição inicial) - **Eliminado do elenco dos factos provados, transitando para os factos não provados, por decisão do Acórdão recorrido.**

1.7. Na sequência das diligências a que se refere o ponto 5) e do levantamento topográfico efetuado constatou-se que o aludido logradouro dispõe apenas de 162 m² - **redação dado pelo Acórdão recorrido.**

1.8. Sendo que, e de acordo com o que consta da respetiva certidão predial e matricial, a área descoberta do imóvel deveria corresponder a 325 m² (artigo 9.º da petição inicial).

1.9. A área total efetiva corresponde a 286 m², com uma área descoberta de 162 m² e não à área total declarada de 471 m² com uma área descoberta de 325 m² (resposta conjunta e explicativa aos artigos 17.º e 18.º da petição inicial).

1.10. Soubessem os AA. da divergência a que se referem os pontos 7), 8) e 9) dos factos provados e não teriam contratado nos termos em que contrataram (artigo 10.º da petição inicial).

1.11. Não obstante, sempre adquiririam o prédio, mas por um preço inferior ao acordado (artigo 12.º da petição inicial).

1.12. Declararam os AA., na escritura a que se refere o ponto 1) dos factos provados que “reconhecem, na sua plenitude, as condições em que compraram o Imóvel, sendo que além de o aceitar no estado em que está, reconhecem ainda que o preço da presente compra e venda foi negociado tendo em conta esse mesmo estado atual do Imóvel que é do seu conhecimento, reconhecendo, pois, que a vendedora não tem qualquer responsabilidade pelo mesmo” (artigo 13.º da contestação).

1.13. O imóvel em questão fora adquirido previamente pela R. “no exercício da sua atividade, com o propósito exclusivo de permitir o reembolso da operação de crédito garantida pelo identificado prédio, contraída junto do Banco Popular Portugal, S.A.” (artigo 14.º da contestação).

1.14. Declararam ainda os AA., na referida escritura, ser do seu conhecimento “que a construção do Imóvel não foi efetuada pela Consulteam/Banco Popular Portugal, S.A., nem sequer a seu pedido” (artigo 15.º da contestação).

1.15. Ficando igualmente consignado em tal instrumento que “o aludido imóvel não sofreu obras de alteração ou de ampliação” (artigo 16.º da

contestação).

1.16. A presente ação foi proposta em 16JAN2018 (artigo 40.º da contestação).

1.17. O imóvel foi entregue aos apelados em 22 de Novembro de 2016. - **Facto dado como provado pelo Tribunal da Relação.**

2. E foi julgado como não provado o seguinte facto:

2.1. Não se provou que os AA. viviam em casa dos pais da AA. com os seus dois filhos (artigo 11.º da petição inicial) e que o imóvel foi entregue aos AA. no dia da celebração da escritura pública, ou seja, 22NOV2016 (artigo 39.º da contestação);

3. O Tribunal da Relação do Porto consignou, ainda, que:

Todos os restantes factos descritos nos articulados, bem como os aventados na instrução da causa, distintos dos considerados provados - discriminados entre os "factos provados" ou considerados na "motivação" (aqui quanto aos instrumentais) -, resultaram não provados.

4. A redução do preço

O Tribunal da Relação do Porto, no Acórdão recorrido, considerou que estamos em presença de um contrato de compra e venda *ad corpus*, prevista no artigo 888.º do Código Civil e que, apesar da diferença apurada nos autos da área do logradouro ser superior a 5%, os Autores/ora Recorrentes não tinham direito à redução do preço porquanto o funcionamento do regime estabelecido no artigo 888.º pressupõe que da escritura pública conste a área do terreno, o que não ocorre no caso presente.

Os Autores/Recorrentes insurgem-se contra esta decisão, não por discordar que estamos em presença de uma compra e venda *ad corpus*, mas por, no seu entender, embora na escritura não se faça menção à área, ela esteve presente, pela entrega dos documentos - caderneta predial e certidão da Conservatória do Registo Predial.

Referem que se mostram violados o disposto nos artigos 888.º, 236.º e 238.º do Código Civil.

Vejamos.

Nos presentes autos não se discute que estamos em presença de um contrato de compra e venda *ad corpus* previsto no artigo 888.º do Código Civil.

Na venda *ad corpus*, em contraposição com a venda *ad mensuram*, o preço da coisa certa é determinado em função da totalidade ou globalidade da coisa e não da sua dimensão, mesmo que no contrato se faça acidentalmente referência à medida – cf. artigos 887.º e 888.º do Código Civil, que prescrevem:

Na venda de coisas determinadas, com preço fixado à razão de tanto por unidade, é devido o preço proporcional ao número, peso ou medida real das coisas vendidas, sem embargo de no contrato se declarar quantidade diferente (artigo 887.º)

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 vendidas e a indicação não corresponda à realidade (n.º1 do artigo 888.º).

Ora, na venda *ad corpus*, nos termos do n.º 2 do artigo 888.º do Código Civil, se porém, a quantidade efetiva diferir da declarada em mais de um vigésimo desta, o preço sofrerá redução ou aumento proporcional (n.º 2 do artigo 888.º do Código Civil).

No caso presente, encontra-se provado que:

Na sequência das diligências a que se refere o ponto 5) e do levantamento topográfico efetuado constatou-se que o aludido logradouro dispõe apenas de 162 m².

Sendo que, e de acordo com o que consta da respetiva certidão predial e matricial, a área descoberta do imóvel deveria corresponder a 325 m² (artigo 9.º da petição inicial).

A área total efetiva corresponde a 286 m², com uma área descoberta de 162 m² e não à área total declarada de 471 m² com uma área descoberta de 325 m² (resposta conjunta e explicativa aos artigos 17.º e 18.º da petição inicial).

Deste modo, e como se refere no Acórdão recorrido, a diferença de áreas apurada é superior a 5%.

Assim sendo, a redução do preço pode ocorrer nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 888.º do Código Civil atrás citado.

Contudo, no Acórdão recorrido concluiu-se que os Autores não tinham direito à redução do preço, pois na escritura pública de compra e venda outorgada não constava a área do terreno, como, no entendimento do Tribunal da Relação deveria constar.

Os Recorrentes invocam o disposto nos artigos 236.º e 238.º do Código Civil, que prescrevem:

A declaração negocial vale com o sentido que um declaratório normal, colocado na posição do real declaratório, possa deduzir do comportamento do declarante, salvo se este não puder razoavelmente contar com ele (n.º 1 do artigo 236.º).

Sempre que o declaratório conheça a vontade real do declarante, é de acordo com ela que vale a declaração emitida (n.º 2 do artigo 236.º).

Nos negócios formais não pode a declaração valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto do respetivo documento, ainda que imperfeitamente expresso (n.º 1 do artigo 238.º).

Esse sentido pode, todavia, valer, se corresponder à vontade real das partes e as razões determinantes da forma do negócio se não opuserem a essa validade (n.º 2 do artigo 238.º).

Para Calvão da Silva, no que respeita ao artigo 236.º do Código Civil, “o alcance decisivo da declaração será aquele que em abstracto lhe atribuiria um declaratório razoável, medianamente inteligente, diligente e sagaz, colocado na posição concreta do declaratório real, em face das circunstâncias que este efectivamente conheceu e das outras que podia ter conhecido, máxime dos termos da declaração, dos interesses em jogo e o seu mais razoável tratamento, da finalidade prosseguida pelo declarante, das circunstâncias concomitantes, dos usos, da prática e da lei”

- Estudos de Direito Comercial, 1996, pp. 102 e s. e 217 -

Quanto ao negócio formal, é necessário que haja um mínimo de correspondência, ainda que imperfeita, no texto do documento.

No caso presente foi celebrado um contrato de compra e venda de um imóvel, tendo sido outorgada escritura pública.

Nessa escritura pública não se mostra feita a expressa menção da área do logradouro (parte do imóvel que se discute nos autos que não tem a área que consta dos documentos – certidão predial e matricial).

Contudo, na escritura pública de compra e venda refere-se que “pelo preço de cento e dez mil euros, já recebido, vende, em nome da sua representada, livre de ónus ou encargos, o seguinte bem imóvel: (...) descrito na Conservatória do Registo Predial desse concelho sob o número mil setecentos e cinquenta e três - ..., atualmente inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo ... -”

Assim, as partes outorgantes, não tendo feito a descrição do imóvel (apenas referindo que era um “prédio urbano, composto de casa de rés-do-chão e andar, compreendendo dependência e logradouro”), remeteram a sua descrição para a descrição do imóvel na Conservatória do Registo Predial.

Aliás, não se compreenderia que a intermediária tivesse entregue em inícios do mês de novembro de 2016 cópia da caderneta e certidão prediais se esse conhecimento das áreas das divisões (e o seu número), da dependência e do logradouro não fosse relevante e pretendido pelas partes, não sendo somente, dado que nada consta dos autos, para dar conhecimento da descrição do prédio na Conservatória do Registo Predial (o que era irrelevante porquanto a escritura não seria celebrada sem que se mostrasse que o prédio estava descrito).

E essa relevância resulta, ainda, do facto de se encontrar provado que “os AA. chegaram a esta compra através de um anúncio posto na Internet e tal processo de negociação foi intermediado pela ERN – Mediação Imobiliária, Ld.^a, (artigo 2.º da petição inicial)”, não se mostrando provado que os Autores tivessem conhecimento da descrição do imóvel por outro meio que não com a entrega dos documentos atrás referidos.

Deste modo, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 888.º do Código Civil, o preço pode ser reduzido (atenta a diferença de área entre a declarada e a real), valor esse de redução que se fixará em €40 000,00.

Assim, a ação deveria ser julgada procedente, devendo a Ré ser condenada a pagar aos Autores a quantia de €40 000,00, acrescida de juros, à taxa legal, como havia decidido o Tribunal de 1.ª instância.

5. A ampliação do âmbito do recurso

Definido o direito dos Autores/Recorrentes, importa referir:

A Ré veio requerer a ampliação do âmbito do recurso, referindo que se fosse julgado procedente o recurso dos Autores, pretendia que fosse apreciação a exceção de caducidade que havia invocado no recurso de apelação e que o acórdão recorrido não decidiu.

A Ré, no recurso de apelação, havia invocado essa exceção.

O Tribunal da Relação, no Acórdão recorrido, afirmou que “A procedência da apelação prejudica o conhecimento da caducidade”.

Ora, entendendo-se que o presente recurso de revista é procedente, devendo ser concedida a revista nos termos atrás apontados, os autos devem baixar ao Tribunal da Relação do Porto para que se pronuncie sobre a exceção de caducidade invocada pela Recorrida no seu recurso de apelação.

(cf. artigo 684.º e 679.º do Código de Processo Civil – Acórdãos do STJ, 2/05/2015, de 17/06/2014 e de 13/05/2014 de consultáveis em www.dgsi.pt -)

IV. Decisão

Posto o que precede, acorda-se em conceder a revista, determinando, contudo, que os autos baixem ao Tribunal da Relação do Porto para este se pronuncie sobre a exceção de caducidade que a Ré havia invocado nas alegações do recurso de apelação.

Custas pelo vencido a final.

Lisboa, 6 de abril de 2021

Pedro de Lima Gonçalves (relator)

Fátima Gomes

Fernando Samões

Nos termos do disposto no artigo 15.º-A do decreto - Lei n.º 20/2020, de 1 de maio, declara-se que têm voto de conformidade dos Senhores Juízes Conselheiros Fátima Gomes e Fernando Samões.