

**Supremo Tribunal de Justiça**  
**Processo nº 1116/18.2T8PRT.P1.S2**

**Relator:** MARIA JOÃO VAZ TOMÉ

**Sessão:** 07 Junho 2022

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** REVISTA

**Decisão:** NEGADA A REVISTA

**CONTRATO DE COMPRA E VENDA** **REDUÇÃO DO PREÇO**

**DETERMINAÇÃO DO PREÇO** **CADUCIDADE DA AÇÃO**

**ADMISSIBILIDADE DE RECURSO** **RECURSO DE REVISTA**

**IMPUGNAÇÃO DA MATÉRIA DE FACTO**

**MODIFICABILIDADE DA DECISÃO DE FACTO**

**PROVA TESTEMUNHAL** **PROVA PERICIAL**

**DOCUMENTO PARTICULAR** **ERRO NA APRECIÇÃO DAS PROVAS**

**PROVA TABELADA** **LIVRE APRECIÇÃO DA PROVA**

**NULIDADE DE ACÓRDÃO**

## Sumário

I. Na venda ad corpus ou a corpo (e não ad mensuram ou venda por medida), o preço do imóvel não é fixado à razão de tanto por unidade, ainda que no negócio se indique o número, peso ou medida da coisa vendida e a indicação não corresponda à realidade (art. 888.º do CC). II. A eventual discrepância entre a referência contratual à quantidade dos bens vendidos e o resultado da operação de contagem, pesagem ou medição apenas se refletirá no preço devido: segundo o art. 888.º, n.º 2, do CC, se a quantidade real ou efetiva diferir da declarada em mais de um vigésimo desta, o preço sofrerá redução

ou aumento proporcional (na totalidade e não apenas na parte que excede um vigésimo).

III. O direito à percepção da diferença do preço deve ser exercido num prazo relativamente curto em ordem a evitar que se protele por muito tempo a situação de incerteza sobre os termos do contrato. Não tendo os AA. demonstrado que tiveram conhecimento da divergência entre a área efetiva e a área declarada apenas depois da entrega do imóvel, deve atender-se a esta data como termo inicial do prazo de um ano previsto no art. 890.º do CC para o exercício do direito à diferença do preço.

IV. Segundo o art. 662.º, n.º 4, do CPC, das decisões do TR previstas nos n.os 1 e 2, do mesmo preceito, não cabe recurso para o STJ.

V. De acordo com o disposto no artigo 682.º, n.º 2, do CPC, no recurso de revista, não é consentido ao STJ alterar a decisão proferida pelo Tribunal recorrido, salvo o caso excepcional previsto no n.º 3 do art. 674.º, do mesmo corpo de normas.

## **Texto Integral**

### **Acordam no Supremo Tribunal de Justiça,**

#### **I - Relatório**

**1.** AA e BB intentaram ação declarativa, sob a forma de processo comum, contra **Consulteam - Consultores de Gestão, Ld.ª**, pedindo a sua condenação no pagamento da quantia de € 40.000, a título de redução do preço, em virtude de o imóvel que lhe compraram 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.** A Ré contestou, por exceção, invocando a caducidade do direito dos Autores pelo decurso do prazo previsto no art. 890.º do CC e, ainda, por impugnação.

**3.** Foi proferido despacho saneador, com fixação do valor da acção, do objecto do litígio e dos temas da prova.

**4.** Realizou-se audiência de julgamento, tendo sido emitida decisão que, julgando a ação procedente, condenou a Ré a pagar aos Autores a quantia de € 40.000, acrescida de juros legais à taxa de 4% desde a citação até efetivo e integral pagamento.

5. Não conformada, a Ré **Consulteam - Consultores de Gestão, Ld.ª**, interpôs recurso de apelação.

6. Os Autores **AA** e **BB** apresentaram contra-alegações, pugnando pela manutenção da decisão.

7. Por acórdão de 19 de maio de 2020, o Tribunal da Relação do Porto, concedendo provimento ao recurso, decidiu pela improcedência da ação nos seguintes termos:

*“Termos em que, julgando a apelação procedente, revoga-se a decisão recorrida, julgando improcedente o pedido formulado pelos apelados.*

*Custas pelos apelados (artigo 527.º, n.º 2, CPC).”*

8. Não conformados, os Autores **AA** e **BB** interpuseram recurso de revista.

9. A Ré **Consulteam - Consultores de Gestão, Ld.ª**, requereu a ampliação do âmbito do recurso, pretendendo que, na hipótese de ser julgado procedente o recurso interposto pelos Autores, fosse apreciada a exceção de caducidade que havia já invocado no seu recurso de apelação e que o acórdão recorrido não decidiu, pois determinou antes que *“a procedência da apelação prejudica o conhecimento da caducidade”*.

10. Por acórdão de 6 de abril de 2021, o Supremo Tribunal de Justiça, concedendo a revista (redução do preço), determinou que os autos baixassem ao Tribunal da Relação do Porto a fim de ser conhecida a exceção de caducidade:

*“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”*.

11. Por acórdão de 13 de julho de 2021, o Tribunal da Relação do Porto decidiu o seguinte:

*“Termos em que se declara verificada a caducidade do direito dos AA., ora apelados, requererem a redução do preço, absolvendo-se os RR., ora apelantes, do pedido*

*Custas pelos apelados (artigo 527.º CC)”.*

**12.** Irresignados, os Autores **AA** e **BB** interpuseram recurso de revista, formulando as seguintes **Conclusões**:

*“1º - Vem o presente recurso de Revista, interposto do Acórdão da Relação do Porto que decidiu que o direito à redução do preço dos ora Recorrentes encontra-se ferido de caducidade, porquanto, o imóvel dos autos foi entregue em 22 Novembro 2016 e a acção deu entrada em 16 Janeiro de 2018.*

*2º - Os aqui Recorrentes, entendem que a decisão recorrida enferma de nulidade - art. 613 n.º 1 do C.P.C. - porquanto os fundamentos de facto em que se fundamenta a decisão recorrida implicam uma decisão de sentido diferente que considere que a acção fora proposta atempadamente como se demonstrará. Art. 890º Código Civil.*

*3º - Como se colhe da factualidade apurada, mormente, dos factos 5 e 7 transcritos nestas Alegações, constatou-se que as discrepâncias das áreas do imóvel (entre a constante na escritura e a área real) resultaram das diligências levadas a cabo pelos AA, ora Recorrentes (ponto 5 dos factos provados) e do levantamento topográfico que realizaram (ponto 7 dos factos provados).*

*4º - O Acórdão recorrido no ponto 7º dos factos provados suprimiu a data - “Novembro de 2017” - da realização do levantamento topográfico.*

*5º - Sem razão para tal, pois, o levantamento topográfico junto aos autos pelos AA. no seu articulado de Resposta, como documento n.º 2 tem a data da sua realização de Outubro de 2017 e tem a rubrica de quem o realizou - CB - CC, sendo que a data da realização do referido levantamento topográfico não foi impugnada.*

*6º- De igual modo, a fundamentação decalcada da sentença proferida em primeira Instância e de que resulta a consideração dos pontos 5 e 7 como factos provados não é posta em causa pelo Acórdão Recorrido.*

*7º - Dito de outra forma, o ponto 7 dado como provado resultou das declarações do Sr. DD e do levantamento topográfico conforme se antolhe pela leitura da sentença proferida: “ A ERN submeteu à câmara municipal do ... pedido de licença de obra de edificação, junto aos autos a folhas 42 e seguinte; em finais de 2017 a ERN procede a um levantamento topográfico, constatando-se pela primeira vez a discrepância de áreas, sendo ainda certo*

*que a câmara do ... devolveu, pela razão apontada, o pedido de licenciamento”.*

*8º - Quer dizer que a fundamentação jurídica proferida na Primeira Instância é plenamente válida e completa o depoimento do Sr. Arquiteto CC, conferindo credibilidade ao mesmo.*

*9º - Como se constata, os fundamentos de facto que predicam a decisão do Acórdão recorrido corroboram a tese de que a decisão está ferida de nulidade.*

*10º - Segundo um juízo de probabilidade lógica prevalecente não se pode concluir que ação esteja caduca quando o levantamento topográfico e a conjugação dos depoimentos do Sr. DD e do Sr. Arquiteto CC permitem afirmar com segurança que o levantamento topográfico fora realizado em Outubro e que nesse circunstancialismo de tempo foi dado conhecimento aos Autores.*

*11º - Aliás, o depoimento do Sr. Arquiteto CC é eloquente no sentido em que o mesmo refere que realizou o dito levantamento em finais do ano de 2017.*

*12º - A circunstância de o mesmo não se recordar do dia em concreto é inócua, quer pela constatação de no aludido documento ter apostado a data de Outubro e 2017 e a sigla CB-CC, quer pelo teor do depoimento Sr. DD.*

*13º - Por outro lado, o levantamento topográfico realizado - e que serviu para fazer prova da discrepância das áreas - constitui prova técnica documental junta aos autos, a qual se mostra datada e rubricada.*

*14º - Não pode, a decisão recorrida numa parte, valorar (prova das áreas) tal documento e, noutra parte, consistente na data da sua realização, aliás, nele aposta, omitir-se e suprimir completamente, tal facto, isto é a data da sua realização “Novembro 2017”.*

*15º - Subjaz, pois, à decisão do Tribunal “a quo” uma visão estanque, formal, não atendendo à realidade dos factos e à conjugação da prova, não subsistindo quaisquer dúvidas que os aqui Recorrentes tomaram conhecimento das discrepâncias das áreas com a data - Outubro 2017 - do levantamento topográfico.*

*16º - Por tal razão a decisão recorrida, violou também o disposto no artigo 890º do Código Civil, pois, a partir de tal data em que tomaram conhecimento das diferenças de áreas - Outubro 2017 - dispunham do prazo de uma ano*

*para intentarem a presente acção, que deu entrada em juízo no dia 16 Janeiro 2018.*

*17º - A decisão recorrida, comprometeu a realização da verdade e da Justiça, para além de, sobretudo, ter violado o disposto no artigo 607º n.º 5 do C.P.C., o qual, subtrai à livre apreciação da prova, factos que estejam provados, quer por documentos, quer por acordo.*

*18º - A data do levantamento topográfico constitui um facto essencial admitido por acordo já que não foi impugnada e tal facto é de suma importância pois marca o conhecimento e o início da contagem do prazo de um ano a que alude a parte final do artigo 890º do Código Civil.*

*19º - A decisão recorrida violou, entre outros, o disposto nos artigos 607 n.º 5, 674 n.º 3 do C.P.C. e segunda parte do artigo 890º do Código Civil, impondo-se a sua revogação e substituição por duto Acórdão deste S.T.J., concedendo-se integral provimento à presente Revista.*

*Nestes termos e nos melhores de Direito, doutamente supríveis, deve o Acórdão*

*Recorrido ser revogado e substituído por duto Acórdão deste Supremo Tribunal de Justiça que, acolhendo as presentes conclusões, dê provimento ao presente recurso de Revista, assim se fazendo JUSTIÇA.”*

**13.** A Ré **Consulteam - Consultores de Gestão, Ld.ª**, apresentou contra-alegações, pugnando pela inadmissibilidade do recurso e, no caso de assim se não entender, pela sua improcedência.

## **II - Questões a decidir**

Decorre da conjugação do disposto nos arts. 608.º, n.º 2, 609.º, n.º 1, 635.º, n.º 4, e 639.º, do CPC, que são as conclusões das alegações de recurso que estabelecem o respetivo *thema decidendum*. Impõe-se ainda ao Tribunal *ad quem* apreciar as questões de conhecimento oficioso que resultem dos autos. Assim, estão em causa as questões de saber (i) se o acórdão recorrido enferma ou não da nulidade prevista no art. 615.º, n.º 1, al. c), do CPC, *ex vi* do art. 674.º, n.º 1, al. c), do mesmo corpo de normas; (ii) se a decisão de facto (art. 890.º, n.º 1, in fine, do CC, e arts. 607.º, n.º 5, e 674.º, n.º 3, do CPC) adotada pelo Tribunal da Relação do Porto é ou não sindicável pelo Supremo Tribunal de Justiça. Trata-se, em suma, de saber se o direito dos Autores/Recorrentes ao recebimento da diferença de preço se encontra ou não caducado.

### **III - Fundamentação**

#### **A) De Facto**

Foram considerados como provados os seguintes factos:

- “1. Por escritura pública de 22NOV2016, os 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).*
- 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).*
- 3. Em inícios do mês de NOV2016 entregou aos AA. cópia da caderneta e certidão prediais (artigo 3.º da petição inicial).*
- 4. Da aludida escritura pública resulta que tal aquisição foi realizada para habitação própria e permanente (artigo 4.º da petição inicial).*
- 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).*
- 6. ... Transitou para a matéria de facto não provada.*
- 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 m<sup>2</sup> (redacção introduzida em sede de impugnação da matéria de facto).*
- 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 m<sup>2</sup> (artigo 9.º da petição inicial).*
- 9. A área total efetiva corresponde a 286 m<sup>2</sup>, com uma área descoberta de 162 m<sup>2</sup> e não à área total declarada de 471 m<sup>2</sup> com uma área descoberta de 325 m<sup>2</sup> (resposta conjunta e explicativa aos artigos 17.º e 18.º da petição inicial).*

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).

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

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).

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).

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).

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

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

17. O imóvel foi entregue aos apelados em 22 de Novembro de 2016 (facto transitado da matéria de facto não provada).”

“Não se provou que os AA. viviam em casa dos pais da AA. com os seus dois filhos (artigo 11.º da petição inicial);

Não se provou ainda que: 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) — transitou do ponto 6 da matéria de facto provada.

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.”

## **B) De Direito**

**1.** Os Autores **AA** e **BB** recorrem do acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 13 de julho de 2021 que, julgando verificada a caducidade do respetivo do direito de requerer a redução proporcional do preço, ao abrigo do art. 888.º do CC, absolveu a Ré dos pedidos formulados, revogando, assim, a decisão do Tribunal de 1.ª Instância.

**2.** Não se discute, nos presentes autos, a qualificação do contrato celebrado pelas partes como compra e venda *ad corpus* ou a corpo (e não *ad mensuram* ou venda por medida). Nesta modalidade especial do contrato de compra e venda, o preço do imóvel não é fixado à razão de tanto por unidade, ainda que no negócio se indique o número, peso ou medida da coisa vendida e a indicação não corresponda à realidade (art. 888.º do CC).

**3.** Os Autores/Recorrentes quiseram comprar o prédio que lhes foi apresentado com a delimitação física que tinha à data da celebração do contrato, tendo o preço sido fixado de forma unitária ou global, e não por referência a unidades de medida (“tanto por m<sup>2</sup>”). O preço foi determinado em relação ao corpo do imóvel e não à sua medida, ainda que esta haja indicada. Na medida em que não indicaram um preço unitário, mas antes global, entende-se que a vontade das partes se formou essencialmente sobre esse preço global, afigurando-se incidental a referência à medida da coisa vendida.

**4.** Assim, de acordo com o art. 888.º, n.º 1, CC, 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. Esta referência à quantidade dos bens vendidos vai implicar uma operação ulterior de contagem, pesagem ou medição que é suscetível de colocar a questão da eventual discrepância entre aquela referência e o resultado desta operação. Porquanto se trata de coisa determinada, e não de coisa genérica, o contrato de compra e venda considera-se celebrado antes da realização daquela operação. A eventual discrepância entre a referência contratual à quantidade dos bens vendidos e o resultado da operação de contagem, pesagem ou medição apenas se refletirá no montante do preço devido<sup>[1]</sup>.

**5.** Note-se que, diferentemente da venda de coisa genérica, na venda de coisa específica (tanto na modalidade de venda *ad corpus* como na de venda *ad*

*mensuram*), a indicação da quantidade não é necessária para a identificação do objeto do contrato, bastando a individualização da coisa.

**6.** Contudo, segundo o art. 888.º, n.º 2, do CC, se a quantidade real ou efetiva diferir da declarada em mais de um vigésimo desta, o preço sofrerá redução ou aumento proporcional (na totalidade e não apenas na parte que excede um vigésimo). Tem-se em vista restaurar o equilíbrio das prestações contratuais. O remédio que a lei estabelece para essa discrepância entre a quantidade real e a quantidade declarada consiste, pois, na correção do preço estabelecido. Importa levar em linha de conta que, no caso *sub judice*, se indicou ou declarou a medida do prédio vendido, que é pressuposto do direito à redução do preço.

**7.** Com efeito, no caso em apreço, encontra-se provado que (i) *“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 m<sup>2</sup>”* (facto provado sob o n.º 7); (ii) *“sendo que, e de acordo com o que consta da respetiva certidão predial e matricial, a área descoberta do imóvel deveria corresponder a 325 m<sup>2</sup> (artigo 9.º da petição inicial)”* (facto provado sob o n.º 8); (iii) *“a área total efetiva corresponde a 286 m<sup>2</sup>, com uma área descoberta de 162 m<sup>2</sup> e não à área total declarada de 471 m<sup>2</sup> com uma área descoberta de 325 m<sup>2</sup> (resposta conjunta e explicativa aos artigos 17.º e 18.º da petição inicial)”* (facto provado sob o n.º 9).

**8.** Sendo a diferença apurada entre a área real e a área declarada do prédio superior a um vigésimo desta - *i.e.*, a 5% -, pode ter lugar a redução do preço. Todavia, o direito à percepção da diferença do preço deve ser exercido num prazo relativamente curto em ordem a evitar que se protele por muito tempo a situação de incerteza sobre os termos do contrato. O prazo de caducidade de um ano conta-se, em princípio, a partir da entrega da coisa vendida, exceto no caso de o direito à diferença apenas se tornar exigível depois da entrega, em que se começa a contar apenas a partir deste momento.

**9.** O imóvel foi entregue aos Autores/Recorrentes a 22 de novembro de 2016 (facto provado sob o n.º 17) e a ação foi intentada a 16 de janeiro de 2018 (facto provado sob o n.º 16).

**10.** Assim, à data da propositura da ação já tinha decorrido o prazo de um ano a contar da entrega, previsto no art. 890.º, n.º 1, CC. Consequentemente, já havia caducado o direito dos Autores/Recorrentes à diferença do preço.

**11.** É que, não provado pelos Autores/Recorrentes, como lhes competia, que apenas tiveram conhecimento da divergência entre a área efetiva e a área declarada em novembro de 2017, não se encontra demonstrado que a diferença do preço só se tornou exigível em momento subsequente à entrega do imóvel. Por conseguinte, deve atender-se à data da entrega do imóvel como termo inicial do prazo de um ano previsto no art. 890.º do CC para o exercício do direito à diferença proporcional do preço.

**12.** No acórdão recorrido, de 13 de julho de 2021, o Tribunal da Relação do Porto aplicou aos factos definitivamente fixados o regime jurídico adequado. Com base na factualidade dada como provada pelas Instâncias, que se estabilizou, o Tribunal da Relação do Porto não poderia ter decidido em sentido diferente do que decidiu, julgando verificada a caducidade do direito dos Autores/Recorrentes à diferença do preço.

**Nulidade ou não do acórdão recorrido - art. 615.º, n.º 1, al. c), do CPC, ex vi do art. 674.º, n.º 1, al. c), do mesmo corpo de normas**

**1.** Os Autores/Recorrentes **AA** e **BB** referem ainda a existência de contradição entre a decisão e a prova constante dos autos, nulidade prevista no art. 615.º, n.º 1, al. c), do CPC.

**2.** Contudo, diferentemente do que alegam os Autores/Recorrentes, não parece poder dizer-se que

*“os fundamentos de facto ora expostos conduzem a uma decisão diferente da que foi proferida. A decisão recorrida quedou-se, pois, numa posição estanque, meramente formal, positivista, não atendeu à realidade dos factos e à conjugação da prova. Como se constata, a decisão proferida é contrária aos fundamentos de facto e de direito que a conformam, razão pela qual se invoca nulidade do acórdão com fundamento na alínea c) do n.º 1 do artigo 615.º, aplicável por força da alínea c) do n.º 1 do artigo 674.º do C.P.C.. Por outro lado...dúvidas não subsistem que os AA. e ora Recorrentes tomaram conhecimento das discrepâncias das áreas com o levantamento topográfico realizado em Outubro de 2017.”.*

**3.** Com efeito, de acordo com o art. 615.º do CPC:

*“1 - É nula a sentença quando: (...) c) Os fundamentos estejam em oposição com a decisão ou ocorra alguma ambiguidade ou obscuridade que torne a decisão ininteligível; (...)”.*

4. O acórdão recorrido não enferma de nulidade. O acervo de factos provados e não provados nele reproduzidos encontra-se em concordância com a decisão do Tribunal da Relação do Porto a propósito da caducidade do direito dos Autores/Recorrentes à redução proporcional do preço do imóvel, não se verificando a existência de qualquer contradição que, de resto, nem é tão pouco devidamente identificada nas respetivas alegações.

5. Na verdade, tendo sido alterado o facto provado sob o n.º 7, não resultou provado que os Autores/Recorrentes apenas hajam tomado conhecimento da divergência da área do logradouro em novembro de 2017, ou seja, depois da entrega do imóvel.

6. Tendo antes sido considerado como provado que o imóvel lhes foi entregue a 22 de novembro de 2016 (facto provado sob o n.º 17) e que a ação foi intentada a 16 de janeiro de 2018 (facto provado sob o n.º 16), o Tribunal da Relação do Porto, à luz do art. 890.º, n.º 1, do CC, tinha de julgar, como julgou, verificada a caducidade do direito dos Autores/Recorrentes à redução do preço.

7. Não existe, pois, qualquer erro lógico na argumentação jurídica consubstanciado numa conclusão inesperada e desconforme com a linha de raciocínio seguida pelo Tribunal da Relação do Porto na sua fundamentação. Nem, tão pouco, os fundamentos invocados per esse Tribunal teriam de, logicamente, conduzir a resultado oposto àquele expresso no dispositivo do acórdão recorrido.

8. Mantendo-se intacta a decisão da matéria de facto que foi fixada pelo Tribunal da Relação do Porto a 19 de maio de 2020, uma vez que não impugnada tempestivamente pelos Autores/Recorrentes, não há motivo para discutir os efeitos jurídicos que da mesma foram retirados.

9. Nada havendo a censurar à decisão recorrida, esta deve manter-se.

**Decisão de facto** (art. 890.º, n.º 1, *in fine*, do CC, e arts. 607.º, n.º 5, e 674.º, n.º 3, do CPC)

1. Os Autores/Recorrentes **AA** e **BB** insurgem-se também contra a matéria de facto dada como provada no acórdão recorrido, desde logo por, no facto provado sob o n.º 7 (*“Na sequência das diligências a que se refere o ponto 5) e do levantamento topográfico efectuado constatou-se que o aludido imóvel dispõe apenas de 162 m.”*), o Tribunal da Relação do Porto haver suprimido a referência à data em que supostamente se terão apercebido da divergência da

área do logradouro (novembro de 2017). Entendem que as declarações do Senhor Perito Arquiteto CC não poderiam ter sido descuradas, pretendendo que não contrariam o depoimento prestado pelo Senhor DD, assim como o não poderia ter sido o levantamento topográfico por si junto aos autos sob o Documento n.º 2 com o respetivo articulado de resposta, que dizem datado e não impugnado e, como tal aceite por acordo.

**2.** Não se conformam, pois, com a valoração probatória realizada pelo Tribunal da Relação do Porto que conduziu à alteração da matéria de facto dada como provada e não provada pelo Tribunal de 1.ª Instância.

**3.** Contudo, ao Supremo Tribunal de Justiça está vedado reapreciar a matéria de facto para verificar se, perante os depoimentos das testemunhas e os documentos - não autênticos nem autenticados - juntos aos autos, se afigura razoável que o Tribunal da Relação do Porto haja alterado na sua redação o facto provado sob o n.º 7.

**4.** Segundo o art. 662.º, n.º 4, do CPC, das decisões do Tribunal da Relação previstas nos n.ºs 1 e 2, do mesmo preceito, não cabe recurso para o Supremo Tribunal de Justiça.

**5.** De acordo com o disposto no artigo 682.º, n.º 2, do CPC, no recurso de revista, não é consentido ao Supremo Tribunal de Justiça alterar a decisão proferida pelo Tribunal recorrido, salvo o caso excepcional previsto no n.º 3 do art. 674.º, do mesmo corpo de normas.

**6.** Por seu turno, conforme o art. 674.º, n.º 3, do CPC, o erro na apreciação das provas e na fixação dos factos materiais da causa não pode ser objeto de recurso de revista, salvo havendo ofensa de uma disposição expressa de lei que exija certa espécie de prova para a existência do facto ou que fixe a força de determinado meio de prova.

**7.** Assim, via de regra, ao Supremo Tribunal de Justiça está vedado alterar as decisões do Tribunal da Relação sobre a matéria de facto.

**8.** Constitui entendimento pacífico que o Supremo Tribunal de Justiça é um Tribunal de revista ao qual compete aplicar o regime jurídico que considere adequado aos factos fixados pelas Instâncias (art. 674.º, n.º 1, do CPC), sendo a estas - designadamente ao Tribunal da Relação - que cabe apurar a factualidade relevante para a decisão do litígio, não podendo este, via de regra, alterar a matéria de facto por elas fixada.

## 9. Assim,

*“II - O erro na apreciação das provas e na fixação dos factos materiais da causa não pode ser objecto do recurso de revista, a não ser nas duas hipóteses previstas no n.º 3 do art. 674.º do CPC, isto é: quando haja ofensa de uma disposição expressa de lei que exija certa espécie de prova para a existência do facto ou haja violação de norma legal que fixe a força probatória de determinado meio de prova.*

*III - A revista, no que tange à decisão da matéria de facto, só pode ter por objecto, em termos genéricos, situações excepcionais, ou seja quando o tribunal recorrido tenha dado como provado determinado facto sem que se tenha realizado a prova que, segundo a Lei, seja indispensável para demonstrar a sua existência; o tribunal recorrido tenha desrespeitado as normas que regulam a força probatória dos diversos meios de prova admitidos no sistema jurídico; e ainda, quando o STJ entenda que a decisão de facto pode e deve ser ampliada ou ocorram contradições da matéria de facto que inviabilizem a decisão jurídica do pleito, caso específico do normativo inserto no art. 682.º, n.º 3, do CPC”[\[2\]](#).*

**10.** Não houve, *in casu*, pelo Tribunal da Relação do Porto, ofensa de disposição legal expressa de lei que exija certa espécie de prova para a existência do facto ou que fixe a força de determinado meio de prova (artigo 674.º, n.º 3, do CPC).

**11.** Com efeito, os depoimentos de testemunhas e o relatório pericial por si invocados estão sujeitos ao princípio da livre apreciação do julgador. O Tribunal da Relação do Porto não violou qualquer disposição em matéria de prova.

**12.** No que respeita à prova testemunhal, a respetiva força probatória é apreciada livremente pelo Tribunal, nos termos previstos no art. 396.º do CC, pelo que um eventual erro na apreciação desse meio de prova não é sindicável pelo presente recurso de revista. Não estamos perante uma prova legal vinculada passível de ser sindicada pelo Supremo Tribunal de Justiça, mas apenas perante situações de alegado erro na apreciação da prova por parte do Tribunal da Relação do Porto. O julgamento respeitante à demonstração, ou não, da materialidade controvertida com base em prova sujeita à livre apreciação do tribunal é da competência das Instâncias.

**13.** De acordo com o art. 389.º do CC, também a prova pericial se encontra sujeita ao princípio da livre apreciação, podendo o julgador valorá-la sem observância de qualquer critério legal pré-determinado.

**14.** De resto, os Autores/Recorrentes mencionam o relatório pericial, mas nunca concretiza qualquer violação por parte do acórdão recorrido de lei que exija certa espécie de prova para a existência do facto ou que fixe a força de determinado meio de prova. Na verdade, o mero teor do documento em causa, sem que seja conjugado com outros elementos de prova, não permite extrair as conclusões alcançadas pelos Autores/Recorrentes. Estes invocam erro na apreciação da prova por parte do Tribunal recorrido, algo que extravasa os poderes do Supremo Tribunal de Justiça em sede de recurso de revista.

**15.** Por outro lado, não sendo nem um documento autêntico e nem um documento particular autenticado, o levantamento topográfico anexado pelos Autores/Recorrentes como Documento n.º 2, juntamente com o articulado de Resposta, não se reveste de força probatória plena.

**16.** Esse documento foi, de resto, impugnado pela Ré/Recorrida, pelo que não possui, pois, a força probatória que os Autores/Recorrentes lhe pretendem atribuir, porquanto se trata de um mero documento particular, constituindo meramente um princípio de prova escrita sujeito à livre apreciação do Tribunal (arts 366.º e 376.º do CC).

**17.** Acresce que, havendo sido impugnado pela Ré/Recorrida, não se podem extrair desse documento factos provados por acordo, porquanto tal acordo não se verificou. Esse documento - levantamento topográfico - foi tempestivamente impugnado pela Ré/Recorrida (cf. requerimento junto aos autos com Ref.<sup>a</sup> 28903624) quanto ao respetivo alcance e valor probatório. Esta declarou, pois, não o aceitar como idóneo para o efeito probatório pretendido pelos Autores/Recorrentes, *i.e.*, para demonstrar a divergência da área do logradouro e o momento em que da mesma tiveram conhecimento.

**18.** Reitere-se, pois, que é ao Tribunal da Relação que compete, em última instância, julgar de acordo com a sua livre convicção, formulando o seu próprio juízo de valoração das provas e devendo *“alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto, se os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa”* (art.º 662.º, n.º 1, do CPC).

**19.** Os únicos limites à livre apreciação da prova encontram-se previstos no art. 607.º, n.º 5, do CPC, segundo o qual essa livre apreciação não abrange “os factos para cuja prova a lei exija formalidade especial, nem aqueles que só possam ser provados por documentos ou que estejam plenamente provados, quer por documentos, quer por acordo ou confissão das partes”.

**20.** Não se tratando de nenhum caso da intervenção excepcional - à luz do art. 674.º, n.º 3, do CPC -, nem sendo caso de violação de lei adjetiva, está vedado ao Supremo Tribunal de Justiça sindicar o modo como o Tribunal da Relação do Porto apreciou a impugnação da matéria de facto com base em meios de prova sujeitos à livre apreciação.

**21.** A prova a que se referem os Autores/Recorrentes estava, efetivamente, sujeita à livre apreciação pelo Tribunal da Relação, tal como tinha estado sujeito à livre apreciação pelo Tribunal de 1.ª Instância. E estando em causa prova sujeita a livre apreciação, o juízo formulado pela Relação, no âmbito do disposto no art. 662.º, n.º 1, do CPC, é definitivo, não podendo ser modificado pelo Supremo Tribunal de Justiça [\[3\]](#).

**22.** Sendo definitivo o juízo formulado pelo Tribunal da Relação do Porto, não cabe no âmbito do recurso de revista, nem nos poderes do Supremo Tribunal de Justiça, analisar a apreciação que as Instâncias fizeram da prova sujeita ao princípio da livre apreciação.

**23.** Acresce que, conforme vem sendo entendido pelo Supremo Tribunal de Justiça, “a análise crítica da prova exigida nos termos do art. 607.º, n.º 4, do CPC nem sequer requer uma exposição exaustiva e de pormenor argumentativo probatório, mas tão só a especificação seletiva das razões que, por via dessa análise crítica, se revelem decisivas para a formação da convicção do tribunal” [\[4\]](#).

**24.** Das orientações jurisprudenciais mencionadas *supra* e da consulta dos autos resulta que o Tribunal da Relação do Porto procedeu à efetiva reapreciação dos meios de prova indicados, formando uma verdadeira e própria convicção.

**25.** Na medida em que os Autores/Recorrentes não invocam a violação de qualquer disposição legal que justifique a exceção à regra *supra* enunciada, o recurso improcede nesta parte. Em suma, não houve *in casu* ofensa de disposição legal expressa de lei que exija certa espécie de prova para a



existência do facto ou que fixe a força de determinado meio de prova (art. 674.º, n.º 3, do CPC).

**26.** Por conseguinte, pode afirmar-se a inexistência da violação das normas processuais respeitantes à reapreciação da matéria de facto, alegada pelos Recorrentes. Conclui-se pela improcedência da pretensão dos Autores/ Recorrentes.

**27.** Não podem, assim, os Autores/Recorrentes obter aqui a pretendida alteração da matéria de facto, que se mantém.

**28.** Tendo o Tribunal da Relação do Porto agido em conformidade com o disposto no art. 662.º do CPC, forçoso é concluir que a revista estará, nesta parte, condenada ao fracasso.

**29.** Importa, por último, levar em linha de conta que os Autores/Recorrentes se conformaram com a decisão de facto adotada pelo Tribunal da Relação do Porto no acórdão de 19 de maio de 2020, porquanto, notificados do respetivo acórdão, não reagiram nessa parte.

**30.** Com efeito, foi em tal acórdão de 19 de maio de 2020 que o Tribunal da Relação do Porto julgou procedente a reapreciação da prova gravada requerida em ampliação de recurso pela Ré ora Recorrida, e foi no âmbito do mesmo que o mesmo Tribunal procedeu à alteração da matéria de facto dada como provada e não provada, designadamente (i) fazendo transitar o facto anteriormente dado como provado sob o n.º 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”*) para o elenco dos factos não provados; (ii) aditando ao conjunto dos factos provados que *“o imóvel foi entregue aos apelados em 22 de Novembro de 2016”* (facto provado sob o n.º 17); e conferindo facto provado sob o n.º 7 uma redação diferente (*“Na sequência das diligências a que se refere o ponto 5) e do levantamento topográfico efectuado constatou-se que o aludido logradouro dispõe apenas de 162 m2.”*, fundamentando, desde logo, o Venerando Tribunal da Relação quanto a este ponto: *“Relativamente ao ponto 7 da matéria de facto provada, a apelante questiona a data do levantamento topográfico. Embora o Arquitecto CC tenha inicialmente afirmado que efectuou o levantamento topográfico em finais de 2017, instado pela Ilustre Mandatária do apelante sobre essa afirmação declarou que tinha essa ideia mas poderia não estar certo. Esta dúvida impede que se considere provada a data do levantamento topográfico.”*).

**31.** Os Autores interpuseram recurso de revista deste acórdão, manifestando a sua discordância apenas da interpretação e aplicação, pelo Tribunal da Relação do Porto, do art. 888.º do CC, e unicamente com o fundamento da violação e incorreta interpretação de tal preceito, conjugado com os arts 236.º e 238.º do mesmo corpo de normas.

**32.** Os Autores/Recorrentes não puseram em causa a alteração feita pelo Tribunal da Relação do Porto da matéria de facto, sendo esse o momento e a sede própria para o fazerem.

**33.** Não o tendo feito, no recurso então por si interposto, os Autores/Recorrentes conformaram-se com a decisão do Tribunal da Relação do Porto no que respeita à alteração da matéria de facto, pelo que não a podem agora impugnar.

**34.** O Supremo Tribunal de Justiça, no acórdão de 6 de abril de 2021, fixou a matéria sobre a qual o Tribunal da Relação do Porto teria de se pronunciar. Tudo o mais ficou resolvido.

**35.** Recorde-se, por fim, que a exigência de segurança pode conflitar com a exigência de justiça, porquanto ambas as exigências se encontram numa relação de tensão dialética, exigindo a praticabilidade do Direito, em muitos casos, que a segurança prevaleça sobre a justiça. Há, pois, institutos jurídicos predominantemente inspirados pelo valor da segurança, como acontece com aquelas normas que fixam prazos de prescrição e de caducidade<sup>[5]</sup>.

#### **IV - Decisão**

Nos termos expostos, acorda-se em julgar improcedente o recurso interposto por **AA** e **BB**, confirmando-se o acórdão recorrido.

Custas pelos Autores/Recorrentes.

Maria João Vaz Tomé (relatora)

António Magalhães

Jorge Dias

---

[1] Cf. Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, *Direito das Obrigações*, Vol. III, Coimbra, Almedina, 2004, pp. 75-76.

[2] Cfr, Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 8 de janeiro de 2019 (Ana Paula Boularot), proc. n.º 3696/16.T8VIS.C1.S1.

[3] Cf. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 13 de setembro de 2018 (Olindo Geraldês), proc. n.º 33/12.4TVLSB-A.L1.S1 - disponível para consulta in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

[4] Cf., *inter alia*, acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 16 de dezembro de 2020 (Tomé Gomes), proc. n.º 4016/13.9TBVNG.P1.S3 - disponível para consulta in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

[5] Cf. João Baptista Machado, *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*, Coimbra, Almedina, 1987, pp.55-57.