

Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 3650/19.8T8VNF.C1

Relator: MOREIRA DO CARMO

Sessão: 11 Fevereiro 2025

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: PARCIALMENTE REVOGADA

NULIDADES DE SENTENÇA

EXCESSO DE PRONÚNCIAS

FALTA DE FUNDAMENTOS DE FACTO

VENDA DE IMÓVEL

DISCREPÂNCIA ENTRE A ÁREA DO IMÓVEL E NÚMERO DE OLIVEIRAS EXISTENTES E DECLARADAS NA ESCRITURA E A ÁREA E OLIVEIRAS EFETIVAMENTE COMPRADAS

Sumário

I - É incoerente defender-se que a sentença é nula, por força da pronúncia sobre questão cujo conhecimento estava vedado, violando assim o disposto no referido art. 615º, nº 1, d), do NCPC, e ao mesmo tempo afirmar que a decisão proferida sobre tal questão importa condenação ultra petitem, à sombra da e) do mesmo preceito, já que se o tribunal a quo conhece de uma questão que não podia conhecer, por efeito da correspondente nulidade, então essa questão fica excluída, não podendo, por isso, haver condenação ultra petitem, que logicamente pressupõe ser possível a cognoscibilidade da dita questão;

II - Não há excesso de pronúncia, se o tribunal recorrido conhece de uma simulação negocial, já que o negócio simulado é nulo (art. 240º, nº 2, do CC) e a lei adjectiva permite o conhecimento de questões officiosas, como decorre do art. 608º, nº 2, in fine, do NCPC;

III - Não há nulidade da b), prevista naquele art. 615º, - não especificação dos fundamentos de facto -, se os fundamentos de facto estão especificados: são os 15 factos provados e 6 factos não provados acima elencados;

IV - Se fosse de concluir que inexistente matéria de facto suficiente e certa para sustentar a decisão, das duas uma: ou havia um vício na decisão da matéria de facto, que podia importar anulação da decisão de facto, mas não da sentença, nos termos do art. 662º, nº 2, c), por deficiência ou necessidade de ampliação;

ou a inexistência de matéria de facto suficiente e certa para proferir a decisão recorrida importaria erro de julgamento, com a consequente revogação da decisão e não a sua anulação.

V - Se existirem factos provados que estão em contradição com a decisão, conduzirá a erro material da decisão (error in iudicando), mas não à arguida nulidade, prevista na c) do já mencionado art. 615º; esta só se verificaria se existisse contradição lógica entre o discurso de direito apresentado e a correspondente decisão, o que não acontece se o tribunal a quo desenvolve uma determinada linha jurídica de raciocínio e concluiu com ela, coerentemente, na decisão proferida;

VI - Formulando o tribunal de recurso uma idêntica convicção à da 1ª instância, relativamente à decisão da matéria de facto, com base nos mesmos elementos probatórios, a impugnação da matéria de facto tem de ser julgada improcedente;

VII - Se na compra e venda de um terreno se verificar uma discrepância superior a 5% entre a área vendida e a efectiva, por um preço global com menção da área a vender – não sendo caso de erro sobre a base do negócio ou de venda defeituosa – é de aplicar o regime da venda de coisa determinada, por preço não fixado por unidade, previsto no art. 888º do CC;

VIII - Prescrevendo o nº 2, de tal artigo, que se “a quantidade efectiva diferir da declarada em mais de um vigésimo, o preço sofrerá redução ou aumento proporcional”, isto significando que a proporcionalidade se estabelece considerando a área declarada deduzida de um vigésimo, obtendo-se a partir desta a área tida em excesso (ou defeito) face à área real ou efectiva;

IX - Se a transacção do imóvel abrangeu oliveiras, onde ao invés das 1.600 indicadas apenas existiam 767, o que dá também um diferencial superior aos 5% referidos, mas nenhum preço por unidade foi fixado para cada uma e elas fazem parte do imóvel transacionado (art. 204º, nº 1, c), do CC), sem autonomia, relativamente a tais árvores o preço estabelecido pelas partes abarcou-as, pelo que o montante agora apurado e fixado necessariamente as abrange.

(Sumário elaborado pelo Relator)

Texto Integral

*

I - Relatório

1. **AA** e **BB**, residentes na ..., intentaram acção declarativa contra **CC** e **DD**, residentes em ..., e contra **A...**, **Lda.**, com sede na Guarda, peticionando se reconheça e declare:

I) Que os Autores figuram na Conservatória do Registo Predial ..., concelho ... como donos e legítimos proprietários, dos seguintes prédios, sitos no Lugar ... ou Quinta ..., da

freguesia e concelho ...:

- Prédio rústico, composto por terreno de regadio, sequeiro, oliveiras, lameiro, videiras, mato e pastagem, a confrontar de norte com EE, de sul com FF, de nascente com GG e de poente com Ribeira, inscrito na matriz da referida freguesia sob o artigo ...65º e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o número ...28, aí registado a favor de dos Autores através da AP. ...96 de 2018/01/30 - Aquisição. (Cfr. Docs. nºs 1 e 2, que se anexam) e

- Prédio misto, composto por terreno de regadio, sequeiro, oliveiras, lameiro, videiras, mato e pastagem, edifício com 5 divisões e três palheiras, edifício que serve de palheira e logradouro, e um edifício de rés-do-chão com três divisões e pátio a confrontar de norte com HH e II de nascente com GG, de sul com JJ e de poente com Ribeira, inscrito na matriz da referida freguesia sob o artigo rústico ...66º e urbanos ...91..., ...45... e ...46º e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o número ...28, aí registado a favor de dos Autores através da AP. ...96 de 2018/01/30 - Aquisição.

II) Que os referidos prédios constituem uma única unidade predial que consubstancia a Quinta ... ou Quinta

III) Que os Réus anunciaram e venderam aos Autores, a Quinta em causa e que os Autores formalizaram a sua vontade de contratar na área de 356000 m² e na configuração anunciadas e garantidas pelos Réus e que constam dos documentos prediais e matriciais, quando a referida Quinta, na sua totalidade, apenas possuiu a área de 284130 m² e, ainda no anúncio de que possuía 1600 oliveiras de marca galega plantadas, quando apenas possui 800.

IV) Que os elementos enunciados em II) deste pedido, sobre as características e condições da Quinta, foram essenciais para a decisão sobre o preço contratado e aquisição da referida Quinta pelos Autores

E, conseqüentemente,

V) Serem os Réus condenados, de forma solidária, a pagar aos Autores a quantia de 20.042,00 euros, sendo 15.042,00 euros pela diferença da área e 5.000,00 euros pela diferença da configuração real da Quinta, que lhe diminui valor e encarece o seu granjeio, acrescida da falta de 800 das 1600 oliveiras de qualidade galega, atento o facto de terem, todos os Réus, contribuído para a formalização do negócio assente em erro sobre as condições e sobre o objecto, por terem, como se disse, anunciando área e configuração da Quinta que não corresponde à realidade e haverem garantido existirem plantadas 1600 oliveiras, quando apenas ali se encontram 800.

VI) Serem ainda os Réus condenados a pagar Autores, uma indemnização de montante não inferior a 3000 euros a título de danos morais ou não patrimoniais,

como discriminado neste articulado.

VII) Serem assim os Réus condenados de forma solidária a pagar aos Autores uma indemnização global de 23.042 euros e ainda os juros de mora contabilizados desde a data da outorga da escritura em 28 de dezembro de 2017 à taxa legal civil até integral pagamento.

Em síntese, alegaram que em momento antecedente à formalização da escritura pública dos autos, a negociação que à mesma levou laborou no facto de os prédios negociados terem uma área computada globalmente em 356.000 m² e de dispor de 1.600 oliveiras galegas implantadas no solo, correspondendo tais factos uma condição essencial para a vontade em contratar. Após a aquisição, tendo comissionado a elaboração de levantamento topográfico para o efeito, tomaram conhecimento de que os prédios adquiridos não tinham a área que criam ter. Tomaram igualmente conhecimento que o prédio não dispunha da quantidade de oliveiras que se lhe reputava. Os réus não ignoravam a discrepância de áreas, atenta a diferença de 71.870m² entre a área que anunciaram possuir e a que efectivamente possuíam, bem como, sabiam da essencialidade deste elemento, para que os autores emitissem a respetiva declaração negocial, bem sabendo que os mesmos tinham interesse em adquirir a referida Quinta, por ter, como referido e enunciado por si, 35 hectares de área.

Os autores actuaram em erro sendo certo que se tivessem real conhecimento da área do imóvel, não teriam procedido à sua aquisição ou, pelo menos, não o tinham feito pelo preço que despenderam, indicando, ainda, que não pretendem a anulação do negócio. Que as discrepâncias citadas afectam a

base negocial, sendo a redução do preço de aquisição nas proporções acima referidas, como modo de restabelecer o equilíbrio contratual. Que o valor concreto da indemnização peticionada corresponde em proporção ao que reputam ser o preço efectivamente pago no contexto do negócio efectuado entre as partes, em vez daquele declarado na escritura. Que as circunstâncias relatadas ocasionaram incomodidades (tristeza e ansiedade) merecedoras de tutela compensatória no domínio dos danos não patrimoniais.

Os réus CC e DD contestaram, pugnando, além do mais, pela improcedência da pretensão dos autores em virtude da impugnação dos factos alegados pelos autores, reputando a inexistência de erro, o facto de os autores terem integral conhecimento dos imóveis adquiridos e, ainda, a circunstância de tais prédios terem uma área superior àquela constante dos documentos de registo, e, em função da circunstância referida em último lugar, deduziram pedido reconvenicional, peticionando o preço proporcional relativo à área que reputam excedente. Peticionam ainda a condenação dos autores enquanto litigantes de má-fé, em multa e indemnização.

A ré A... contestou, invocando que a informação por si publicitada correspondia àquela transmitida pelos réus CC e DD e a inexistência de qualquer fundamento para pôr em causa a informação constante dos documentos de registo dos imóveis, invocando que os autores, no decurso das negociações havidas, nunca reconduziram a concretização do negócio à concreta área ou número de oliveiras dos imóveis, e impugnando os valores pretendidos pelos autores enquanto redução do preço de aquisição. Terminam, peticionando o chamamento da companhia seguradora para o qual, nos termos legais, transferiu a ré o risco decorrente da sua actividade.

Replicaram os autores, pugnando pela ineptidão do pedido reconvenicional deduzido pelos réus CC e DD, por falta de causa de pedir. Mais impugnou a matéria de facto invocada para o efeito. Pugnou igualmente pela improcedência do pedido de litigância de má-fé.

Estes réus defenderam inexistir qualquer ineptidão do seu pedido.

Foi admitido o chamamento de B..., S.A., como associada da ré A..., a qual apresentou contestação aderindo aos fundamentos da defesa da ré primitiva, mais pugnando pela improcedência da acção.

Foi admitido o pedido reconvenicional formulado e julgada improcedente a ineptidão invocada quanto ao mesmo.

*

A final foi proferida sentença que:

A. Declarou que o prédio descrito na conservatória do registo predial sob o número ...97 da freguesia ... e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo ...65 da freguesia ... e o prédio descrito na conservatória do registo predial sob o número ...98 da freguesia ... e inscrito na matriz predial sob o artigo ...66 (verba rústica), 391 (verba urbana), 1145 (verba urbana) e 1146 (verba urbana) são da propriedade dos AA.

B. Declarou a nulidade da escritura de compra e venda titulada pela escritura outorgada a 28.12.2017, lavrado no Cartório Notarial sito na Rua ..., na cidade ..., relativamente ao preço da venda dos prédios indicados em A.

C. Declarou a validade do negócio dissimulado encoberto pelo negócio simulado referido em B., correspondente à compra e venda dos prédios indicados em A., sendo o valor do preço da venda 72.000 €.

D. Absolveu os AA e os RR dos pedidos respectivamente formulados na acção.

*

2. Os AA recorreram, tendo formulado as seguintes conclusões:

1) O Meritíssimo Juiz do Tribunal a quo, salvo devido respeito, não proferiu uma decisão justa e legal no processo em epígrafe.

2) Verificam-se nulidades, existe notório erro de apreciação da prova produzida, quer testemunhal, quer documental, para além de errada subsunção dos factos ao direito, entre outros vícios infra identificados, o que torna a decisão ilegal.

3) O Meritíssimo Juiz acabou por julgar improcedente, inexplicavelmente, o pedido formulado pelos Autor, pese embora e em abono da verdade, a prova produzida haja sido em sentido bem diverso e decisão diversa resulte imposta pelos factos por ele mesmo dados como provados.

4) A primeira questão a avançar neste recurso, prende-se com a nulidade de que enferma a referida decisão, nulidade esta por força da pronúncia sobre questões cujo conhecimento estava vedado, violando assim o disposto no artº 615º nº 1 al. d) do CPC).

5) De facto, como resulta da sentença proferida, o senhor Juiz do Tribunal a quo refere que ficou convencido que o preço declarado na escritura não correspondeu ao valor real e nessa medida para além de ordenar as comunicações à AT e ao Ministério Público, resolver dar como provados factos atinentes a essa questão e no final decidiu sobre essa questão, em dois pontos, declarando resultados não peticionados por qualquer uma das partes.

6) Ainda que o senhor Juiz entendesse que o preço declarado não foi coincidente com o efetivamente pago, conforme aliás logo os Autores disseram, deveria ter-se ficado pela menção a essa questão e, remeter, caso o entendesse, para as referidas entidades a sua apreciação, não podia era, neste processo e sem pedido, decidido declarar a nulidade do contrato simulado e a validade do dissimulado, uma vez que nada foi pedido pelas partes, logo assim decidindo ultrapassou os seus poderes deveres de cognição, tendo decidido “ultra petitem”, o que gera a nulidade da sentença.

7) Ademais, noutros pontos da sua decisão, acabou o Meritíssimo Juiz por incorrer igualmente em nulidade, já que não fundamentou com clareza e precisão o sentido da decisão da sentença recorrida, pois limitou-se a dar como provados alguns factos, concluindo pela improcedência da ação, sem que essa absolvição resultasse de matéria de facto suficiente e certa para a sustentar, sendo por isso nula a sentença pela falta de especificação dos fundamentos de facto artº 615º nº 1 al. b) e d) do CPC.

8) Pese embora o Tribunal a quo haja dado como provado que os Autores efetivamente compraram um conjunto de prédios com área substancialmente inferior à anunciada e que pensavam estar a comprar, de apenas 283.116m² ao invés dos 356.000m² que os Réus vendedores mandaram anunciar e que tinham registada documentalmente - fazendo constar expressamente a convicção dos Autores que estavam a adquirir prédios com a área anunciada e não com a real - vide facto 15 da factualidade dada como provada - acabou por proferir uma decisão com sentido completamente diverso, não tendo fundamentado convincente e convenientemente a sua decisão de forma a convencer os seus destinatários.

9) Resulta da sentença recorrida que o senhor julgador considera que os Autores contratariam mesmo que soubessem da discrepância de áreas, impondo esse raciocínio como factor decisor da demanda, para julgar improcedente a sua pretensão, porém não fez constar da factualidade dada como provada um único facto que importasse essa decisão. Pelo contrário, da factualidade dada como provada apenas resulta que o Autor desconhecia que

as áreas eram inferiores às anunciadas, veja-se a este propósito o facto 15. Da factualidade dada como provada de onde resulta: “15. AA outorgou o acordo referido em 9. na convicção de que os prédios indicados em 1. e 3. tinham as áreas indicadas em 2., 4. e 5.”

10) Ou seja, para que o senhor julgador tomasse a decisão recorrida teria imperiosamente de dar como provados factos onde a mesma se sustentasse; factos estes que inexistem, não resultando da factualidade dada como provada um único facto sequer do qual resulte que os Autores realizariam o negócio nos mesmos moldes e circunstâncias ainda que tivessem conhecimento que existia uma discrepância, de 72.884m² a menos, entre a área anunciada e a efetivamente existente. Ao não fazer incluir, na factualidade dada como provada, factos capazes de sustentar a decisão proferida, esta é claramente nula por falta de fundamentação.

11) Padecendo a decisão, ainda, de igual nulidade à luz do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 615.º do Código de Processo Civil, na medida em que entende o recorrente que se verificam factos dados como provados que estão em contradição com a decisão.

12) Efetivamente o Tribunal a quo considera que os Autores adquiriram os referidos prédios convencidos que ali estavam plantadas 1600 oliveiras quando apenas estavam 767 e que a área dos prédios era 356000m², quando era de apenas 283.116m², tudo conforme anunciado e afiançado pelos Réus vendedores, atente-se aos factos 5., 13, 14. e 15 da matéria de facto dada como provada.

13) Por isso, destas factos dados como provados teria o Tribunal a quo de retirar, necessariamente, conclusão jurídica diversa daquela que proferiu.

Não justifica o Meritíssimo Juiz a razão pela qual dá como provado que os Autores estavam convencidos de que estavam a adquirir prédios com menos 72.884m² da área anunciada e prometida vender mas que tal não acarretaria a consequência jurídica de condenar os Réus a devolver a quantia correspondente à diferença entre a área vendida e anunciada e a área que efetivamente os prédios têm.

14) Entendem os recorrentes que a factualidade dada como provada - no sentido de que os Autores desconheciam a desconformidade das áreas que veio a ser dada como provada (72.884m²) - teria necessariamente de conduzir à decisão da procedência da ação.

15) A contradição lógica entre a factualidade dada como provada e a decisão é assim evidente e consubstancia uma nulidade que fere a sentença recorrida, que deve ser revogada e substituída por outra que tendo em conta os factos dados como provados dê ganho de causa aos Autores.

16) Ademais entendem os recorrentes que a sentença recorrida é ainda errada e ilegal, pois resulta de grave e notório erro de apreciação da prova.

17) Provou-se sem qualquer margem para dúvidas que entre a área anunciada vender e a vendida efetivamente existe uma diferença de menos 72.884m² (356.000m²-283.116m²). Provou-se ainda que aos Autores foi anunciado e prometido vender um olival com 1600 oliveiras quando afinal só tinham 767 oliveiras. (Vide factos 5., 13, 14. e 15 da matéria de facto dada como provada.

18) Não obstante tal factualidade configurar um erro claro sobre as circunstâncias do negócio e vontade de contratar que importaria necessariamente ao Tribunal o dever de proferir decisão de procedência da ação, veio o Senhor Juiz do Tribunal a quo a dar solução diversa ao presente processo, havendo ainda que ser aditada matéria aos factos, quer provados, quer não provados e, factos dados como não provados que necessariamente têm de ser dados como provados.

19) Impondo-se por isso efetuar a REAPRECIÇÃO DA PROVA GRAVADA, procedendo-se à reapreciação das declarações de parte da Ré CC e do Autor e testemunhas.

20) Referiu a Ré CC cujo depoimento se encontra gravado em sistema sonoro do dia 18.06.2024 de minutos 10:09 a minutos 10:46: "... reprodução de depoimento)"

21) Referiu o Autor AA cujo depoimento se encontra gravado em sistema sonoro do dia 18.06.2024 de minutos 15:03 a minutos 16:15: "... reprodução de depoimento)"

22) Com base em tais depoimentos, devidamente circunstanciados e circunscritos, o Meritíssimo juiz do Tribunal a quo, teria de proferir decisão diversa e por isso, andou mal, diga-se, decidindo pela improcedência da ação.

23) No seguimento do que acima já foi alegado em sede de nulidades a verdade é que da matéria de facto dada como provada não resultaram factos suficientes para sustentar a decisão de improcedência da ação, não resultando

um único facto sequer de onde resulte que os Autores contratariam ainda que tivessem conhecimento do erro, porque aliás tal efetivamente não resultou demonstrado nos autos.

24) Acrescente-se que, quem teria de provar tal matéria, seriam os Réus porquanto tal matéria consubstancia matéria de exceção. Aliás, verdade seja dita, tal factualidade não foi minimamente demonstrada, e nesse sentido não poderia constar da factualidade dada como provada qualquer facto a esse respeito.

25) Devendo nesta sequência ser aditada à factualidade dada como provada os seguintes pontos:

16. A decisão de subscrever o acordo indicado em 9. por parte do autor AA teve por base as áreas dos prédios indicados em 1. e 3. e o número de oliveiras plantadas nos mesmos.

17. Os autores deixaram de concretizar projetos nos prédios indicados em 1. e 3. em função das áreas indicadas em 13. e do número de oliveiras indicado em 14.

18. A diferença entre as áreas indicadas em 2. e 4. e aquelas indicadas em 13., bem como o número de oliveiras indicado em 5. e aquele indicado em 14., determinaram ansiedade, tristeza e nervosismo nos autores.

26) E ainda serem reformulados os pontos 14. e 15. da factualidade dada como provada, devendo ler-se quanto aos mesmos o seguinte (seguindo a negrito as alterações que devem ser acrescentadas):

“14. Nos prédios indicados em 1. e 3. constavam, a 01-03-2023, 767 oliveiras, tendo sido afiançado aos Autores pelos Réus que ali existiriam pelo menos 1600.

15. AA outorgou o acordo referido em 9. Na convicção de que os prédios indicados em 1. e 3. tinham as áreas indicadas em 2., 4. e 5. fundando a sua decisão de contratar nessas características.

27) Ora, tendo em conta a clareza destes depoimentos e o seu sentido, não se percebe a linha condutora seguida pelo Tribunal a quo.

28) Uma coisa é o Tribunal considerar que mesmo com as diferenças e divergências apenas sabidas após, os Autores, se as soubessem antes,

contratariam; outra completamente diferente é que o fariam nos exatos termos da promessa! do anúncio, pagando o mesmo preço.

29) Consabidamente qualquer homem médio ainda que mantivesse interesse no negócio, vendo frustradas as suas expectativas no que concerne à área dos prédios (-72.884m²) e ao número de oliveiras (-833 oliveiras) exigiria no mínimo a redução do preço do negócio.

30) Assim, dos depoimentos prestados em audiência, coadunados com a prova documental não poderiam ter sido dados como provados e não provados os factos nos termos em que o foram e, por isso, deve a factualidade ser alterada nos termos atrás sobreditos.

31) Ademais a decisão recorrida é viciada por ilegalidade, ocorrendo errada interpretação do princípio da repartição do ónus da prova - artº 342º do Código Civil.

32) No seguimento do que acima se vem dizendo o Tribunal a quo errou na apreciação da questão, em prejuízo e desrespeito, pelas regras da distribuição do ónus da prova.

33) Entendeu o Tribunal recorrido - ainda que não o fizesse constar dos factos dados como provados - que os Autores contratariam ainda que tivessem tido conhecimento da desconformidade das áreas e do número de oliveiras existentes nos prédios antes da outorga da escritura pública.

34) A este propósito não se percebe como o Tribunal a quo chegou a tal conclusão, já que, nenhuma das testemunhas ou dos depoimentos de parte foi nesse sentido. Na verdade e ao arrepio dos princípios legais da distribuição do ónus da prova, o tribunal a quo impôs aos Autores o ónus da prova de que se assim o não era, teriam de provar que não contratariam, o que se nos afigura é errado e ilegal.

35) Consabidamente a alegação de que os Autores adquiririam por escritura pública os prédios em causa e de igual forma contratariam ainda que tivessem conhecimento que a área dos prédios era menor (-72.884m²) e que também era menor o número de oliveiras (-833 oliveiras), é claramente matéria excecional, que foi alegada pelos Réus em sede de contestação. E assim, cabia-lhes a estes demonstrar e provar o alegado, o que não fizeram.

36) Da sentença recorrida, nomeadamente dos factos dados como provados, não consta um único facto sequer a este propósito resultando tal indiretamente da matéria dada como não provada no seguinte facto: "D. Que a

decisão subscrever o acordo indicado em 9. por parte do autor AA se tenha fundado nas áreas dos prédios indicados em 1. e 3. ou no número de oliveiras plantadas nos mesmos.”

37) Ou seja, o Meritíssimo Juiz fez imputar a prova de tal facto negativo aos Autores quando na verdade o ónus da alegação e prova da exceção e facto positivo - que contrariariam mesmo conhecedores do erro - impendia sobre os Réus.

38) Nos termos do disposto no artigo 342º do Código Civil, aos Autores cabiam invocar os factos subsumíveis ao direito que alegavam, ou seja, as desconformidades das áreas, o número menor de oliveiras, os danos e o direito a ser ressarcidos face à desconformidade de áreas e oliveiras - artº 342º nº 1 do CC - o que atenta a factualidade dada como provada lograram demonstrar; Aos Réus cabia-lhes provar os factos impeditivos modificativos ou extintivos do direito alegado, ou seja, que tal não foi critério negocial - artº 342º nº 2 do Código Civil -.

39) Da matéria de facto dada como provada e não provada resulta que o Meritíssimo Juiz fez impender sobre os Autores a prova que caberia aos Réus - vejam-se os factos dados como não provados e provados, o que Excelências se entende que consubstancia uma nulidade processual claríssima.

40) Acrescente-se que ninguém de forma consciente e esclarecida aceitaria outorgar um contrato de compra e venda nos mesmos termos e condições, ou seja sem qualquer redução no preço, se verificasse a desconformidade entre o anunciado e o realmente vendido na data da celebração do negócio, qualquer homem mediano ainda que mantivesse interesse no negócio vendo frustradas as suas expectativas no que concerne à área dos prédios (-72.884m²) e ao número de oliveiras (-833 oliveiras) exigiria no mínimo a redução do preço do negócio, e não tendo os Autores possibilidade de o fazer antes da celebração do negócio não lhes restou outra via possível senão o recurso a esta sede judicial.

41) O ónus da prova da “alegada manutenção dos termos do contrato quanto ao pagamento do preço, mesmo após conhecimento do erro ” impendia sobre os Réus, atenta a alegação por eles feita, contrariamente ao entendimento do Tribunal a quo, que fez constar tal questão dos factos dados como não provados, colocando do lado dos Autores o ónus de prova de um facto negativo - prova super difícil e a que os mesmo não estava obrigados, senão mesmo prova impossível -, pelo que, também pro esta razão é a decisão errada.

42) Acresce que, decisão recorrida é ainda errada e viola a Lei, por errada subsunção do direito aos factos.

43) Consta da factualidade que os Autores visualizaram o anúncio de venda segundo o qual os prédios em causa teriam uma área superior a 35 hectares (350.000m²) e que os referidos prédios teriam plantadas 1600 oliveiras.

44) Perante tais características dos prédios, as que foram apresentadas e nunca foram alteradas pelos Réus, os Autores fundaram a sua convicção de contratar propondo adquirir os prédios em causa pelo preço que apresentaram.

45) Foi realizada a escritura segundo a qual os Autores adquiriram aos Réus vendedores os prédios em causa; Processo este instruído pela Ré imobiliária, com documentos registrais e da AT, dos quais consta que os prédios tinham a área que os vendedores Réus anunciaram e, só meses após a realização desta escritura, é que os Autores constataram que os prédios não tinham a área prometida nem ali existiam as oliveiras anunciadas.

46) A desconformidade entre o anunciado/prometido vender é notória e expressiva na factualidade dada como provada, não ficando provado qualquer facto em contrário e que invalidasse o direito dos Autores a serem ressarcidos pela diferença apontada.

47) Analisada a factualidade dada como provada o direito dos Autores teria necessariamente de ser acautelado, já que, nenhum facto se provou que sustentasse a decisão em sentido diverso.

48) E ainda que se tivesse de lançar mão de critérios de normalidade, sempre teria o Tribunal recorrido de considerar que qualquer pessoa mediana que fosse confrontada com tal desconformidade de áreas e número de oliveiras não aceitaria realizar o contrato, ainda que mantivesse interesse no mesmo, se não fosse compreendida uma redução no preço uma vez que o preço apresentado fora em função do anunciado.

49) Logo, ocorre que, os factos dados como provados permitiam e impunham ao senhor Juiz do Tribunal a quo tomar decisão de procedência da ação. Ao não fazê-lo proferiu decisão com apreciação errada da matéria de facto dada como provada e conseqüente incorreu em vício de errada subsunção do direito aos factos.

50) Por fim a sentença recorrida enferma ainda de ilegalidade por violação da Lei e errada subsunção do direito aos factos pela não aplicação do disposto no artigo 888º do Código Civil.

51) Embora o Meritíssimo Juiz do Tribunal a quo haja considerado plausível a aplicação do instituto previsto no artigo 888º do Código Civil, acaba por num pequeno parágrafo descartar a apreciação da causa à luz do referido preceito, assim dizendo: “Em face de todas as soluções plausíveis de Direito, lateralmente se consigna a inaplicabilidade da venda de coisas sujeitas a contagem pesagem ou medição, no concreto regime relativo às coisas determinadas com preço não fixado à unidade (artigo 888.º n.ºs 1 e 2 do Código Civil), que não assenta na existência de vício da formação da vontade, sendo tal viciação a causa de pedir da pretensão movida pelos autores.”

52) Mas, sem razão. Inequivocamente e aliás como resulta da jurisprudência dominante, a venda de um prédio com uma área inferior, em mais de um vigésimo, à publicitada e paga - que só se apure posteriormente - tem de ser vista à luz desse princípio - artº 888 do CC, tendo o comprador direito à redução proporcional do preço; E, apurando-se que aquela diferença de área impede a realização do fim a que o imóvel era destinado, tem o comprador direito à redução do preço, por meio de avaliação do seu prejuízo, nos termos dos arts. 913º, 911º e 884º, todos do C.C.

53) No caso concreto resultou provado que os Autores outorgaram a escritura pública de compra e venda dos prédios em causa segundo anúncio que os prédios tinham na sua globalidade 356.000m², tendo a referida escritura sido instruída com documentos (registrais e da AT) segundo os prédios tinham essas mesmas áreas, áreas estas que foram discriminadas na referida escritura pública.

54) Após, vieram os Autores a constatar que os prédios apenas tinham 283.116m², ou seja, entre o anunciado e o efetivamente vendido existia uma diferença de 72.884m² que corresponde a mais de 20% a menos de diferença e que ao invés de 1600 oliveiras apenas existiam 767 (vide factos 5., 13, 14 e 15 da factualidade dada como provada).

55) Pelo que, tinha a causa de ser também apreciada à luz do disposto no artigo 888º do CC, pois todas as circunstâncias e factos dados como provados a isso conduziam e conduzem.

56) Este tem sido o entendimento das Doutas Decisões constantes dos acórdão supra enunciados e que aqui nos abstemos de repetir por questões de economia processual, entre eles: Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 14.07.2016 no âmbito do processo 1047/12.0TVPRT.P1.S1; Acórdão do Tribunal da Relação de Évora de 7.03.2024 no âmbito do processo 427/21.4T8TVR.E, Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 7.04.2011 no âmbito do processo 453/07.6TBAMR.G1.S1.

57) Este último, em especial, que produziu jurisprudência que se espera ver atendida nos presentes autos, atenta a factualidade dada como provada, nomeadamente a diferença de áreas e quantidade de oliveiras, o desconhecimento dos Autores quanto a tal desconformidade e sendo a referida diferença em muito superior ao vigésimo imposto pelo artigo 888º nº 2 do Código Civil, justifica que se considere que a causa foi mal decidida e apreciada pelo Tribunal a quo.

58) O Tribunal a quo ao proferir a decisão recorrida em contradição com a prova produzida quer testemunhal quer documental e com a Lei aplicável aos presentes autos, proferiu uma decisão errada e violadora da Lei, esperando os recorrentes por isso mesmo, que V^{as} Ex^{as} profiram uma sábia decisão no sentido de revogar a decisão recorrida.

59) E por todos os fundamentos supra elencados, temos que a decisão proferida pelo Meritíssimo Juiz do Tribunal a quo, não convence os recorrentes, sendo uma decisão ferida de nulidades diversas e errada por violação, entre outros, do disposto nos artºs 615º do CPC e 342º 888º do Código Civil, sendo assim uma decisão errada e desconforme à Lei e à Jurisprudência dominante nos nossos Tribunais, esperando ter a douta retificação de V^{as} Ex^{as} nos termos supra sugeridos.

Nestes termos, decidindo-se como se requer, devem V^{as} Ex^{as} decidir pela procedência da apelação ordenando-se a revogação da decisão recorrida, por outra que declare totalmente procedente a pretensão dos Autores pelos fundamentos supra elencados e assim, FARÃO V^{as} EX^{as}, A DEVIDA JUSTIÇA

3. A R. CC contra-alegou, concluindo que:

I - Aquando da decisão proferida em Primeira Instancia, o Juiz não está adstrito, como in casu, não estava, a respeitar e considerar conclusões das alegações do Apelante, juntas só agora no Recurso apresentado pelo Autor,

mas estava adstrito ao cumprimento, por dever de ofício, do princípio da Imediação. O que fez.

II - Nos presentes autos, quer as questões de facto, dadas como provadas, quer as questões em sede direito que levaram ao sentenciado pelo Tribunal de Primeira Instancia, como acima se disse, foram correta e justamente decididas pelo Tribunal.

III- Perante os factos dados como provados e não provados, o Senhor Juiz da Primeira Instancia na presença do prédio em causa, objecto do negócio, diga-se, discutido e apreciado em todos os itens da tramitação processual , e de todos os elementos essenciais à celebração do contrato de compra e venda - assinado pelos Autores e pela Ré - o Sr. Juiz do Tribunal " a quo" verificou que o preço desse contrato, não foi o constante do mesmo, mas de valor superior, como confessaram Autores e Ré, o Senhor Juiz de Primeira Instancia só tinha que aderir aos elementos que serviram de base para a fundamentação da decisão jurisdicional, que tomou de "declarar a validade do negócio dissimulado encoberto pelo negócio simulado, correspondente à compra e venda dos prédios pelo valor de 72.000,00€. Valor efectivamente pago pelo Autor/Apelante à Réu CC, e por esta recebido".

IV- O tribunal "a quo" para além do demais deu como provado (por confissão) entre os demais o facto número 12. que: "..Além do referido em 11, foi pago pelo Autor aos Réus o montante de 32.000,00€, em numerário na data da escritura por conta do acto aí exarado e com o fito de liquidar e pagar impostos em montante inferior" - Repete-se, por confissão dos autores e nas suas declarações de parte, confirmado pela

Ré.

V- Cumprindo com o princípio da imediação, o senhor Juiz do Tribunal "a quo", como acusado pela A./Apelante, não comete excesso de pronuncia quando, no nosso Estado de Direito, é confrontado com uma flagrante ilegalidade (fraude e evasão fiscal) e não está impedido officiosamente de tomar uma decisão sobre esse facto em concreto. Cremos que andou e decidiu de forma assertiva e justa. (lembremos que foi um facto - simulação do preço pago na compra e enda - motivo de confissão pelas partes).

VI - É o princípio basilar no que respeita à prova a considerar os factos como provados e não provados, que determina que esta é apreciada, não de acordo com regras legais pré-estabelecidas - como defende a Apelante nas suas alegações - mas sim segundo as regras da experiência comum e de acordo

com a livre convicção do juiz, uma livre convicção que não pode ser arbitrária ou subjectiva.

VII- Foram os temas de prova, anunciados e definidos no saneador, essenciais e que originaram a apreciação pelo Tribunal “ a quo” quer alavancado na prova testemunhal produzida, quer na prova documental carreada para os autos, que levou o Juiz do Tribunal “ a quo” a considerar provados os factos 1 a 15, sendo relevantes os factos 11, 12 e 13, porquanto quer o Autor, quer a Ré CC, sabiam perfeitamente o preço acordado para o negócio (72.000,00€) e não o preço de 40.000,00€ como consta da escritura de comora e venda.

VIII- O A./Apelante previamente à outorga da escritura teve conhecimento pessoal e presencial dos limites dos prédios comprados, tendo tido o cuidado de o visitar várias vezes, pintando pedras que limitavam esses prédios, como afirmou; Sabiam do incêndio que devastou centenas de Oliveiras e o estado real de degradação das construções existentes e os limites que demarcavam a área real existente no local, que não a área que figura no cadastro registral.

IX- Fez várias e prévias visitas ao local e tomou conhecimento de toda a informação fruto do trabalho efectuado pela promotora da venda, a mediadora C... (A..., Ldª -. Co-Réu - (cfr. doc. CITIUS - documento 6). Logo, o Autor sabia bem o que estava a comprar e o limite dos prédios em questão.

X- No que ao preço real pago (não esquecer que a Comissão ao Agente Imobiliária foi paga pelo Autor directamente à Imobiliária) acabou por levar o Tribunal “a quo” a determinar a simulação relativa do negócio e não a absoluta, mantendo o negócio válido na parte que ao Autor e à Ré diziam respeito, não anulando assim a compra e venda e aplicando com acerto o artigo 241º do Código Civil nos seus números um e dois.

XI- Quer o Autor, quer a Ré pretenderam celebrar o contrato de compra e venda, bem sabendo das condições essenciais do negócio, como sejam a localização dos prédios, preço da compra, limites dos prédios e as suas áreas reais - previamente à escritura o Autor/Apelante como confessou até teve o cuidado de marcar com tinta os limites dos prédios que comprou - , elementos construtivos do mesmo, bem como as áreas cadastrais registadas, quer no cadastro matricial, quer junto da Conservatória do Registo Predial, que alavancaram a escritura celebrada pelo Notário.

XII - Quanto ao cumprimento do artigo 879º do Código Civil, diga-se em síntese: com a escritura de compra e venda operou-se a transmissão da propriedade, (cfr. facto um dado como provado pelo Tribunal “a quo”); A Ré,

entregou a coisa, cumprindo assim com a sua obrigação e o Autor/comprador, pagou o preço (conferir factos provados 8, 9 e 10, que brevitatis causa aqui não se transcrevem).

XIII- Para afastar a invocada ilegalidade sobre a aplicação pelo Tribunal “a quo” do artigo 888º do Código Civil, basta compulsar a escritura de compra e venda que acima se transcreveu in totum e que as partes outorgaram com a vontade livre e esclarecida, perante Notário Público.

XIV- Assim e como consta na prova produzida em sede da Audiência de Julgamento , a Ré/Apelada vendeu os prédios tal e qual como os tinha comprado e o Autor/Apelante, como se verifica na escritura de compra e venda, aceitou comprar os mesmos pagando o preço combinado, que afinal não foi o que consta nessa escritura, mas um valor superior, defraudando assim o Estado; Na justa medida em que o Autor logo nesse momento pagou valor inferior ao devido em sede do IMT e do Imposto de Selo.

XV- No que respeito aos factos dados como não provados das alíneas A a F , resultaram não demonstrados, porquanto não logrou ao./Apelante, como era seu ónus, produzir qualquer prova a esse respeito.

XVI- Assim, a fundamentação explanada na douda sentença está de harmonia com a prova produzida e melhor interpretada pelo Juiz do Tribunal de Primeira Instancia que julgou justa e conforme a lei aplicável

como acima se defendeu e alegou.

XVII - Cumprindo o sr. Juiz do Tribunal de Primeira Instancia o incontestável e incontornável principio da imediação - ou seja, a uma relação de contacto directo, pessoal, entre o julgador e as pessoas cujas declarações irá valorar, como fez, deitando mão das coisas e documentos que servirão para fundamentar a decisão da matéria de facto - avaliou o modo como as declarações das testemunhas foram prestadas... de forma serene... segura... objectiva... coerente e de forma consentânea entre si e incontestada pela prova produzida.

XVIII- Temos que concluir que nos presentes autos, quer as questões de facto, dadas como provadas, quer as questões em sede direito que levaram ao sentenciado pelo Tribunal de Primeira Instancia, como acima se disse, foram correta e justamente decididas pelo Tribunal.

XIX- Apreciou ainda a prova no seu conjunto conjugando todos os elementos produzidos no processo e atendíveis, independentemente da sua proveniência, em face do princípio da aquisição processual – artº 410º do CPC.

XX- Nessa apreciação global, o julgador lançou mão de presunções naturais, de facto ou judiciais, isto é, no seu prudente arbítrio, deduziu de certo facto conhecido um facto desconhecido – artºs 349º e 351º ambos

do C. Civil. Daí o decidido sobre a validade do negócio celebrado entre as partes.

XXI- Caiem assim por terra, perante estes princípios (Imediação e livre apreciação da prova) seguidos e cumpridos pelo Juiz decisor do Tribunal “a quo”, todas as nulidades e ilegalidades invocadas pelo Autor/Apelante nas Alegações que ora e aqui se contestam.

Termos em que e com o douto suprimento de V. Exc^{as}, Venerandos Desembargadores deve, ser julgado totalmente improcedente o recurso interposto pelo A./Apelante, com todas as devidas e legais consequências, assim se fazendo inteira e merecida JUSTIÇA

II – Factos Provados

1. Através da AP. ...96 de 30-01-2018, com causa em compra, encontra-se registada a aquisição, pelos autores aos réus CC e DD, do prédio descrito na conservatória do registo predial sob o número ...97 da freguesia ... e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo ...65 da freguesia

2. Da certidão de registo do prédio indicado em 1. consta uma área total e descoberta equivalente a 142.400,00 m² e uma composição correspondente a terreno de regadio, sequeiro, oliveiras, lameiro, videiras, mato e pastagem.

3. Através da AP. ...96 de 30-01-2018, com causa em compra, encontra-se registada a aquisição, pelos autores aos réus CC e DD, do prédio descrito na conservatória do registo predial sob o número ...98 da freguesia ... e inscrito na matriz predial sob o artigo ...66 (verba rústica), 391 (verba urbana), 1145 (verba urbana) e 1146 (verba urbana).

4. Da certidão de registo do prédio indicado em 3. consta uma área total equivalente a 213.600,00 m² e uma composição correspondente a terreno de

regadio, sequeiro, oliveiras, lameiro, videiras, mato e pastagem - 213.079,00 m² -; edifício com 5 divisões - 98,00 m² - e três palheiras - 100,00 m² -; edifício que serve de palheira -25,00 m² - e logradouro - 48,00 m² -; e um edifício de rés-do-chão com 3 divisões - 200,00 m² - e pátio - 50,00 m² -.

5. Através do sítio <https://www....pt/>, encontrava-se publicitado pela ré A..., Lda. a venda da denominada Quinta ..., correspondendo aos prédios indicados em 1. e 3., pelo preço de € 135.000,00, aí se referindo que a área da mesma se cifrava em 350.000,00 m², com a seguinte descrição:

“Propriedade próxima de ..., com 35 hectares de área, composta por três edifícios com estrutura em granito para recuperar e terrenos de regadio, sequeiro, oliveiras, almeiro, videiras, mato e pastagem.

Situada às portas do Parque Natural da Serra da Estrela, a Quinta ..., localizada em zona de micro-clima, confronta com a ribeira escura que desagua no rio Mondego.

Em fase de reabilitação dispõe de excelentes condições para investimentos na área agrícola/pecuária, como produção de leite de ovelha ou cabra, produção de queijo, azeite, mel, pequeno fruto vermelhos, ervas aromáticas entre outras.

Dispõe já de olival de 3,8 hectares com plantação de 1600 oliveiras Galegas.

Na área turística dispõe de excelente localização entre Mangualde e Guarda, acesso pela IP5, a 3km da estação do caminho de ferro de ..., a 3km do rio Mondego, a 6 km de ..., a 10km do Parque Nacional da Serra da Estrela.

A Quinta ... pertence ao DOP Azeite da Beira Alta, Queijo da Serra e Vinho do Dão.”

6. A 12-02-2017, foi outorgado um documento particular denominado “Reserva” (não numerado), no qual, por referência aos prédios indicados em 1. e 3. e à ré CC, se indicou como € 75.00,00 o “Valor para reserva” e nos termos do n.º 3 da Cláusula 6 - Condições de Reserva, se consigna que “[e]sta Reserva fica garantida pela entrega da seguinte quantia, da qual a mediadora fica como fiel depositária a) Pelo cheque nº ...61 emitido em 01/02/2017, sob o Banco 1..., com data de validade a terminar em 31/01/2018 no valor de € 2.500 (dois mil e quinhentos euros), emitido à ordem do proprietário. [...] Pelo valor de € 2500 (Dois mil e quinhentos euros), transferido para o IBAN ...23 [...]”, subscrito pelo autor AA e por pessoa não concretamente identificada no campo correspondente a “O consultor / mediadora”.

7. Nos termos do n.º 4 da Cláusula 6 – Condições de Reserva – do documento indicado em 6., consigna-se que “[a] quantia identificada no ponto anterior será entregue ao proprietário na data da assinatura do CPCV ou da escritura [...]”.

8. Por ocasião da outorga do documento descrito em 6., foram exibidos ao autor AA os documentos de registo e aqueles respeitantes à matriz predial relativos aos prédios indicados em 1. e 3.

9. A 28-12-2017 foi lavrado no Cartório Notarial sito na Rua ..., na cidade ..., o instrumento público denominado “Compra e venda”, o qual foi outorgado por CC e DD, por uma parte, e por AA, casado no regime da comunhão de adquiridos com BB, por outra.

10. Aí, declararam os primeiros “[q]ue pelo preço global, de quarenta mil euros, vendem ao segundo outorgante, livres de quaisquer ónus ou encargos, os seguintes imóveis:

NÚMERO UM

PRÉDIO MISTO, denominado «Quinta ...», sito em ..., na freguesia e concelho ..., descrito na competente Conservatório ... sob o número ...98, da mesma freguesia ... de [...], registado a favor dos vendedores pela apresentação dois mil duzentos e sessenta e dois de dezasseis de Maio de dois mil e onze, sendo: A parte rústica constituída por terreno de regadio, sequeiro, oliveiras, lameiro, videiras, mato e pastagem, com a área de duzentos e treze mil e setenta e nove metros quadrados, inscrito na matriz respectiva sob o artigo ...66, com o valor patrimonial actual de 2.024,23 euros, o de IMT de 2.345,53 euros e o atribuído de cinco mil euros;

A parte urbana constituída por:

Edifício com cinco divisões com noventa e oito metros quadrados e três palheiras com cem metros quadrados, inscrito na matriz respectiva sob o artigo ...91, com o valor patrimonial actual e de IMT de 7.331,33 euros e o atribuído de doze mil euros;

Edifício que serve de palheira com vinte e cinco metros quadrados e logradouro com quarenta e oito metros quadrados, inscrito na matriz respectiva sob o artigo ...45 com o valor patrimonial actual e de IMT de 684,47 euros e o atribuído de oito mil euros;

Edifício de rés-do-chão com três divisões com duzentos metros quadrados e pátio com cinquenta metros quadrados, inscrito na matriz respectiva sob o artigo ...46, com o valor patrimonial actual e de IMT de 7.709,65 euros e o atribuído de doze mil euros, ficando a divergência de composição a dever-se a alteração superveniente por o mesmo se encontrar em ruínas.

[...]

NÚMERO DOIS

PRÉDIO RÚSTICO constituído por terreno de regadio, sequeiro, oliveiras, lameiro, videiras, mato e pastagem, denominado «Quinta ...», sito em ..., na indicada freguesia ..., inscrito na matriz respectiva sob o artigo ...65, com o valor patrimonial actual de 1.339,43 euros, o de IMT de 1.552,04 euros e o atribuído de três mil euros, descrito na competente Conservatória do Registo Predial sob o número ...97, da mesma freguesia ..., registado a favor dos vendedores pela apresentação dois mil duzentos e sessenta e dois de dezasseis de Maio de dois mil e onze”.

11. No mesmo instrumento declarou o segundo “[q]ue aceita esta venda nos termos exarados” e, pelas partes outorgantes, “[q]ue o preço de quarenta mil euros, foi pago hoje através de cheque Bancário número ...51 emitido pela Banco 2..., S.A., de que os vendedores, dão quitação”.

12. Além do referido em 11., foi pago pelo autor AA aos réus CC e DD o montante de € 32.000,00 em numerário na data da escritura por conta do acto aí exarado e com o fito de liquidar e pagar impostos em montante inferior.

13. O prédio indicado em 1. tem uma área correspondente a 108.458,00 m² e o prédio indicado em 3. tem uma área correspondente a 174.658,00 m², num cômputo total equivalente a 283.116,00 m².

14. Nos prédios indicados em 1. e 3. constavam, a 01-03-2023, 767 oliveiras.

15. AA outorgou o acordo referido em 9. na convicção de que os prédios indicados em 1. e 3. tinham as áreas indicadas em 2., 4. e 5.

*

Factos não provados:

(...)

D. Que a decisão subscrever o acordo indicado em 9. por parte do autor AA se tenha fundado nas áreas dos prédios indicados em 1. e 3. ou no número de oliveiras plantadas nos mesmos.

E. Que os autores tenham deixado de concretizar quaisquer projectos nos prédios indicados em 1. e 3. em função das áreas indicadas em 13. e do número de oliveiras indicado em 14.

F. Que a diferença entre as áreas indicadas em 2. e 4. e aquelas indicadas em 13., bem como o número de oliveiras indicado em 5. e aquele indicado em 14., determinaram ansiedade, tristeza e nervosismo nos autores.

*

III - Do Direito

1. Uma vez que o âmbito objectivo dos recursos é balizado pelas **conclusões** apresentadas pelos recorrentes, apreciaremos, apenas, as questões que ali foram enunciadas (arts. 635º, nº 4, e 639º, do NCPC).

Nesta conformidade, as questões a resolver são as seguintes.

- Nulidade da sentença.
- Alteração da decisão da matéria de facto.
- Erro do negócio ou outro vício negocial.
- Na afirmativa, fixar os respectivos efeitos;
- Atribuição aos AA da quantia peticionadas a título de danos não patrimoniais.

2. Os recorrentes vêm arguir 4 nulidades da sentença, previstas no art. 615º, nº 1, b) a e), do NCPC - cfr. conclusões de recurso 4) a 15). Mas sem razão.

2.1. Começam por dizer que a sentença é nula, por força da pronúncia sobre questões cujo conhecimento estava vedado, violando assim o disposto no referido artigo, d), pois em dois pontos, declarou resultados não peticionados por qualquer uma das partes. Assim, ainda que o senhor Juiz entendesse que o preço declarado não foi coincidente com o efetivamente pago, deveria ter-se

ficado pela menção a essa questão, não podia era, neste processo e sem pedido, declarar a nulidade do contrato simulado e a validade do dissimulado, uma vez que nada foi pedido pelas partes, logo assim decidindo ultrapassou os seus poderes deveres de cognição, tendo decidido “ultra petitem”.

Não está certo tal raciocínio, pois ambas as nulidades excluem-se, já que se o tribunal a quo conhece de uma questão que não podia conhecer, por efeito da correspondente nulidade, então essa questão fica excluída, não podendo, por isso, haver condenação ultra petitem, que logicamente pressupõe ser possível a cognoscibilidade da dita questão.

Então o que devemos verificar no caso concreto é apenas o excesso de pronúncia, prevista na citada disposição e alínea, sua 2ª parte, que a ocorrer, como os recorrentes defendem, exclui a nulidade prevista na referida e).

No entanto, tal excesso de pronúncia não ocorre, pois tendo o tribunal recorrido conhecido de uma simulação negocial podia-o fazer, já que o negócio simulado é nulo (art. 240º, nº 2, do CC) e a lei adjectiva permite o conhecimento de questões officiosas, como decorre do art. 608º, nº 2, in fine, do NCPC.

Indefere-se a arguição desta nulidade.

2.2. Depois afirmam que o tribunal a quo não fundamentou com clareza e precisão o sentido da decisão da sentença recorrida, pois limitou-se a dar como provados alguns factos, concluindo pela improcedência da acção, sem que essa absolvição resultasse de matéria de facto suficiente e certa para a sustentar, sendo por isso nula a sentença pela falta de especificação dos fundamentos de facto conforme o mencionado art. 615º, nº 1, b) e d) do NCPC.

Mais uma vez, se trata de uma arguição incompreensível, ao misturar as b) - não especificação dos fundamentos de facto -, com a d) - omissão ou excesso de pronúncia. Ambas não se verificam.

Os fundamentos de facto estão especificados: são os 15 factos provados e 6 factos não provados acima elencados.

De outro lado, se fosse de concluir que inexistente matéria de facto suficiente e certa para sustentar a decisão, das duas uma: ou havia um vício na decisão da matéria de facto, que podia importar anulação da decisão de facto, mas não da sentença, nos termos do art. 662º, nº 2, c), por deficiência ou necessidade de ampliação; ou a inexistência de matéria de facto suficiente e certa para

proferir a decisão recorrida importaria erro de julgamento, com a consequente revogação da decisão e não a sua anulação.

Indefere-se a arguição desta nulidade.

2.3. Por fim invocam a nulidade da c), acima indicada, na medida em que entende o recorrente que se verificam factos dados como provados que estão em contradição com a decisão, conforme factos 5., 13, 14. e 15 da matéria de facto provada, pelo que destes factos dados teria o tribunal a quo de retirar, necessariamente, conclusão jurídica diversa daquela que proferiu.

Mais uma vez os apelantes confundem as duas realidades.

A contradição lógica entre a factualidade dada como provada e a decisão, que os apelantes defendem, a existir, conduziria a erro material da decisão (error in iudicando), mas não à apontada nulidade. Esta só se verificaria se existisse contradição lógica entre o discurso de direito apresentado e a correspondente decisão, o que não acontece, pois o tribunal a quo desenvolveu uma determinada linha jurídica de raciocínio e concluiu com ela, coerentemente, na decisão proferida.

Indefere-se a arguição desta nulidade.

3. Os recorrentes impugnam a decisão da matéria de facto, quanto aos factos provados 14. e 15., pretendendo acrescento da redacção quanto aos mesmos, e quanto aos factos não provados D. a F., pugnando para que passem a provados, com base nas declarações de parte do A., da R. CC e testemunha KK (cfr. conclusões de recurso 16. a 26.).

3.1. Quanto ao facto provado 15. o acrescento desejado é a aposição a final da expressão "*fundando a sua decisão de contratar nessas características*". O facto material e substantivo relevante já faz parte de tal facto provado. O acrescento é meramente conclusivo, sendo certo que conclusões ou juízos de valor conclusivos não devem integrar a decisão da matéria de facto (art. 607º, nº 3 e 4, do NCPC).

Indefere-se, por isso, o pretendido adicionamento.

3.2. Quanto à restante factualidade, o julgador de facto exarou a seguinte motivação:

“A factualidade provada e não provada acima identificada foi alcançada pelo tribunal de acordo com os critérios previstos no artigo 607.º n.ºs 4 e 5 do Código de Processo Civil.

(...)

Por seu turno, o tribunal fundou a sua convicção quanto aos factos ... 14. em função da análise do relatório pericial junto aos autos, ao abrigo do disposto no artigo 389.º do Código Civil, sendo que tal elemento probatório não merece qualquer reserva da parte do tribunal a respeito das respostas dadas aos quesitos com relevância para a decisão a proferir. Lateralmente, importa significar que as asserções vertidas no relatório pericial foram endereçadas igualmente pela testemunha LL, topógrafo empregue pelos autores, que aduziu em audiência haver detectado igualmente a discrepância entre as áreas reais dos prédios indicados em 1. e 3. e aquelas constantes dos documentos registrais. Referiu igualmente a percepção de um número inferior de oliveiras relativamente ao número que lhe fora relatado.

(...)

Os factos não provados indicados em D. e E. assumem umnexo relevante.

De uma parte, compulsada a prova pessoal produzida em audiência, nenhuma menção foi feita quanto à questão de, em momento prévio à celebração da escritura pública dos autos, o autor AA haver transmitido directa ou indirectamente, expressa ou tacitamente, que as concretas áreas registadas e publicitadas dos imóveis aqui em questão hajam sido determinativas da decisão de celebrar tal acordo. Nenhuma das partes e intervenientes envolvidos no processo negocial referiram que o autor houvesse relevado sequer a questão das áreas nesse processo.

Apenas o autor, que prestou as suas declarações em termos muito pouco seguros - com marcada equivocidade e respondendo além do que lhe era perguntado, por forma a firmar certas posições -, relatou em termos pouco concretizados que, ante as áreas reais dos prédios adquiridos, não poderia mais fazer os projectos que pretendia.

Ora, percorridas as suas declarações, ficou o tribunal com a convicção segura que os projectos que o autor e a autora pretendiam fazer nos prédios aqui em questão eram absolutamente inconcretizados, ideias meramente aventadas sem um grau de seriedade relevante (com excepção para a construção de edifícios para alojamento turístico).

Do discurso do autor resulta que se pretendia fazer um empreendimento turístico que, em simultâneo, tivesse uma pista de *karts*, animais e cultivo, carreiros e alojamentos. Denotou-se desconhecimento quanto aos próprios projectos e, sobretudo, quanto aos projectos da autora (que diz haver desistido dos mesmos, mas não em função da questão das áreas dos imóveis). Referiu textualmente que todos os projectos submetidos a apreciação urbanística pela autarquia foram aprovados e não referiu qualquer óbice a qualquer ideia apodada de projecto, menos ainda, por referência a qualquer discrepância nos referidos prédios.

Referiu também, por fim, que não saberia da possibilidade de concretizar os projectos em causa, mesmo que os prédios tivessem mais 10,00 ha do que realmente têm. Nada referiu quanto às oliveiras, ou o impacto do seu número real.

De tudo o que se expôs resulta a indemonstração dos factos em apreço.

Por último, quanto à falta de prova do facto F., entende-se que as incomodidades relatadas na petição inicial não foram endereçadas de forma suficientemente densificada para lograr o convencimento do tribunal. O próprio autor foi bastante parco a este respeito: referiu laconicamente terem ficado zangados e, após, que o tema “*mexeu muito*”, indexando tal sentimento aos projectos que se desconhece com clareza quais são e se sequer havia qualquer óbice à sua concretização.

Reitera-se, o alegado não foi densificado em termos aptos à formação da convicção do tribunal quanto à sua ocorrência.”.

Ouvimos a prova gravada em CD, relativamente à matéria impugnada.

A testemunha KK, ex-funcionário da 2ª R. Mediadora Imobiliária, que interveio no negócio, disse que para nós o importante é perceber se a área que está nas finanças e na conservatória se está em conformidade, nós não vamos ver se está bem medido, para nós o importante é se está em conformidade a área no registo predial e nas finanças. O autor percorreu o prédio com ele e a ré CC. Nessa vez, crê que o negócio ainda não estava fechado. Ele tinha ordens para vender tudo, o que estava à venda era a totalidade. Era um valor global. Nunca se falou com o autor em áreas. Na escritura também não. Após o negócio, a ele, em nenhum momento depois o autor o contactou no sentido de se queixar que a área era inferior à que estava nos documentos.

- Do que se transcreve, resulta claramente, que do teor do depoimento da testemunha não resulta base factual para o apelante aspirar às respostas factuais que pretendia à matéria impugnada.

A R. CC, em declarações de parte, referiu quem forneceu à agência mediadora os elementos de identificação do terreno para a publicitação ocorrida foi ela. Foi ela que informou o que consta relativamente à dimensão do terreno. Foi ela que disse que o tamanho dos prédios seria trezentos e cinquenta mil metros quadrados, somando as áreas que estão nas cadernetas prediais desses artigos. Um amigo seu de nome EE foi a ... mostrar os limites do terreno ao autor, os marcos que existiam. Só contactou com o autor na escritura. Não lhe foi transmitida pelo KK o propósito da compra pelo autor, só sabe que o senhor é emigrante. Posteriormente à venda não houve nenhum contacto entre ela e a C... ou directamente com o autor a respeito dos prédios. Vendeu ao autor tal e qual como comprou, a área, as extremas, ou limites dos prédios. E foi isso que anunciou, contratou com a C... para vender. Posteriormente houve uma comunicação, por escrito, com ela, em que se falava na situação da área registada, que a área não existia. Só entregou à C... os registos prediais dos prédios.

- Do que se transcreve, mais uma vez, resulta claramente, que do teor das declarações da ré não resulta base factual para o apelante aspirar às respostas factuais que pretendia aos indicados 4 factos da matéria impugnada.

O A. AA, em declarações de parte, afirmou que aquilo que eu me lembro, eu andava à procura de uma coisa mais grande, era eu e a minha esposa, para fazermos uma coisa de Turismo Rural, e depois vi assim uma quinta destas, era 35 ha, e depois eu com o número da grandura assim vi que podia fazer. Depois contactamos a C... para irmos ver o terreno. Foi ver o terreno. Para saber as delimitações demos a volta ao terreno e ele levou um spray vermelho e depois onde me diziam que era, para eu ficar assim a conhecer porque o meu terreno era grande, fiz assim um riscozinho, assim de longe em longe. Depois falámos nos ha, “então mas isto é mesmo os 35 ha?”, “ai, isso tem muito mais”, eu para mim era certo que tinha isso. Depois, mais tarde, pronto, eu queria lá fazer aquela pro turismo, é que não conhecia ninguém, e tinha uma pessoa de ... que já me tinha feito outros trabalhos de desenho, de medidas e então estivemos assim a falar e ele veio aqui para medir o coiso das casas, e assim que era para depois, que era para depois entregar aquilo ao Arquitecto para ver se podia fazer aquilo que eu tinha. Isto foi depois de comprar. Depois a seguir contratou um topógrafo. Quando contactou o

topógrafo já tinha comprado os prédios. Depois aquilo estava em meu nome e eu, e ali pude tentar dar entrada, pronto, que era para construção, que eu já tenho ali licença. Talvez 3 meses ou 4 meses mais tarde o topógrafo disse-lhe que o terreno não tem aquela medida. E disse-lhe que tu agora não podes fazer aquilo que tu queres lá, era para fazermos lá uma casa de turistas, eu tenho licença e tudo para construir e a esposa queria fazer para a parte de cima da estrada, mas isso já era mais a parte, ela queria fazer tipo carreiros, caminhos, para turistas passar, eu não sei bem o que ela ali queria fazer, eu era só mais da parte da casa. Em construção de casas podia fazer, mas coisas para os turistas e, pronto, irem passear, o desenho que ela queria para lá não dava pros 28 ha não dava. Depois a seguir já tinha dado início na Câmara ... a um projeto de arquitetura para construir e recebeu a licença e depois a minha mulher ficou chateada comigo porque não dava para fazer o que ela queria. Perceberam então que o tal projeto que queriam fazer não seria possível de se fazer, por causa da diferença de áreas. A seguir não fez mais nada. Depois que conheceu da diferença de áreas chegou a contactar com a C... a pedir a metade da diferença do dinheiro, eu perdia metade, eles perdiam outra metade. Esta parte do terreno ter menos área mexeu consigo, que agora já não dá para fazer nada. Eu agora gastei lá dinheiro no projeto, muro e todas essas coisas, mas para mim agora morreu. O terreno era construção de turismo. A mulher queria fazer um modelo de turismo de férias activas, com jardinagem, caminhos para turistas, karts e outras coisas. Não sabe se era permitido construir nem foram apresentados projectos.

- Destas declarações, nada emergiu para poder fazer o acrescento ao facto 14., "...tendo sido afiançado aos Autores pelos Réus que ali existiriam pelo menos 1600", oliveiras, como os recorrentes aspiravam. O mesmo em relação ao facto provado D., quanto às ditas oliveiras.

E, também, quanto à área, já que, em nenhum momento prévio à celebração da escritura pública ou no momento desta, nenhuma menção específica foi comunicada ou ficou negociada com os vendedores neste particular âmbito, como aspecto essencial para o A. fechar o negócio, apenas sendo aparente que o A. ficou com a ideia de que o terreno a adquirir tinha 350.000 m².

Relativamente, aos factos não provados E. e F., estamos com a motivação do julgador de facto, quando o mesmo acentua que o A. prestou as suas declarações em termos muito pouco seguros, quando relatou em termos pouco concretizados que, ante as áreas reais dos prédios adquiridos, não poderia mais fazer os projectos que pretendia. De facto, as suas declarações, em relação aos projectos que o A. e a A., pretendiam fazer nos prédios aqui em

questão eram ideias meramente aventadas sem um grau de seriedade relevante, com excepção para a construção de edifícios para alojamento turístico, no respeitante a pista de karts, carreiros, jardinagem e outras coisas. Denotou até desconhecimento quanto aos projectos da A. de modelo de turismo de “férias activas”. Inclusive declarou nem saber se era permitido implantar os projectos da A. no local, e, mais, nem sequer foram apresentados projectos nesta parte. A tudo isto também não é estranho um baixo nível linguístico e comunicacional de exposição e transmissão dos factos.

Referiu, ainda, aprovação camarária de projectos submetidos a apreciação urbanística mas sem apresentação/referência a qualquer documento que o sustente.

Por último, as incomodidades relatadas na p.i. não foram suficientemente densificadas pelo A. para lograr o convencimento do tribunal, pois referiu laconicamente que o tema “*mexeu muito*”, com ele, embora, como se viu, os projectos que referiu se mostrem pouco concretizados e se sequer havia qualquer óbice à sua concretização.

Adite-se que se trata de declarações de parte, naturalmente propensas a sustentar a posição da parte, que, todavia, no nosso caso, não têm suporte em outros elementos probatórios confirmatórios.

De tudo o que se expôs resulta a não demonstração dos factos em apreço, pelo que formulamos idêntica convicção à do tribunal a quo (art. 607º, nº 5, 1ª parte, ex vi do art. 663º, nº 2, do NCPC). Assim sendo, em consequência, julga-se improcedente, a impugnação da decisão da matéria de facto apresentada pelos AA.

4. Relativamente ao direito, os AA apontam que o tribunal decidiu mal, pelos motivos que explanam nas suas conclusões de recurso - cfr. as 27) a 56).

O tribunal a quo concluiu que inexistente erro sobre a base do negócio, e acertadamente, o que os apelantes não questionam. Na sua p.i. tinham, não obstante, sustentado tal qualificação jurídica.

Porém, o princípio *jura novit curia* (art. 5º, nº 3, do NCPC), permite que o tribunal indague, interprete e aplique as regras de direito. Ponto é que não extravase da matéria substantiva concreta que suporte a causa de pedir.

Sabemos que os AA, como o indicaram na p.i., não pretendem a anulação do negócio e que, por isso, face às discrepâncias verificadas, a redução do preço

de aquisição, nas proporções que referiram, é o modo de restabelecer o equilíbrio contratual.

Os AA adquiriram os prédios identificados nos autos crendo que as suas dimensões e composição eram aquelas anunciadas/transmitidas e constantes dos documentos registrais dos imóveis (facto provado 15.).

Contudo, a factualidade provada e não provada apurada patenteia que a concreta área e o número de oliveiras plantadas nos prédios não corresponderam objectivamente às indicadas pelos vendedores.

Como também não se provou o facto E.: Que os autores tenham deixado de concretizar quaisquer projectos nos prédios indicados em 1. e 3. em função das áreas indicadas em 13. e do número de oliveiras indicado em 14.

Assim, neste conspecto, ficou indemonstrado que as finalidades determinativas da aquisição se hajam gorado em face das discrepâncias de áreas e de composição dos prédios adquiridos.

De modo que uma das possíveis soluções de direito para o nosso caso e alvitrada pelos recorrentes, tem de ser excluída: a hipotética venda de coisas defeituosas, prevista no art. 913º, e por arrastamento a redução do preço, consagrada no art. 911º do CC.

Efectivamente aquele art. 913º, nº 1, 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 destinada; c) falta das qualidades asseguradas pelo vendedor; d) falta das qualidades necessárias para a realização do fim a que a coisa se destina.

No caso, face à matéria provada e não provada, podemos concluir que não se verificam os requisitos das citadas a) e b), dado, em concreto, não estarem em jogo as qualidades mencionadas nas citadas c) e d).

Na verdade, os dois prédios vendidos não padecem de nenhum vício, que os desvalorize, nem os eventuais vícios impediriam a realização do fim a que seria destinada, atenta a dita matéria apurada.

O que se passa objectivamente comprovado nos autos é que no negócio celebrado se verifica uma discrepância de áreas e oliveiras entre o vendido e o efectivamente comprado, ou seja, um defeito de quantidade (*não configurável em concreto como um potencial defeito de qualidade*).

Assim, a solução passa pela aplicação do regime da venda de coisas sujeitas a contagem, pesagem ou medição, na nossa hipótese concreta, atendendo aos factos provados, pela venda de coisas determinadas a preço não fixado por unidade, previsto no art. 888º do CC.

Aqui se dispõe que:

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.

Ensina A, Varela (no CC Anotado, Vol. II, 2ª Ed., notas 1. e 2. ao art. 888º, págs. 163/164) que o caso previsto - compra ad corpus - difere do regulado no artigo anterior - compra ad mensuram. Não se fixa agora o preço por unidade, mas sim *um preço global*, embora se indique o número ou medida da coisa vendida. Aliena-se, por exemplo, um prédio que se diz ter 100 m² por 1.000 €. Verifica-se posteriormente que o prédio vendido tem apenas 90 m². O preço devido é o global, embora a medida não corresponda à realidade. Do facto de as partes não terem indicado o preço unitário extrai-se a conclusão de que elas formaram essencialmente a sua vontade sobre o preço global, sendo meramente incidental a referência à quantidade ou medida das coisas vendidas. O nº 2 atenua, porém, as consequências da aplicação deste critério, atribuindo ao comprador, se a quantidade efectiva diferir da declarada, em mais de um vigésimo desta, o direito a uma redução proporcional do preço. A correção do preço só é, feita, nos apontados termos, em relação à parte que exceda um vigésimo, pois, a diferença até ao vigésimo da quantidade declarada é como uma espécie de carência imposta às partes. Para que haja direito à redução do preço é necessário, porém, que se tenha indicado ou declarado o número ou medida das coisas vendidas. (no mesmo sentido vão J. Calvão e Silva, em *Compra e Venda de Coisas Defeituosas*, 5ª Ed., pág. 48, L. M. T. Menezes Leitão, *D. Obrigações*, Vol. III, 5ª Ed., págs. 76/77, e Pedro de Albuquerque, *D. Obrigações, Contratos Em Especial*, Vol. I, 2ª Ed., págs. 253/255). E na jurisprudência pode ver-se os arestos invocados pelos recorrentes, Ac. do STJ de 7.04.2011, Proc.453/07.6TBAMR, Ac. do STJ, de 14.07.2016, Proc.1047/12.0TVPRT, e Ac. da Relação de Évora, de 7.03.2024, Proc.427/21.4T8TVR.

De maneira que é este o regime em concreto a seguir, para fixar as consequências legais, em termos monetários.

5. Entrando, agora, no apuramento da redução proporcional do preço, resultou provado que os AA adquiriram, segundo a discriminação da escritura pública e segundo o anúncio que os prédios tinham na sua globalidade 350.000 m², tendo a referida escritura sido instruída com documentos, registrais e da AT, confirmativos que os dois prédios tinham essa área global, quando na verdade só tinham a área de 283.116 m², ou seja, entre o anunciado e o efetivamente vendido existia uma diferença de 66.884 m², que corresponde a mais de 5% a menos de diferença.

Então, os referidos 5% equivalem, de 350.000 m², a 17.500 m². E 350.000 m² - 17.500 m² é igual a 332.500 m². E 332.500 m² - 283.116 m² é igual a 49.384 m². Esta é, pois, a área a menos que importa considerar para cálculo da regra de três simples. Efectivando a mesma dá: 72.000 € (preço pago) a dividir por 350.000 m² = a 0,2057... Multiplicando pelos referidos 49.384 m² é igual a 10.159 €, por arredondamento. É o valor a receber pelos AA.

Quanto às oliveiras, ao invés de 1.600 oliveiras apenas existiam 767 (vide factos provados 5. e 14.). O que dá também um diferencial superior aos 5%. Todavia, como nenhum preço por unidade foi fixado para cada uma e elas fazem parte do imóvel transacionado (art. 204º, nº 1, c), do CC), não têm autonomia, o preço estabelecido pelas partes abarcou-as, pelo que o montante agora apurado e fixado necessariamente as abrange.

6. Relativamente aos danos não patrimoniais escreveu-se na sentença apelada que:

“Pretendem igualmente os autores que as circunstâncias descritas nos autos lhes tenham causado ansiedade e tristeza, peticionando o pagamento de indemnização correspondente a € 3.000,00.

Os pressupostos da responsabilidade civil extracontratual resumem-se no seguinte:

(1) a existência de um facto voluntário (comissivo ou omissivo);

(2) a ilicitude da conduta do lesante por referência ao direito tutelado por outrem, consistente na sua violação;

(3) a conduta culposa do lesante, na sua ligação intelectual com a produção do facto, que pode assumir a forma de dolo ou de mera culpa, apreciada, no caso concreto, em função do padrão comportamental exigível ao homem medianamente diligente e sagaz (artigo 487.º n.º 2 do Código Civil);

(4) que o evento causado pelo lesante seja danoso (prejuízo ou lesão) para o titular do direito violado; e que

(5) haja uma relação causal de idoneidade da prática do facto lesante para a produção dos danos (causalidade adequada, artigo 563.º do Código Civil).

Os danos que os autores pretendem ver declarados inscrevem-se no domínio dos danos não patrimoniais (artigo 496.º do Código Civil).

Nos termos do citado artigo, tem-se que, no domínio da responsabilidade civil aquiliana, deverão ser atendidos na fixação de indemnização os danos não patrimoniais que, pela sua gravidade, mereçam a tutela do direito.

(...)

Ao exigir que o dano seja grave, o legislador pretendeu afastar a tutela de meros desconfortos ou incomodidades, que efectivamente não merecem a tutela do direito.

No caso concreto, sem prejuízo para o mais que pudesse ser endereçado (desde logo, quanto à verificação dos pressupostos da responsabilidade civil aquiliana), serve neste contexto referir apenas que não se provaram os danos reputados pelos autores na sua petição inicial (facto não provado em F.), soçobrando inelutavelmente o petitório relativo aos danos não patrimoniais.”.

E assim é, inapelavelmente, face ao facto não provado F.

7. Sumariando (art. 663º, nº 7, do NCPC): (...).

IV - Decisão

Pelo exposto, julga-se o recurso procedente, parcialmente, e, em consequência, revogando-se, parcialmente, o segmento decisório sob D., condena-se os RR a pagar aos AA a quantia de 10.158 €, e, ainda, como peticionado juros de mora contabilizados desde a data da outorga da escritura em 28.12.2017 à taxa legal civil até integral pagamento, no demais se mantendo a sentença.

*

Custas pelos AA e RR, na proporção do vencimento/decaimento.

*

Coimbra, 11.2.2025

Moreira do Carmo

Carlos Moreira

Fonte Ramos