

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 19198/23.3T8PRT.P1

Relator: MÁRCIA PORTELA
Sessão: 10 Fevereiro 2026
Número: RP2026021019198/23.3T8PRT.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: REVOGADA

COMPRA E VENDA DE COISA DEFEITUOSA

DEFEITO OCULTO

DEFEITO APARENTE

CONHECIMENTO DO DEFEITO

ACEITAÇÃO DA COISA

Sumário

I - Embora o artigo 913.º CC não estabeleça distinção entre defeitos aparentes e defeitos ocultos, o regime da compra e venda de coisas defeituosas apenas se aplica aos defeitos ocultos, a exemplo do que sucede no regime da empreitada (artigo 1219.º CC) e no regime da compra e venda de bens de consumo (artigos 7.º, n.º 2, e 22.º, n.º 4, do Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18 de Outubro)

II - No contexto da compra e venda, defeito oculto é aquele que, sendo desconhecido do comprador, pode ser legitimamente ignorado, pois não era detectável através de um exame diligente, i.e. não era reconhecível pelo bonus pater familias; defeito aparente é aquele que é detectável mediante um exame diligente, de que o comprador se poderia ter apercebido usando de normal diligência.

III - O defeito é oculto se, no momento da aceitação da coisa, está só em germe, e os seus efeitos não são perceptíveis, porque se vêm a verificar em momento posterior. Tal situação verifica-se, por exemplo, no caso das fendas da fachada não serem elucidativas dos defeitos de fundação do prédio.

Texto Integral

Apelação n.º 19198/23.3T8PRT.P1

Acordam no Tribunal da Relação do Porto

1. Relatório

AA intentou acção declarativa de condenação, sob a forma de processo comum, contra BB e CC, e A... Ld.^a, pedindo que:

- a) Sejam considerados verificados os pressupostos da responsabilidade contratual dos RR., e em consequência,
- b) Seja declarada a redução do preço da compra do imóvel em € 48.000,00, para o valor de € 250.000,00;
- c) Os 1.º e 2.º RR. sejam condenados a restituir à A. a quantia de € 48.000,00, acrescida de juros de mora legais desde a citação e até integral pagamento;
- d) Os RR. sejam condenados a pagar à A., a título de danos morais, a quantia de € 1.900,00.

Alegou para tanto, e em síntese, que adquiriu aos RR., por contrato de compra e venda, o imóvel urbano que descreve na petição inicial, o qual enferma de anomalias e defeitos que também aí melhor descreve (infiltrações de água), pretendendo ver o negócio modificado por redução do respectivo preço de compra.

Contestaram os RR., impugnando a versão da A., alegando que esta efectuou inúmeras visitas ao local, não podendo desconhecer o seu estado, concluindo pela improcedência da acção.

Foi celebrada transacção, oportunamente homologada, entre a A. e a R. A... Ld.^a.

Foi proferida decisão que julgou a acção improcedente.

Inconformada, apelou a A., apresentado as seguintes conclusões:

1- Um despacho onde o tribunal ad quo “ adverte as partes de que compulsados os autos, seus articulados e documentos juntos, pondera o tribunal a eventualidade de estar já em condições de conhecer imediatamente do mérito da causa (...), sem mais informação, não é suscetível de infirmar que a decisão sobre o mérito da causa é uma decisão surpresa, porquanto não facultou o exercício do contraditório.

2- Constitui decisão surpresa uma declaração de improcedência de ação, no despacho saneador, sem prévia comunicação do sentido do entendimento do Tribunal ad quo

3- Ao declarar a ação improcedente no despacho saneador sem prévia informação sobre o concreto entendimento do Tribunal, omitindo o convite à A. para a corrigir, clarificar, violou o Tribunal ad quo os nºs 1 e 2 do art 6º do CPC.

4- Ao desconsiderar a integralidade da matéria alegada pelas partes e ao desconsiderar a documentação apresentada e a documentação requerida,

incorreu o tribunal em erro de julgamento, violando o art 595º nº 1 al. b) do CPC.

5- Os autos deveriam prosseguir para a fixação do matéria assente, objecto da prova e temas da prova.

6- A alegou e documentou que comprou em erro, e não fora esse erro não teria adquirido o apartamento.

7- Preceitua ainda o art. 911 do Código Civil, por remissão do art. 913 nº 1 do mesmo diploma legal, que se as circunstâncias mostrarem que sem erro ou dolo o comprador teria igualmente adquirido os bens, mas por preço inferior, apenas lhe caberá o direito a redução do preço.

8- Ao declarar a Ação improcedente o Tribunal ad quo violou os art 911º e 913º 1 do CPC.

9- Os autos contém matéria controvertida que urge julgar.

10- Ao não se pronunciar o tribunal ad quo violou o art 615º 1 d) do CPC.

Nestes termos e nos mais de direito que V. Excias. doutamente suprirão, deverá ser admitido e concedido provimento ao presente recurso e em consequência ser revogada a douta Sentença recorrida e ser ordenado o prosseguimento dos autos para a elaboração dos temas de prova e objecto do litigio.

Fazendo-se Justiça.

Contra-alegaram os RR., assim concluindo:

A) Não assiste razão à Recorrente em qualquer das (duas) questões suscitadas no recurso: a suposta “decisão surpresa” e a insuficiência da matéria constante dos autos para ter sido proferida uma decisão de mérito.

B) Sem prejuízo de entenderem que a matéria de facto que o Tribunal a quo teve em consideração é suficiente para a improcedência da acção (pelos fundamentos constantes da douta sentença recorrida), crêem os Recorridos que foram alegados e resultam provados nestes autos ainda **outros factos** que poderão ser relevantes para a decisão de negar provimento ao recurso e manter a douta decisão proferida.

C) Para que o Tribunal da Relação possa dispor dos elementos necessários a conhecer das diversas questões suscitadas pelos Recorridos na Contestação, no caso de entender que a apelação procede – o que se equaciona por dever de patrocínio -, por cautela, prevenindo a hipótese de procedência de alguma questão suscitada pela Recorrente, os Recorridos **impugnaram a decisão proferida quanto a concretos pontos da matéria de facto nestas contra-alegações, a título subsidiário, ao abrigo do disposto no artº 636º, nº2 do C.P.C.;**

D) Os Recorridos requereram, assim, a **ampliação do âmbito do recurso,** **impugnando a decisão proferida sobre a matéria de facto,** na parte em

que não incluiu nos factos provados matéria que foi alegada pelas partes (e que não consta da douda sentença recorrida) e que é relevante para a decisão final sobre a improcedência da acção.

E) A acção devia sempre ser julgada totalmente improcedente também por estar em causa uma infiltração cuja reparação é da **responsabilidade do condomínio do prédio**, por não se verificarem os pressupostos para a peticionada “redução do preço” e por a Autora actuar em abuso de direito.

F) Está assente que está em causa um **contrato de compra e venda de um imóvel**, o qual foi antecedido de um contrato-promessa e, inclusivamente, de um contrato de comodato, ao abrigo do qual a Autora, então promitente-compradora, residiu no imóvel **antes da celebração do contrato definitivo** e no qual **declarou que tinha “conhecimento da infiltração existente na suite**, que será reparada pelo condomínio e aceita a sua reparação posterior, não podendo este facto ser motivo de anulação do presente contrato, ou da celebração do contrato de compra e venda”.

G) Os Réus invocaram na Contestação que, mesmo sabendo do problema da infiltração, a Autora decidiu comprar a fracção nas condições em que se encontrava, não se tratando, por isso de um “defeito” ou vício que fosse dela desconhecido; e alegaram que não se aplicava, por isso, a responsabilidade derivada de venda de coisa defeituosa, que só existe no caso de defeitos ocultos, desconhecidos do comprador.

H) Essa questão foi, portanto, suscitada, tendo a Autora tido oportunidade de sobre ela se pronunciar quer por escrito em articulado de resposta às excepções (que foi convidada a apresentar), quer oralmente na audiência prévia.

I) O Tribunal afirmou, em mais do que um despacho, que **ponderava conhecer do mérito da causa** (despachos de 29/04/2024, 04/09/2024 e 25/09/2024).

J) **Não houve surpresa alguma**: as partes tinham sido advertidas de que o Tribunal estava em condições de proferir decisão que poria termo à causa e discutiram toda a matéria na audiência prévia.

K) A surpresa que se visa evitar não se prende com o conteúdo, com o sentido, da decisão em si, mas com **a circunstância de se decidir uma questão não prevista**; no caso sub judice, as partes configuraram a questão que veio a ser decidida pelo Tribunal, tendo podido contrapor os seus argumentos; não houve, assim, decisão-surpresa.

L) Diferentemente do que alega a Recorrente, o que refere o douto despacho saneador sentença é que o Tribunal considerou **provados** os factos que considerou terem interesse para a decisão que proferiu, “**por acordo**”, “por documento bastante” ou porque “**como tal foram alegados pela Autora**” (o

que se verifica, sendo irrelevante que a Autora não tenha invocado factos que constam de documento e que não negou).

M) Não tendo a Autora impugnado a decisão proferida sobre a matéria de facto (e, designadamente o facto constante do facto assente nº 6) é irrelevante o que afirma a propósito do que não invocou na P.I..

N) Ao indicar a suposta “matéria invocada pelos RR que consubstanciam uma confissão dos factos integradores da conduta enganosa por parte dos RR”, verifica-se que a Recorrente não consegue concretizar qualquer facto que pudesse subsumir-se a uma confissão, mencionando, de forma confusa, documentos que não foram juntos aos autos (de relevância nula para o que se discute nestes autos) e a alegada “desconsideração de documentos” (de uma forma que nem sequer se percebe, mas não consubstancia, seguramente, qualquer “confissão”).

O) A Autora/Recorrente tinha, assim, pleno conhecimento da infiltração existente no prédio e na fracção que comprou aos Réus, pois habitou a fracção antes de a comprar, ao abrigo de um contrato de comodato, aceitou que a reparação pudesse vir a ser feita depois da escritura de compra e venda da fracção e exigiu que os Réus - que já se tinham comprometido a pagar o custo dessa obra ao Condomínio (na parte que cabia à fracção E) -, assumissem essa obrigação por escrito.

P) Como bem refere o douto despacho saneador-sentença, “a Autora tomou conhecimento dos vícios invocados anteriormente à celebração da compra e venda, declarando mesmo no “contrato de comodato” ter conhecimento de infiltrações, não podendo este facto ser motivo de anulação do presente contrato, ou da celebração do contrato de compra e venda”, e passando a habitar a fracção”; e Apesar de conhecedora de anomalias, optou por realizar o contrato prometido, comprando imóvel e, portanto, confirmando o negócio.”

AMPLIAÇÃO DO ÂMBITO DO RECURSO

Q) Devem ser aditados aos factos provados os factos em relação aos quais há acordo das partes ou que constam do documento elencados nestas alegações, devendo a acção improceder também por outros fundamentos;

R) Em primeiro lugar, a obra na fracção adquirida pela Autora é da responsabilidade do condomínio (infiltração no terraço de cobertura da fracção correspondente ao 3º andar esquerdo, que se situa por cima da fracção em causa nos autos, que é parte comum do edifício, nos termos do artº 1421º, nº 1 b) do Código Civil).

S) A obra foi adjudicada após a assembleia de condóminos que se realizou em Janeiro de 2023 e que aprovou o orçamento, numa data em que a Autora era a proprietária da fracção, tendo sido o Réu, vendedor, que pagou a quota parte

que cabia à fracção vendida à Autora.

T) Como reconheceu a Autora, a administração do condomínio já tratou de fazer a reparação, na sequência da deliberação tomada em assembleia de condóminos (aprovada pela Autora), tendo, inclusivamente, incluído outras obras que se verificou, entretanto, serem necessárias.

U) Por outro lado, a redução do preço pretendida pela Autora enquadra-se no regime da “venda de coisa defeituosa”, sendo aplicável “se as circunstâncias mostrarem que, sem erro ou dolo, o comprador teria igualmente adquirido os bens, mas por preço inferior” (artº 911º, aplicável ex vi do artº, 913º, nº1 do Código Civil).

V) Não sendo aplicável – como, aliás, foi decidido pelo Tribunal a quo – o regime da compra e venda de coisas defeituosas, a Autora jamais poderia ter direito à redução do preço.

W) A redução do preço tem como pressuposto que o preço pelo qual o bem foi vendido seja superior ao seu valor de mercado.

X) Ora, a fracção (com as características acima referidas e que se situa junto da rua mais cara do Porto, a Av. ..., e numa zona muito bem servida em termos de serviços, transportes e escolas) foi vendida pelo preço de € 298.000,00, e foi avaliada, a pedido do Banco 1... (que concedeu o empréstimo à Autora) em € 312.400,00 e pelo mediador DD, a pedido dos Réus, em € 325.700,00; ou seja, a fracção foi vendida por preço inferior ao valor de mercado.

Y) Como escreve Pedro Romano Martinez (in Cumprimento Defeituoso, em especial na Compra e Venda e na Empreitada, 1994, pág. 405), "Em primeiro lugar, a redução do preço encontra o seu fundamento numa equivalência das prestações e, com ela, pretende-se tão só estabelecer um reajustamento do preço (...)"

Z) Como resulta da factualidade assente, a Autora aceitou comprar a fracção no estado em que se encontrava, sabendo que a obra, da responsabilidade do Condomínio do prédio, por incidir sobre uma parte comum do edifício (terraço de cobertura), iria ser realizada depois da celebração do contrato de compra e venda; tal não a impediu de outorgar a escritura de compra e venda da fracção no estado em que se encontrava – que era do pleno conhecimento da compradora.

AA) Ao ter aceitado, num primeiro momento, adquirir a fracção com as infiltrações (do seu total conhecimento) e ao vir, depois, intentar uma acção a peticionar a redução do preço que pagou pela compra, com esse mesmo fundamento, a Autora actua em abuso de direito, na modalidade de “venire contra factum proprium”; de facto, a entender-se que a Autora teria o direito que invoca nesta acção, o seu exercício é abusivo (art.º 334.º do Código Civil).

BB) O instituto do abuso de direito destina-se à tutela da confiança; a conduta anterior da Autora ao ter aceitado a compra da fracção, sabendo das infiltrações do prédio (que não são, ao contrário do que afirma, um problema estrutural grave) e da sua idade (prédio construído em 1970), podendo ter recusado celebrar a escritura de compra e venda (o que optou por não fazer) e a sua conduta posterior traduzida em intentar uma acção judicial na qual vem peticionar a redução do preço do imóvel e uma indemnização por alegados danos morais, apresentando uma versão dos factos falsa e enviesada, são contraditórias e excedem os limites da boa fé.

CC) Ao instaurar a presente acção, a Autora assumiu um comportamento manifestamente contraditório com o seu comportamento anterior, conduta essa que, ao afrontar as expectativas dos Réus quanto às consequências da instauração de uma acção judicial com esta configuração, é antijurídica sob a modalidade de abuso de direito e configura abuso de direito na vertente de “venire contra factum proprium”, e, especificamente, do direito de acção.

Termos estes em que

- a) Deve ser negado provimento ao recurso, pela improcedência dos fundamentos invocados pela Recorrente, mantendo-se a sentença recorrida, que julgou improcedente a acção;
- b) Subsidiariamente, deve ser julgada procedente a impugnação da matéria de facto vertida no douto despacho saneador-sentença recorrida, aditando-se aos factos provados os factos alegados na Contestação, por efeito da ampliação do âmbito do recurso ao abrigo do disposto nos artº 636º, nº2 e 640º do C.P.C., e mantendo-se, por esta via, a decisão de julgar improcedente a acção, como é de inteira

JUSTIÇA!

2. Fundamentos de facto

A 1.ª instância considerou provados os seguintes factos:

1- No dia 29 de Dezembro de 2022, por documento particular autenticado, a A., AA, celebrou com os RR., BB e CC, um contrato de compra e venda e mútuo com hipoteca a favor do Banco 1..., na qual a A. declarou comprar e os RR. declararam vender, a fracção autónoma designada pela letra “E”, correspondente a habitação no segundo andar esquerdo com entrada pelo n.º ..., com tudo o que a compõe, do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal, registada pela inscrição AP... de 1975/03/04, sito na Rua ... da União de freguesias ... e ..., concelho do Porto, descrita na Conservatória do Registo Predial do Porto sob o número ... (...), inscrita na

matriz predial urbana sob o artigo ..., pelo preço de € 298.000,00 (docs. nº 1, 2 e 3, juntos com a petição inicial);

2- Por intermédio de intermediação imobiliária, a A. visitou a fracção acima referida no dia 08.09.2022;

3- No dia 16 de Outubro de 2022, A. e RR. assinaram o contrato-promessa de compra e venda da referida fracção, tendo também nessa data a A. visitado o imóvel (doc. nº 5 junto com a petição inicial, intitulado de contrato promessa de compra e venda);

4- A A. entregou aos RR., a título de sinal e princípio de pagamento a quantia de € 38.000,00, acordando o pagamento do remanescente em dívida para a data da outorga do contrato prometido;

5- Do contrato-promessa consta, além do mais, a *Cláusula Décima Primeira (Estado Físico do Imóvel)*, na qual a A. declara que *conhece o estado físico do imóvel, tendo-se inteirado do seu estado actual, aceitando-o tal como se encontra, que visitou o imóvel e verificou de forma livre e consciente o estado em que o mesmo se encontra, bem como que os promitentes vendedores não são responsáveis por quaisquer defeitos ou vícios do imóvel, ocultos nem por quaisquer reparações ou trabalhos de conservação que o mesmo careça, nem por qualquer indemnização pelos mesmos;*

6- No dia 20.12.2022, A. e RR. celebraram o contrato de comodato, junto com a petição inicial, passando a habitar a fracção acima referida, *contrato de comodato* válido até ao dia 29.12.2022 (data da outorga do contrato prometido);

7- Desse *contrato de comodato*, consta a Cláusula 5.^a em que a A. declara que *tem conhecimento da infiltração existente na suíte, que será reparada pelo condomínio e aceita a sua reparação posterior, não podendo este facto ser motivo de anulação do presente contrato, ou da celebração do contrato de compra e venda.*

3. Do mérito do recurso

O objecto do recurso, delimitado pelas conclusões das alegações (artigo 635.º, n.º 4, e 639.º, n.º 1 CPC), salvo questões do conhecimento oficioso não transitadas (artigos 608.º, n.º 2, *in fine*, e 635.º, n.º 5, CPC), consubstancia-se nas seguintes questões:

- nulidade da decisão;
- decisão surpresa;
- redução do preço – defeitos aparentes / defeitos ocultos; insuficiência da matéria de facto;
- ampliação do objecto do recurso.

3.1. Da nulidade da decisão

Sustenta a apelante a nulidade da decisão, nos termos do artigo 615.º, n.º 1,

alínea d), CPC, por não se ter pronunciado sobre matéria de facto e documentos que entende relevantes para a apreciação da causa.

Em consequência da abolição do despacho autónomo de apreciação da matéria de facto, a que aludia o artigo 653.º, n.º 2, do Código pregresso, deixou também de existir o momento processual da reclamação contra o despacho que decidia a matéria de facto (artigo 653.º, n.º 4, do mesmo diploma).

A fixação da matéria de facto provada e não provada e sua motivação passaram a estar integradas na sentença, suscitando-se a questão de saber qual a reacção adequada contra a fixação da matéria de facto e sua fundamentação, quando ocorra algum dos vícios que anteriormente constituíam fundamento de reacção contra o despacho que apreciava a matéria de facto — deficiência, obscuridade ou contradição da decisão ou falta de motivação.

O alcance deste segmento não é uniforme na doutrina e jurisprudência, no que concerne aos vícios da matéria de facto.

Paulo Ramos de Faria e Ana Luísa Loureiro, Primeiras Notas ao Código de Processo Civil, vol. I, sustentam que, não havendo despacho autónomo a decidir a matéria de facto e com o desaparecimento da possibilidade de reclamação contra o despacho que decide a matéria de facto, o regime de impugnação passa a ser o da sentença em que se insere (artigo 615.º, n.º 1, alíneas c) e d), CPC).

Não se afigura, porém, que o legislador tenha querido alterar o entendimento corrente acerca do conceito de «questões».

Como se lê no ponto III do sumário do acórdão do STJ, de 2015.01.08, João Trindade, www.dgsi.pt/jstj, proc. 129/11.0TCGMR.G1.S1,

«Como as questões em sentido técnico não podem ser confundidas com factos, a falta de

consideração de um facto tido pela recorrente como demonstrado ou um suposto erro na apreciação da prova, não integra a nulidade prevista na primeira parte da alínea d) do n.º 1 do art. 615.º do NCPC (2013), o mesmo se podendo afirmar relativamente a argumentos ou invocações que não integram os fundamentos da causa de pedir (da acção ou da reconvenção) ou de excepções».

O acórdão da Relação de Lisboa, de 2014.12.09, Cristina Coelho, www.dgsi.pt/jtrl, proc. 8601/12.8TBOER.L1, entendeu igualmente que o disposto no artigo 615.º, n.º 1, al. c), CPC, não se aplica aos vícios da matéria de facto.

Lê-se no sumário deste acórdão:

1. Não obstante a profunda alteração que foi introduzida pela L. 41/2013 de 26.06 no que respeita à decisão sobre a matéria de facto e respectiva fundamentação, que deixaram de ter lugar em sede de audiência de julgamento para passarem a constar da sentença, a disciplina das nulidades da sentença não sofreu alterações na sua essência, devendo o art. 615º ser interpretado tal como já vinha acontecendo.

2. Eventual contradição entre a fundamentação da decisão sobre a matéria de facto e a mesma decisão não integra a nulidade da sentença prevista na 1ª parte da al. c) do art. 615º do CPC, podendo, eventualmente, consistir em erro de julgamento na apreciação da matéria de facto provada.

No mesmo sentido, veja-se ainda o acórdão da Relação de Guimarães, de 2014.11.23, Filipe Caroço, www.dgsi.pt/jtrg, proc. 29/13.9TBPCR.G1.

Improcede, pelo exposto, a arguida nulidade da decisão.

3.2. Da decisão surpresa

Entende a apelante que constitui decisão surpresa uma declaração de improcedência da acção, no despacho saneador, sem prévia comunicação do sentido do entendimento do Tribunal, não considerando suficiente um despacho onde o Tribunal adverte as partes de que, compulsados os autos, seus articulados e documentos juntos, pondera a eventualidade de estar já em condições de conhecer imediatamente do mérito da causa, sem mais informação, pois não facultou o exercício do contraditório.

Aduz que foi com surpresa que recebeu o saneador sentença por não ter tido conhecimento do sentido provável do entendimento do Tribunal recorrido, por não ter sido convidada a aclarar, esclarecer ou completar as suas peças processuais.

Apreciando:

O princípio do contraditório, consagrado no artigo 3º, nº 3, CPC, postula que *o juiz deve observar e fazer cumprir, ao longo de todo o processo, o princípio do contraditório, não lhe sendo lícito, salvo caso de manifesta desnecessidade, decidir questões de direito e de facto, mesmo que de conhecimento oficioso, sem que as partes tenham tido a possibilidade de sobre elas se pronunciarem.*

Pretende-se, assim, evitar que, por força da regra da liberdade de conhecimento do direito (artigo 5.º, n.º 3, CPC), ou do conhecimento oficioso de questões de facto, as partes surpreendidas por soluções com as quais não contavam, por não terem sido objecto de discussão.

Nas palavras de Lopes do Rego, Comentários ao Código de Processo Civil, Almedina, vol. I, 2.ª ed., pg. 32,

... o entendimento amplo da regra do contraditório não limita obviamente a liberdade subsuntiva ou de qualificação jurídica dos factos pelo juiz – tarefa em que continua a não estar sujeito às alegações das partes relativas à

indagação, interpretação e aplicação das regras de direito (...); trata-se, apenas e tão somente, de, previamente, ao exercício de tal “liberdade subsuntiva” do julgador, dever este facultar às partes a dedução das razões que considerem pertinentes, perante um possível enquadramento ou qualificação jurídica do pleito, ou uma eventual ocorrência de exceções dilatórias, com que elas não tinham razoavelmente podido contar.

Revertendo ao caso dos autos, importa observar o seguinte:

Em primeiro lugar, e contrariamente ao que sucede no contencioso administrativo, o Tribunal, em sede de cumprimento do princípio do contraditório, não tem que apresentar às partes um projecto de decisão para que estas se pronunciem.

A circunstância de a apelante ter a expectativa de procedência da sua pretensão e de ter ficado surpreendida com o teor da decisão recorrida não significa que estejamos perante uma decisão surpresa. Uma decisão que surpreende a parte não é necessariamente uma decisão surpresa.

Ora, a decisão recorrida, no sentido da improcedência – de que não assistia à apelante o direito à redução do preço por que estavam em causa defeitos aparentes, que eram do seu conhecimento em momento anterior à celebração do contrato de compra e venda – acolheu a tese sustentada pela apelada na sua contestação. Com efeito, nesta peça processual, ao longo dos 216 artigos que a compõem, a apelada reiterou que a apelante tinha conhecimento da existência das infiltrações, tendo-se mesmo acautelado relativamente ao custo da quota do condomínio para a realização das obras de reparação.

Improcede, pois, este segmento do recurso.

3.3. Da redução do preço – defeitos aparentes / defeitos ocultos; insuficiência da matéria de facto

Escreveu-se na sentença recorrida:

Nos termos do art. 342 do Código Civil, àquele que invoca um direito cabe fazer a prova dos factos constitutivos do direito alegado, sendo que a prova dos factos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito invocado compete àquele contra quem a invocação é feita.

Cabe pois, à autora alegar e provar os necessários factos de onde se possa inferir o vício da coisa vendida ou a eventual inadequação do produto ao fim a que se destina, cabendo ao réu a prova

dos factos impeditivos ou extintivos desse alegado direito.

Com efeito, preceituam os arts. 913 e 914 do Código Civil que se a coisa vendida sofrer de vício que a desvalorize ou impeça a realização do fim a que se destina ou não tiver as qualidades asseguradas pelo vendedor ou necessárias para a realização daquele fim, pode o contrato ser anulado pelo comprador ou exigir do vendedor a reparação da coisa ou, se esta tiver

natureza fungível, a sua substituição (direito à restituição ou substituição por culpa presumida do vendedor, que não foi ilidida), sendo que quando, como no caso presente, o vendedor estiver obrigado a garantir o bom funcionamento da coisa vendida, cabe-lhe repará-la ou substituí-la quando a substituição for necessária e a coisa tiver natureza fungível, independentemente de culpa sua ou de erro do comprador, devendo o defeito de funcionamento ser denunciado ao devedor dentro do prazo de garantia (art. 921 do Código Civil).

Nos termos dos arts. 298, 916, 917 e 921 do Código Civil, por se tratar de imóvel, o comprador deve denunciar ao vendedor o defeito, por vício ou falta de qualidade da coisa, até um ano depois de conhecido e dentro de cinco anos após a sua entrega (ou dentro do prazo de garantia, quando o houver), sob pena de caducidade dos direitos contratuais do comprador (e da respectiva acção de anulação, redução do preço, de reparação ou substituição da coisa). Preceitua ainda o art. 911 do Código Civil, por remissão do art. 913 nº 1 do mesmo diploma legal, que se as circunstâncias mostrarem que sem erro ou dolo o comprador teria igualmente adquirido os bens, mas por preço inferior, apenas lhe caberá o direito a redução do preço.

A autora, como vemos, não pretende a resolução do contrato, mas a redução do respectivo preço.

Entendemos porém, que as disposições legais acima referidas não se aplicam aos factos constantes dos presentes autos.

Com efeito, tais disposições legais são aplicáveis aos casos em que o comprador, após a compra, verifica que o bem não tem as qualidades pretendidas e/ou asseguradas pelo vendedor, devendo então denunciá-las nos prazos acima referidos, caso pretenda a sua reparação, substituição ou redução no preço.

Ora, não foi isto que se passou no presente caso, pois que, como resulta dos factos acima referidos, a autora tomou conhecimento dos vícios invocados anteriormente à celebração da

compra e venda, declarando mesmo expressamente no “contrato de comodato” ter conhecimento de infiltrações, “não podendo este facto ser motivo de anulação do presente contrato, ou da celebração do contrato de compra e venda” e passando a habitar a fracção.

Ou seja, quando tomou conhecimento de anomalias, a autora manteve o interesse no contrato, não revogando o contrato-promessa ou propondo a renegociação do contrato prometido.

Apesar de conhecedora de anomalias, optou por realizar o contrato prometido, comprando o imóvel e, portando, confirmando o negócio.

As disposições legais acima referidas não se aplicam a quem adquire um bem sendo conhecedor de que o mesmo sofre de vícios e/ou defeitos, mas apenas

às circunstâncias em que o comprador, após a compra, verifica que, afinal, o bem adquirido não tem as qualidades contratadas (constituiria até um *vir contra factum* próprio, se não mesmo um abuso de direito, permitir que alguém conhecedor dos vícios da coisa o comprasse pelo valor acordado e, posteriormente, permitir que viesse requerer redução do preço por defeito/vício de que já era conhecedor e que, eventualmente, tenha mesmo sido considerado na formação do preço contratado).

Em conclusão, a pretensão da autora, não tem acolhimento legal, devendo a acção ser julgada improcedente.

Apreciando:

Analisemos o regime da compra e venda de coisas defeituosas, na vertente aqui em análise.

Contrariamente ao que sucede no regime da empreitada – o artigo 1219.º, n.º 2, CC presume conhecidos os vícios aparentes –, o regime da compra e venda não estabelece distinção expressa entre vícios ocultos e vícios aparentes.

Não existe consenso na doutrina e jurisprudência, como se dá conta no acórdão do STJ, de 17.11.2021, Tibério Nunes da Silva, proc. n.º

8344/17.6T8STB.E1.S1, dgsi.pt, para que remetemos, se é de aplicar a distinção entre vícios aparentes e vícios ocultos no âmbito do regime geral da compra e venda.

Segundo este acórdão,

Já no que concerne a defeitos ocultos ou aparentes, há quem defenda que, embora uma tal distinção seja tratada apenas no âmbito da empreitada (art. 1219º do C. Civil) não será de deixar de a ponderar também no caso da compra e venda. Assim o entende Romano Martinez, explicando que há o dever de o comprador verificar a qualidade da coisa adquirida aquando da entrega, pois, de outro modo, estar-se-ia a premiar a sua negligência.

Considera, assim, que a responsabilidade derivada da venda de coisas defeituosas só existe em caso de defeitos ocultos (*“Compra e venda e empreitada”*, in *Comemorações dos 35 Anos do Código Civil e dos 25 Anos da Reforma de 1977*, vol. III, Coimbra Editora 2006, p. 247), e *Direitos das Obrigações (Parte Especial): Contratos*, 2ª edição, Almedina, Coimbra, 2003, pp. 132-133.

(...)

Sucede que o Supremo Tribunal de Justiça, reportando-se ao art. 913º do C. Civil, entendeu no Acórdão de 17-12-2014, Proc. 10514/11.1T2SNT.L1.S1, Rel. Orlando Afonso, publicado em www.dgsi.pt, o seguinte (com destaque nosso):

«Para efeito deste artigo (anulação e indemnização) só são atendíveis os seguintes vícios: os defeitos que desvalorizem a coisa; os que impeçam a realização do fim a que a coisa é destinada, atendendo-se quando esse fim não

resulte do contrato, à função normal das coisas da mesma categoria; a falta de qualidades asseguradas pelo vendedor; a falta de qualidades necessárias para a realização do fim constante do contrato ou, se deste não constar o fim a que se destina, do que corresponde à função das coisas da mesma categoria. **O nosso código não distingue vícios ocultos de vícios aparentes ou reconhecíveis, relevando uns e outros desde que se integrem numa das categorias de vícios previstos no citado art. 913º nº 1.»**

De igual forma se concluiu no Ac. do STJ de 06-10-2016, Proc.

6637/13.0TBMAI-A.P1.S2, também relatado por Orlando Afonso, publicado em www.dgsi.pt.

No sentido de que o Código Civil não faz referência à necessidade de os defeitos serem ocultos, não tendo esse aspecto relevância autónoma na aplicação do regime de compra e venda de coisa defeituosa, veja-se Pedro Albuquerque, *Direito das Obrigações: Contratos em Especial*, vol. I, 2ª edição, Almedina, Coimbra, 2019, p. 423, e, ainda, Pires de Lima e Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, vol. II, 4ª edição, Coimbra Editora, 2010, p. 205 (anotação nº 2 ao art. 913º).

Acompanhamos a posição de Pedro Romano Martinez, Cumprimento Defeituoso, em especial na compra e venda e na empreitada, Almedina, quando defende a aplicação do regime da compra e venda de coisas defeituosas apenas no caso de os vícios de que a coisa padece serem ocultos, quer pelo paralelo com o regime da empreitada, quer por força do princípio da boa fé.

Assim,

... não se pode equiparar o credor que que desconhece o defeito, daquele que está cónscio da situação ou que dele não sabe por negligência (pg. 201).
(...)

Há uma actuação contrária à boa fé (artº 762.º, n.º 2,)), por parte do comprador que recebe a prestação com conhecimento do defeito e, depois, vem reclamar junto da contraparte.

Sendo os defeitos conhecidos, ou bem que o comprador quer correr os riscos, ou então a falta de qualidade foi imputada no preço; não há por conseguinte, qualquer perturbação da equivalência. (pg. 490).

Este entendimento é aquele que melhor se coaduna com a unidade do sistema jurídico, pois para além de estabelecer regime idêntico para a compra e venda e a empreitada, permite unificar as soluções da compra e venda em geral e da compra e venda de bens de consumo (artigos 7.º, n.º 2, e 22.º, n.º 4, do Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18 de Outubro, que substituiu o Decreto-Lei n.º 67/2003).

Nas palavras do acórdão da Relação de Coimbra, de 20.06.2012, Henrique

Antunes, proc.

n.º 2384/07.0TBCBR.C1, Henrique Antunes, dgsi.pt,

No contexto da compra e venda, defeito oculto é aquele que, sendo desconhecido do comprador, pode ser legitimamente ignorado, pois não era detectável através de um exame diligente, i.e. não era reconhecível pelo bonus pater familias; defeito aparente é aquele que é detectável mediante um exame diligente, de que o comprador se poderia ter apercebido usando de normal diligência.

Aqui chegados importa apreciar a questão da (in)suficiência da matéria de facto para a decisão da causa.

Entende a apelante que o Tribunal recorrido desconsiderou matéria alegada e documentos juntos pelos apelados:

- os apelados não juntaram aos autos as fotos com o anúncio de venda do apartamento no site B... – conforme a apelante requereu e que ilustravam o aparente bom estado do apartamento em Setembro de 2022;
- os apelados não juntaram aos autos a escritura (DPA) da aquisição do apartamento – conforme a apelante requereu, que contribuiriam para comprovar a data da aquisição;
- o Tribunal recorrido desconsiderou o teor do doc. n.º 5 junto pela apelante – avaliação do apartamento feita pelo Banco 1... e que documenta o aparente bom estado do apartamento em Novembro de 2022;
- o Tribunal recorrido desconsiderou a cronologia dos factos, documentada nos e-mails juntos pelos apelados (doc. n.º 13 – e mail do 2.º apelado; doc. n.º 18 – acta do condomínio; doc. n.º 19 – e mail ; doc. n.º 22 – e mail do Sr. Eng.º EE, à altura sócio da 3.ª apelada e executante dos diversos orçamentos; doc. n.º 23- acta do condomínio) e a preocupação dos 1.º e 2.º apelados devido o estado do apartamento logo após a sua aquisição;
- desconsiderou a estranheza da clausula 5. 1. do contrato de comodato, atento o fim do contrato.

Acrescenta que da matéria considerada assente pelo Tribunal recorrido não pode inferir-se que a A. tenha tido conhecimento do verdadeiro estado do imóvel antes da celebração do contrato de compra e venda, face ao que alegou na petição inicial.

Apreciando:

Entendeu a sentença recorrida estar em condições de conhecer imediatamente de mérito, contra o que se insurge a apelante.

Para melhor apreensão da situação atentemos no que foi alegado na petição inicial:

8- Para isto, em pesquisas na internet em plataformas de anúncios de imóveis,

a A. viu no site do B... um apartamento tipo T3, sito na Rua ..., que correspondia à sua pretensão, pela localização, anunciado como em bom estado e sem necessitar de obras, remodelado com bons materiais, com fotografias ilustrativas do seu bom estado, pelo preço de 298 000,00.

(...)

10- Nessa visita e na presença dos proprietários, aqui 1º e 2º RR, a A. verificou o bom estado do apartamento, e quis negociar o preço, o que foi peremptoriamente recusado, atentas as recentes obras que haviam sido realizadas.

(...)

20- Assim, em 16 de Outubro A. e RR. celebraram contrato de promessa de compra e venda do imóvel identificado no supra nº 1, tendo a A. entregue a título de sinal e principio de pagamento a quantia de 20 000,00, e acordado o pagamento do remanescente em dívida para a data da outorga da escritura pública de compra e venda agendada para o dia 23 de dezembro. No entanto, a data da escritura acabou por ser alterada pelo banco para o dia 29 de Dezembro, porque o seguro exigiu a realização de exames médicos.

(...)

23- Sucede que no dia 12 de dezembro o vendedor imobiliário contactou a A. informando-a de que havia aparecido no apartamento um pequeno ponto de infiltração, sem qualquer importância, que iria ser resolvido pelo condomínio quando parassem as chuvas.

(...)

24- Mais informou que o orçamento para essas obras, inclusivamente elaborado pela 3ª R, até já tinha sido aprovado pelo condomínio.

25- A verdade é que a A. que havia regressado de férias no dia 11 de dezembro, e já com a azáfama da época natalícia, aliada à venda do seu apartamento agendada para o dia 20 de dezembro (conforme os RR bem sabiam) e bem assim com a mudança inerente, a A. nem deu importância a tal informação, uma vez que se tratava apenas de “uma mancha” e que as obras iriam ser feitas assim que o tempo o permitisse.

(...)

29- Na noite de 19 de dezembro, o mediador imobiliário enviou à A., via whatsapp, um contrato de comodato do apartamento, para a A. assinar como condição para a entrega do apartamento (doc 8). 32- Nessa altura foi novamente confrontada com a insistência para a assinatura do contrato de comodato do apartamento e para reforçar o sinal com 18 000,00 sob pena de não facultarem a entrada e o depósito das coisas.

Sucede que,

38- No dia 28 de dezembro a A. apercebeu-se da existencia de humidade na

lavandaria e disso deu conta ao mediador imobiliário, que garantiu que iam tratar disso. Nessa mesma chamada telefónica o mediador imobiliário referiu que tinha ido à administração do condomínio nesse dia para solicitar a declaração de não dívida que iria ser necessária no dia seguinte para a realização da escritura. A A. inquiriu sobre o nome da empresa, respondendo o mediador imobiliário que não se lembrava. Foi neste momento, que a A. se sentiu enganada e começou a juntar as peças do “puzzle”. A. foi imediatamente ao apartamento de uma vizinha pedir o contacto da administração do condomínio.

39- De imediato, a A. contactou a administração do condomínio, que a informou da existência de problemas estruturais do prédio, que o condomínio não tinha dinheiro para os resolver, e que havia condóminos que com certeza não teriam dinheiro para pagar a sua quota parte nas obras necessárias. Confirmou ainda que os 1º e 2º RR. lhe tinham feito chegar um orçamento para a realização estavam a par e que, ao contrário do que tinha sido dito a A., não havia obras aprovadas e autorizadas.

40- A A. contactou o mediador imobiliário e pediu que os danos fossem assumidos pelos vendedores de acordo com o orçamento que havia.

41- Desta forma, na escritura, os vendedores assumiram o pagamento da quantia de cerca de 700,00 devidos ao condomínio.

(...)

42- Porém, no mês de janeiro de 2023, com a chuva, as águas pluviais jorravam pelas paredes.

43- E os dados foram aumentando, assim:

- O quarto principal não se podia utilizar tal era o seu estado.
- O segundo quarto, embora se pudesse usar, apresentava as paredes manchadas de humidade.
- O tecto da lavandaria encontrava-se já danificado pela humidade, permitindo a entrada da chuva. Ou seja, chovia na lavandaria.
- O reboco do tecto do apartamento da vizinha do 1º esquerdo caiu como consequência do problema no quarto da A.

Motivos pelos quais havia tanta pressa na venda, para se concretizasse antes das chuvas.~

Em suma:

44- A A. foi confrontada com um apartamento num estado de degradação que lhe havia sido omitido.

45- Na verdade, ao invés de um apartamento em bom estado, os 1º e 2º RR venderam, e o 3º promoveu, anunciou, publicitou um apartamento com problemas estruturais de infiltrações de água e de humidade generalizada, a

preços de bom estado. 48- A A. contactou os vizinhos do segundo esquerdo que a informaram que o prédio tinha problemas estruturais graves, de infiltrações.

49- A A. contactou a empresa que administra o condomínio, a saber, C..., que confirmou as infiltrações de que padece o prédio, e das insistências e queixas desesperadas do anterior proprietário, aqui 2º R, para a resolução das mesmas (doc 9).

(...)

52- O facto é que o prédio tem problemas de infiltração graves (doc 10 e 11).

53- E mais: a A. teve de emprestar 1 000,00 € ao condomínio, porque alguns condóminos não tinham meios para suportar os custos de obras. A outro vizinho emprestou 1 000,00 €. Tendo em conta a situação existente, será difícil reaver este dinheiro, quiça, só com recurso a meios judiciais.

(...)

57- Os problemas estruturais de infiltrações de que padece, quer em coberturas, quer na fachada, quer outros cuja origem é desconhecida (a título de exemplo, problemas na junta de dilatação), em caso algum a A. adquiriria o apartamento, e muito menos por 298 000,00. 68- Os RR enganaram a A.

(...)

69- Dito de outra forma, “ Os RR venderam à A. gato por lebre”.

Os RR. deliberadamente ocultaram da A. a dimensão das infiltrações e do verdadeiro estado da fracção e do prédio na globalidade.

Atente-se na cronologia dos factos, tendo em conta a alegação da apelante e o teor de

documentos juntos pelos apelados:

– finais de 2021- os RR. adquiriram a fracção e realizaram obras de remodelação;

– 28 Fevereiro 2022- assembleia de condóminos onde se alude aos detectados problemas do 2.º esq.;

– 22 Março 2022- o R. envia e mail para a administração do condomínio;

– 11 Maio 2022 – e mail de resposta do condomínio para o R. a solicitar orçamento do empreiteiro para as obras de reparação;

– 17 Maio 2022- orçamento da 3.ª R. para obras de raspagens e pintura;

– 18 Maio 2022- e mail do R. para condomínio a confirmar o preço;

– 26 Maio 2022 – início obras de raspagem e pintura;

– 08 Junho 2022- 3.ª R. apercebe-se da gravidade do estado do apartamento (muita humidade, não tem a ver com condensação);

– 20 Junho 2022- e mail do R CC ao condomínio a informar 3.ª R. encontrou outros problemas (juntam fotos). Após as massas aparecerem bolhas de humidade;

- 22 Junho 2022 – condomínio diz ao R. que ainda não foram contactados pelo Engº EE da 3.ª R. Sugere que R. fale com o vizinho do 3.º andar;
- 25 Junho 2022- condomínio pergunta ao Engº EE o que verificou no apartamento do 3.º andar;
- 01 Julho 2022- e mail do condomínio a informar que irão contactar o vizinho do 3º.
- 05 Julho 2022- e mail do condomínio para o R. a combinar datas para visita ao 3.º andar;
- 07 Julho 2022 – visita do Engº EE ao 3.º andar;
- 02 ago 2022 – condomínio paga à 3.ª R. a obra no apartamento (€ 472,00 mais iva);
- 06 Setembro 2022- sai anúncio B... (tese dos 1.º e 2.ª R);
- 07 Setembro 2022 – sai anúncio B... (tese da 3.ª R,);
- 08 Setembro 2022 – A. vê o anúncio e visita o apartamento. Conhece os proprietários e a 3.ª R.;
- 04 Novembro 2022 – orçamento da 3.ª R. para obras no terraço do 3.º andar;
- 07 Novembro 2022- e mail do R. a dar o orçamento para reparação do 3.º andar; Pede desculpa pela demora, mas a 3.ª R. tinha muito trabalho;
- 21 Novembro 2022 – avaliação da fracção pelo Banco 1...;
- 12 Dezembro 2022 – pelo telefone a 3.ª R diz à A que surgiu um ponto de infiltração;
- 26 Dezembro 2022 – o R. insiste junto do condomínio que os danos no apartamento aumentaram;
- 28 Dezembro 2022 – a A. apercebe-se de humidade também na lavandaria;
- 29 Dezembro 2022 - celebração do contrato de compra e venda; – 30 Janeiro 2023- a entrada de águas pluviais é geral no apartamento.

Do alegado pela apelante resulta que apenas em Janeiro de 2023, na sequência de fortes chuvas é que teve conhecimento do verdadeiro estado da fracção, que lhe foi omitido pelos apelados. De um ponto de infiltração no quarto e humidade na lavandaria passou-se a um elevado estado de degradação retratado nos artigos 42.º e 43.º da petição inicial.

Decorre ainda do alegado que, ao celebrar o contrato de compra e venda, a apelante estava convencida que os problemas da fracção não revestiam particular gravidade, tanto que considerou que tais problemas ficaram solucionados com as obras previstas, a que correspondia uma quota de condomínio de € 700.00 (cfr. artigos 41.º e 42.º da petição inicial), pela qual os vendedores se responsabilizaram.

Ora, como refere Pedro Romano Martinez, *op. cit.*, pg. 202,

O efeito é oculto se, no momento da aceitação da coisa, está só em germe, e os

seus efeitos não são perceptíveis, porque se vêm a verificar em momento posterior. Tal situação verifica-se, por exemplo, no caso das fendas da fachada não serem elucidativas dos defeitos de fundação do prédio (...).

E esclarece a pg. 492:

... o mero conhecimento do defeito, ignorando-se a sua gravidade ou os efeitos que o mesmo exerce sobre o uso ou o valor da coisa, não implica afastamento das garantias edilícias, desde que não tenha havido negligência do credor no apuramento daqueles factos.

Afigura-se, pois, existirem factos relevantes alegados pela apelante que relevam para a boa decisão da causa que não foram apurados, designadamente os concernentes ao erro em que alegadamente incorreu em adquirir a fracção, que julgava em bom estado, apesar das humidades de que tomou conhecimento antes da celebração do contrato. E os concernentes ao alegado dolo dos vendedores consubstanciado na ocultação dos problemas estruturais de infiltrações de que padece, quer em coberturas, quer na fachada, quer outros cuja origem é desconhecida (a título de exemplo, problemas na junta de dilatação) (cfr. artigos 57.º e 61.º da petição inicial), A tal não obstará a cláusula de exoneração de responsabilidade constante do contrato promessa (cfr. ponto 5 da matéria de facto provada), por força da parte final do artigo 912.º, *ex vi* artigo 913.º CPC).

Pelo exposto, entendemos que a decisão de mérito no despacho saneador (artigo 595.º, n.º 1, alínea b), CPC) foi prematura, devendo os autos prosseguir para o apuramento da matéria de facto controvertida

3.4. Da ampliação do objecto do recurso

Os apelados ampliaram o objecto do recurso, para, segundo afirmam, serem apurados factos donde resulta que a obra na fracção adquirida pela apelante é da responsabilidade do condomínio (infiltração no terraço de cobertura da fracção correspondente ao 3.º andar esquerdo, que se situa por cima da fracção em causa nos autos, que é parte comum do edifício, nos termos do artigo 1421.º, n.º 1, b), CC), e ainda o abuso do direito na modalidade de *venire contra factum proprium*.

Esta pretensão está votada ao insucesso, porquanto a apelante pretende a redução do preço por lhe ter sido vendida uma fracção com patologias cuja dimensão ela desconhecia, e não a eliminação dos defeitos, pouco relevando que as obras sejam da responsabilidade do condomínio (para as quais, na qualidade de condómina, necessariamente contribuirá). E a questão do abuso do direito fica ultrapassada pelas razões que levaram à necessidade da ampliação da matéria de facto.

4. Decisão

Termos em que, julgando improcedente a ampliação do objecto do recurso e a

apelação procedente, revoga-se a decisão recorrida, determinando-se a ampliação da matéria de facto nos termos supra expostos.
Custas pelos apelados (artigo 527.º CPC).

Sumário

.....
.....
.....

Porto, 10/2/2026
Relatora: Márcia Portela
1.º Adjunto: João Diogo Rodrigues
2.ª Adjunta: Maria da Luz Seabra