

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 2690/22.4T8PTM.E1

Relator: ANA MARGARIDA LEITE

Sessão: 26 Fevereiro 2026

Votação: UNANIMIDADE

VENDA

BEM IMÓVEL

TERRENO

REDUÇÃO DO PREÇO

Sumário

I - O artigo 888.º do CC, reportando-se à venda de coisas determinadas em que o preço não tenha sido fixado por unidade, consagra, como regra, a irrelevância da quantidade efetivamente vendida, ao estabelecer que é devido o preço declarado, ainda que exista discrepância entre o número, peso ou medida das coisas vendidas indicado no contrato e a realidade; o n.º 2 do preceito estabelece uma exceção a esta regra, em caso de divergência, entre a quantidade efetiva e a declarada no contrato, superior a um vigésimo desta, dispondo que o preço sofrerá redução ou aumento proporcional;

II - Tratando-se da venda de bens imóveis, mostra-se controvertida na jurisprudência a questão de saber se o regime estabelecido no artigo 888.º pressupõe a indicação na escritura da área do imóvel adquirido ou se, pelo contrário, basta a remissão constante da escritura para as certidões do registo predial e da matriz, de cujo teor consta a área do imóvel;

III - A tomada de posição quanto à aludida questão não assume relevo autónomo se o declarado no contrato, ainda que se considerasse a remissão para as certidões da descrição predial e da inscrição matricial, não permite quantificar o valor da diferença entre a quantidade declarada e a quantidade vendida, o que impede se afira da existência de uma discrepância superior a um vigésimo;

IV - Estando em causa a venda de um prédio urbano composto por rés-do-chão e quintal, em que o preço não foi estabelecido à razão de tanto por metro quadrado de terreno, afastada se encontra a aplicabilidade do regime previsto no artigo 888.º com base na diferença entre os metros quadrados de terreno declarados nos documentos referidos na escritura - certidões da descrição predial e da inscrição matricial - e os metros quadrados efetivamente correspondentes à área do terreno, dado que o bem vendido não consiste unicamente num terreno com determinada área, mas também no edifício nele

construído;

V - A discrepância a que alude o n.º 2 do artigo 888.º - a quantidade efetiva diferir da declarada em mais de um vigésimo desta - reporta-se ao bem adquirido na sua globalidade, o que, no caso presente, impõe se atenda ao terreno e ao edifício nele implantado; tal impede a quantificação do vigésimo previsto no preceito com base apenas numa parte do bem imóvel, concretamente na área do terreno, olvidando que tal bem é também composto por uma construção.

(Sumário da Relatora)

Texto Integral

Processo n.º 2690/22.4T8PTM.E1

Tribunal Judicial da Comarca de Faro

Juízo Local Cível de Portimão

Acordam na 2ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Évora:

1. Relatório

(...) e (...), Construções, Lda. intentou a presente ação declarativa, com processo comum, contra (...) e (...), pedindo, pelos motivos que expõe, o seguinte: a) a redução equitativa, em montante não inferior a € 29.412,00, do valor que pagou a título de preço em contrato de compra e venda que outorgou com os réus; b) a condenação dos réus ao pagamento de montante não inferior a € 5.000,00, a título de indemnização pelo dano da confiança ou interesse contratual negativo.

Citados, os réus contestaram, defendendo-se por impugnação.

Dispensada a audiência prévia, foi fixado o valor à causa e proferido despacho saneador, após o que se identificou o objeto do litígio e se procedeu à enunciação dos temas da prova.

Realizada a audiência final, foi proferida sentença, na qual se julgou a ação improcedente, absolvendo-se os réus do pedido e condenando-se a autora nas custas.

Inconformada, a autora interpôs recurso desta sentença, pugnando pela respetiva revogação e substituição por decisão que julgue a ação procedente, terminando as alegações com a formulação das conclusões que se transcrevem:

- «1. O presente recurso tem por objeto saber se o preço da compra e venda do prédio em causa nos autos deve ser reduzido nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 888.º do Código Civil.
2. A agente imobiliária dos Réus/Recorridos entregou à Autora/Recorrente, antes da celebração do contrato promessa de compra e venda e da respetiva escritura pública cópia da caderneta e certidão prediais, donde constava uma área total do prédio de 204 m².
3. Na sentença resulta provado que o aludido prédio possui apenas uma área de 125,47 m².
4. Assim sendo, a redução do preço pode ocorrer nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 888.º do CC.
5. Contudo, a sentença recorrida concluiu que a Autora/Recorrente não tem direito à redução do preço, pois na escritura pública de compra e venda outorgada não consta a área do prédio.
6. As partes outorgantes, não tendo feito a descrição do prédio (apenas referindo que era um prédio urbano composto por rés-do-chão e quintal, destinado a habitação), remeteram a sua descrição para a descrição do imóvel na Conservatória do Registo Predial.
7. A Autora/Recorrente pagou um preço - € 75.000,00 - estipulado globalmente (venda *ad corpus*) com base em informação prestada pela agente imobiliária, a quem os vendedores, ora Réus/Recorridos, encarregaram de negociar a transação do imóvel, com uma área de 204 m².
8. Tanto na venda *ad mensuram* como na venda *ad corpus* há lugar a alteração do preço com a diferença de que, no caso da segunda, essa alteração apenas se admite quando a quantidade efectiva difira da declarada em mais de um vigésimo desta (artigo 888.º, n.º 2, do CC).
9. Está em causa uma divergência de ordem quantitativa e não qualitativa.
10. Prescreve o artigo 888.º, n.º 2, do CC que “*se a quantidade efetiva diferir da declarada em mais de um vigésimo, o preço sofrerá redução ou aumento proporcional*” com isto se 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.
11. “*Mesmo que na escritura de compra e venda do imóvel não haja uma referência específica à área do imóvel, havendo referências apenas à certidão do registo predial e à certidão matricial, onde está indicado um valor, que não é o correspondente com a realidade, apurado apenas posteriormente pelos compradores*” (vide Ac. do STJ de 06/04/2021, Pedro Lima Gonçalves – Proc. n.º 1116/18.2T8PRT.P1.S1, disponível em www.dgsi.pt).
12. Deste modo, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 888.º do CC, o preço pode ser reduzido (atenta a diferença de áreas entre a declarada e a

real superior a um vigésimo), valor esse de redução que se deve fixar em, pelo menos, € 26.443,49 (vinte e seis mil e quatrocentos e quarenta e três euros e quarenta e nove cêntimos).

13. Por isso a proporcionalidade deve ser estabelecida a partir da regra de três simples assim equacionada: se a € 75.000,00 corresponde a área de 193,80 m² (esta por sua vez resultante da diferença entre os 204 m² e o respetivo vigésimo de 10,20 m²), a área de 68,33 m² (resultante da diferença entre a área de 193,80 m² e a área real de 125,47 m²), corresponde ao quantitativo de € 26.443,49.

14. Afigura-se-nos, pois, que a sentença recorrida violou e não interpretou corretamente o disposto nos artigos 888.º, 236.º e 238.º do CC, o que fez com que não tenha sido realizada a Justiça e o Direito.

15. Pelo que, deve a sentença recorrida ser revogada e substituída por outra que condene os Réus/Recorridos a pagar à Autora/Recorrente o valor correspondente à referida redução que se deve fixar em, pelo menos, € 26.443,49 (vinte e seis mil e quatrocentos e quarenta e três euros e quarenta e nove cêntimos).

16. E, consequentemente, na indemnização reclamada de valor não inferior a € 5.000,00, tudo acrescido dos respetivos juros de mora.»

Os réus apresentaram contra-alegações, pronunciando-se no sentido da improcedência da apelação.

Face às conclusões das alegações da recorrente, sem prejuízo do que seja de conhecimento oficioso, cumpre apreciar se o preço da venda do imóvel deve ser reduzido e, em caso afirmativo, se assiste à autora o direito a indemnização.

Corridos os vistos, cumpre decidir.

2. Fundamentos

2.1. Decisão de facto

2.1.1. Factos considerados provados em 1ª instância:

1. A Autora é uma sociedade comercial que tem como objeto, entre outras atividades, a construção de edifícios residenciais e não residenciais, executados por conta própria ou em regime de empreitada ou subempreitada, de parte ou de todo o processo de construção e inclui também a ampliação, reparação, transformação e restauro de edifícios.

2. Os Réus entregaram à mediadora da imobiliária denominada (...), Mediação Imobiliária, Lda. os documentos necessários à promoção imobiliária do prédio urbano composto por rés-do-chão e quintal, destinado a habitação, sito em

Portimão, Rua (...), n.º 92, na freguesia e concelho de Portimão, descrito na Conservatória do Registo Predial de Portimão sob o n.º (...) e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo (...), consistente na certidão predial, certidão matricial e declaração elaborada por perito técnico com o n.º (...), emitida em 19/07/2017 comprovativa de que aquele prédio se encontrava excluído do sistema de certificação energética em virtude da classificação nele existente se classificar como edifício em ruínas.

3. Os Réus entregaram ainda à mediadora a certidão emitida pela Câmara Municipal de Portimão, datada de 30/09/2019, certificativa que a construção existente no mesmo prédio se encontrava sem telhado e em estado avançado de degradação (pré-ruína), não tendo condições de habitabilidade.

4. A mediadora entregou os documentos referidos em 2) e 3) a profissional do foro.

5. Os legais representantes da Autora foram informados pela mediadora de que a área total do prédio correspondia a 204 m², tal como constava nos documentos, caderneta predial urbana e certidão permanente.

6. Por escrito datado de 08/11/2021 e intitulado «Contrato Promessa de Compra e Venda» os legais representantes da Autora, em representação desta, declaram comprar o prédio referido em 2), tendo ficado a constar do escrito a identificação e localização do prédio, a referência à descrição predial e matricial e à circunstância de o prédio se encontrar sem telhado e em estado avançado de degradação (pré-ruína) e não ter condições de habitabilidade.

7. No escrito referido em 6) não foi feita qualquer menção à área do imóvel.

8. Pelo escrito referido em 6) acordaram ainda as partes, designadamente:

«CLÁUSULA TERCEIRA

(Garantias prestadas pelos Promitentes Vendedores)

1. Os Promitentes-Vendedores comprometem-se a vender aos Promitentes-Compradores o Imóvel objeto deste contrato, nas seguintes condições:

a) Devidamente registado na Conservatória de Registo Predial e devidamente inscrito na matriz a favor dos Promitentes Vendedores;

b) Livro de quaisquer ónus, hipotecas, encargos ou responsabilidades e devoluto de pessoas e bens;

2. Os Promitentes-Vendedores garantem que, tanto quanto é do seu conhecimento:

a) Não há qualquer notificação, reclamação, ação judicial, de arbitragem ou outro processo pendente ou ameaça dele, que possa afetar o seu direito sobre o Imóvel acima descrito, junto de Tribunal, de qualquer departamento governamental ou autoridade local que, de algum modo afete ou venha a afetar o cumprimento dos deveres aqui consignados;

- b) A posse e fruição do Imóvel é pública e pacífica, não se encontrando em curso qualquer litígio judicial ou extrajudicial, atual ou potencial, em que se discuta a titularidade da mesma posse e fruição ou do direito de propriedade;*
- c) Não existem quaisquer direitos de preferência contratuais ou legais de que possa vir a resultar o comprometimento da validade e eficácia da aquisição do Imóvel pela Promitente-Compradora;*
- d) Não foram realizadas quaisquer obras no Imóvel que requeiram licenciamento ou autorização municipal, e que não se encontrem devidamente licenciadas ou autorizadas;*
- e) Não há qualquer contrato promessa, ou outro, seja de que natureza for, relacionado com o Imóvel, ou parte dele, que possa materialmente restringir ou limitar a utilização ou disposição por parte da Promitente-Compradora a partir da data de outorga do título público de compra e venda;*
- f) Não há dívidas as autoridades fiscais relacionadas com o Imóvel, resultantes da aquisição ou utilização pelos Promitentes-Vendedores;*

3. A não satisfação ou emissão de qualquer das condições de venda acima acordadas, por parte dos outorgantes que as assumiram, constitui incumprimento contratual, nos termos da Cláusula Sétima do presente contrato.».

9. No dia 11/02/2022, no Cartório Notarial sito em Lagos, os Réus declararam vender e os representantes legais da Autora, em representação desta, declararam comprar o prédio urbano composto por rés-do-chão e quintal, destinado a habitação, sito em Portimão, Rua (...), n.º 92, na freguesia e concelho de Portimão, descrito na Conservatória do Registo Predial de Portimão sob o n.º (...) e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo (...), com o valor patrimonial tributário de € 21.640,55 (vinte e um mil e seiscentos e quarenta euros e cinquenta e cinco cêntimos), mediante a contrapartida de € 75.000,00 (setenta e cinco mil euros).

10. Mediante a escritura pública referida em 9), as partes declararam ainda que parte da contrapartida no valor de € 7.500,00 (sete mil e quinhentos euros) foi efetuada no dia 10/11/2021 mediante transferência bancária a título de sinal e princípio de pagamento e o remanescente foi entregue no momento da celebração do ato da escritura pública através do cheque visado com o n.º (...), no montante de € 67.500,00 (sessenta e sete mil e quinhentos euros).

11. No ato da celebração da escritura pública houve intervenção da mediadora imobiliária denominada (...), Mediação Imobiliária, Lda., titular da licença AMI (...).

12. Na escritura pública referida em 9) não é feita qualquer menção à área do imóvel.

13. O prédio referido em 9) encontrava-se sem telhado e em estado avançado

de degradação (pré-ruína), sem condições de habitabilidade.

14. Após o descrito em 9) a Autora tinha intenção de construir na área descoberta do prédio um barbecue.

15. A Autora solicitou a realização de um estudo topográfico e medição da área total do prédio referido em 9) que concluiu, em 30/03/2022, que a área integral perfaz 125,47 m².

16. O prédio referido em 2) e 9) tem uma área total de 125,47 m².

17. A Autora desconhecia o referido em 16).

18. A Autora estava convicta de que o prédio tinha a área total de 204 m².

19. Por carta registada com aviso de receção datada de 10/08/2022 a Autora comunicou aos Réus, designadamente:

«Venho (...) informar que o prédio destinado a habitação composto por rés-do-chão e quintal, inscrito na matriz predial urbana sob o n.º (...), sito em Portimão, na Rua (...), n.º 92, descrito na conservatória do registo predial de Portimão sob o n.º (...) que o senhores venderam à minha constituinte em 11 de Fevereiro de 2022, não tem a área total de 204 m² como consta na caderneta mas sim a área total de 125,47 m².

(...)

Face ao exposto, entenda a minha constituinte que tem de existir uma correção do preço pago pelo prédio e ser-lhe devolvida a quantia correspondente aos m² que foram efetivamente vendidos (...).».

20. Em 29/11/2022 a Câmara Municipal de Portimão emitiu certidão de onde consta que o prédio referido em 2) e 9), tem a área de 87 m² divididos por um piso e com a área de implantação de 87 m², sendo a área do terreno de 204 m².

21. A Autora colocou o prédio referido em 2) e 9) à venda no mercado.

22. O valor por m² para o imóvel referido em 2) e 9) é de € 1.256,87 (mil, duzentos e cinquenta e seis euros e oitenta e sete cêntimos).

23. A área da ruína (87,00 m²) tem uma área muito próxima à que foi estimada nos cálculos para efeitos de implantação (85,47 m²) de uma nova construção, sendo que a diferença de 1,53 m² não faz alterar os pressupostos de avaliação porque a área da ruína já ultrapassa a área calculada e permitida para uma nova implantação de construção.

24. Não há uma menos-valia a considerar na área bruta de construção futura na parte de área edificável do terreno.

2.1.2. Factos considerados não provados em 1ª instância:

A. Os legais representantes da Autora foram informados pelos Réus de que a área total do prédio referido em 2) e 9) correspondia a 204 m², tal como constava nos documentos, caderneta predial urbana e certidão permanente.

- B. Foi com base na existência da área referida em 5) que a Autora decidiu adquirir o prédio referido em 2) e 9), pois só com essa área é que podia construir o que pretendia.
- C. A Autora tinha intenção de construir na área descoberta do prédio referido em 2) e 9) um forno.
- D. A Autora transmitiu à agente imobiliária e aos Réus o referido em 14) e em C).
- E. O topógrafo que realizou o estudo referido em 15) informou a Autora de que não existia área suficiente para a realização da construção que tinha projetado.
- F. Se a Autora soubesse que a área de terreno era inferior a 204 m² teria pago um preço inferior ao acordado.
- G. Os Réus e a mediadora atestaram a conformidade dos elementos constantes da certidão predial e da caderneta predial com a realidade física do prédio dos Réus.
- H. A mediadora e a Sra. Advogada da Autora tiveram os documentos referidos em 4) na sua posse desde o início de novembro de 2021.
- I. O imóvel referido em 2) e 9) possui as áreas que se encontram inscritas na matriz e na respetiva descrição predial.
- J. Por *email* datado de 11/08/2022 a Ré comunicou à mandatária da Autora, designadamente:
- «(...) em resposta à carta que me foi enviada, referente à escritura de uma ruína, efectuada a 11 de Fevereiro de 2022, eu não vendi a ruína ao metro quadrado, entreguei tudo na agência para ser vendida e nunca soube desses 204 m², isso não é comigo, não fui eu que fiz as medições e sempre nos falaram que tinha por volta de 120 m², se a área fosse 204 m² e no centro da cidade também o valor não tinha sido esse. Por tal motivo e sendo uma pessoa séria, nunca enganei ninguém e nem pretendo fazê-lo e assim vendi o que comprei (...)».*
- K. Pelo descrito em 21), a Autora está a reclamar o valor de € 140.000,00 (cento e quarenta mil euros).
- L. Na freguesia de Portimão o preço por metro quadrado de imóveis em ruína varia entre € 606,00/m² e € 8.600,00/m².

2.2. Apreciação do objeto do recurso

Está em causa a celebração entre a autora e os réus de um negócio, qualificado na decisão recorrida como contrato de compra e venda, através do qual estes venderam àquela o bem imóvel identificado nos autos, o que não vem questionado no presente recurso, encontrando-se as partes de acordo a tal respeito.

Pretende a autora, com a presente ação, obter a redução do preço, acrescida de indemnização, invocando a existência de erro sobre o objeto do negócio, com fundamento na diferença entre a área consignada na descrição predial e na inscrição matricial, que a mediadora imobiliária contratada pelos vendedores informou corresponder à área do prédio, e a real dimensão do imóvel adquirido, que tem área inferior, discrepância que apurou através de medição efetuada após a celebração da escritura, defendendo a essencialidade da área declarada nas certidões predial e matricial para o fim a que destinava o prédio.

Na decisão recorrida, a 1ª instância considerou que a factualidade provada não preenche os pressupostos do erro sobre o objeto – o que não vem posto em causa na apelação –, após o que apreciou a situação à luz do regime estatuído no artigo 888.º do Código Civil, tendo entendido que *tratando-se da venda de coisa determinada - do imóvel identificado - e não tendo o preço sido estabelecido à razão de tanto por unidade, deve ser o preço declarado e não outro*, bem como que *para que haja direito à redução do preço, é necessário que se tenha indicado ou declarado no contrato o número, peso ou medida das coisas vendidas*, em consequência do que concluiu não assistir à autora o direito à redução do preço, o que conduziu à improcedência das pretensões formuladas na ação.

No recurso que interpôs, a autora alega que a circunstância de a área do prédio não constar da escritura de compra e venda não impede a aplicação do regime estatuído no artigo 888.º do CC, considerando que o imóvel foi identificado no contrato por referência às certidões do registo predial e da inscrição matricial, documentos dos quais consta a indicação da área do prédio, que posteriormente se constatou não corresponder à realidade do imóvel; sustentando que a divergência entre a área declarada naquelas certidões e a área real é superior a um vigésimo, defende assistir-lhe o direito à redução do preço prevista no n.º 2 do invocado preceito.

Vejamos se lhe assiste razão.

Extrai-se da factualidade provada que a autora comprou um prédio urbano composto por casa de rés-do-chão e quintal, destinado a habitação, encontrando-se o edifício nele implantado sem telhado e em estado avançado de degradação, sem condições de habitabilidade.

Encontra-se assente que:

- i. em data anterior à celebração do contrato-promessa de compra e venda, a autora foi informada pela mediadora imobiliária de que a área total do prédio correspondia a 204 m², tal como constava na caderneta predial urbana e na certidão do registo predial;
- ii. no contrato-promessa de compra e venda e na escritura de compra e venda

não foi indicada a área do prédio;

iii. o prédio tem a área total de 125,47 m²;

iv. a autora tomou conhecimento da área real do prédio na sequência de medição que solicitou após a celebração da escritura.

Decorre destes elementos que a área real do prédio – 125,47 m² – é inferior à área declarada do registo predial e na matriz – 204 m² –, discrepância da qual tomou a autora conhecimento após a compra do imóvel.

Respeita o litígio à venda de um concreto bem imóvel, pelo que está em causa a venda de uma coisa determinada, que não se encontra sujeita a qualquer subsequente operação de quantificação, designadamente de medição;

tratando-se da venda de uma coisa específica, há que apreciar as consequências decorrentes da existência de divergência entre as medidas indicadas e o resultado da medição subsequente à celebração do contrato.

O Código Civil estabelece, nos artigos 887.º e 888.º, regimes diversos em função da forma como foi estabelecido o preço na venda de coisas determinadas, regulando o primeiro preceito as situações em que o preço foi fixado *à razão de tanto por unidade* – compra e venda *ad mensuram* – e o segundo os casos em que o preço não foi estabelecido por unidade – compra e venda *ad corpus*.

Considerou a 1ª instância que o negócio outorgado entre as partes configura um contrato de compra e venda *ad corpus*, o que se mostra conforme à factualidade assente, da qual decorre que o preço de venda do prédio urbano foi fixado de forma global, sem menção a qualquer critério de cálculo, o que não vem posto em causa na apelação.

Sob a epígrafe *Coisas determinadas. Preço não fixado por unidade*, o artigo 888.º dispõe o seguinte: 1. *Se na venda de coisas determinadas o preço não for estabelecido à razão de tanto por unidade, o comprador deve o preço declarado, mesmo que no contrato se indique o número, peso ou medida das coisas vendidas e a indicação não corresponda à realidade.* 2. *Se, porém, a quantidade efetiva diferir da declarada em mais de um vigésimo desta, o preço sofrerá redução ou aumento proporcional.*

Reportando-se à venda de coisas determinadas em que o preço não tenha sido fixado por unidade, o n.º 1 do preceito consagra, como regra, a irrelevância da quantidade efetivamente vendida^[1], ao estabelecer que é devido o preço declarado, ainda que exista discrepância entre *o número, peso ou medida das coisas vendidas* indicado no contrato e a realidade. O n.º 2 do artigo 888.º, por seu turno, prevendo a existência de divergência, entre a quantidade efetiva e a declarada no contrato, superior a um vigésimo desta, estabelece uma exceção à regra consagrada no n.º 1, dispondo que *o preço sofrerá redução ou aumento proporcional*.

Em anotação ao preceito, esclarece Fernando Oliveira e Sá^[2] o seguinte: «A regra do n.º 2, que comporta um desvio à regra da irrelevância da quantidade efetivamente vendida, tem como pressupostos, para além, obviamente, da fixação do referido preço global, que as partes tenham, no contrato, declarado uma quantidade, um número, um peso ou medida das coisas vendidas (...). Sem esse requisito, não é obviamente possível determinar a existência de uma diferença entre a quantidade efetivamente vendida e a quantidade declarada e, conseqüentemente, calcular o valor da diferença». Acrescenta o autor: «A possibilidade de cálculo do desvio é fundamental, visto que a lei, sempre que a discrepância seja superior a um vigésimo, admite um *aumento* ou uma *redução* proporcional do preço».

Tratando-se da venda de bens imóveis, mostra-se controvertida na jurisprudência a questão de saber se o regime estabelecido no artigo 888.º pressupõe a indicação na escritura da área do imóvel adquirido ou se, pelo contrário, basta a remissão constante da escritura para as certidões do registo predial e da matriz, de cujo teor consta a área do imóvel.

No primeiro dos indicados sentidos, defendendo que o regime estabelecido no artigo 888.º não se aplica às discrepâncias entre as áreas constantes das descrições prediais e matriciais e as áreas efetivas dos imóveis vendidos, pode indicar-se, a título exemplificativo, o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 10-09-2019 (relator: Acácio das Neves), proferido no processo n.º 272/17.1T8BGC.G1.S2 - 1.ª Secção (publicado em www.dgsi.pt), em que se entendeu o seguinte: I - *Não obstante o objecto do registo incluir a realidade material do prédio sobre que recai a inscrição, configurada através da descrição predial, a presunção do artigo 7.º do CRgP não abrange a verdade material das confrontações e das áreas constantes daquela, apenas estabelecendo a presunção relativamente à titularidade do direito inscrito*; II - *Assim, não consubstanciando a descrição predial e a inscrição matricial documentos autênticos, é de concluir no sentido de não ser aplicável ao caso - que tem por objecto a desconformidade da área declarada - o regime estabelecido no n.º 2 do artigo 888.º do CC; (...).*

No segundo sentido, defendendo não ser necessária a indicação da área do imóvel na escritura, bastando a remissão para as mencionadas certidões, pode indicar-se, a título exemplificativo, o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 06-04-2021 (relator: Pedro de Lima Gonçalves), proferido no processo n.º 1116/18.2T8PRT.P1.S1 e publicado em www.dgsi.pt, em que se entendeu o seguinte: *Na venda ad corpus, nos termos do n.º 2 do artigo 888.º do Código Civil, se a quantidade efetiva diferir da declarada em mais de um vigésimo desta, o preço sofrerá redução ou aumento proporcional (n.º 2 do artigo 888.º do Código Civil), mesmo que na escritura de compra e venda do imóvel não*

haja uma referência específica à área do imóvel, havendo referências apenas à certidão do registo predial e à certidão matricial, onde está indicado um valor, que não é o correspondente com a realidade, apurado apenas posteriormente pelos compradores.

Porém, no caso presente, a tomada de posição quanto à aludida questão não assume relevo autónomo, dado que o declarado no contrato, ainda que se considerasse a remissão para as certidões da descrição predial e da inscrição matricial, não permite quantificar o valor da diferença entre a quantidade declarada e a quantidade vendida, o que impede se afira da existência de uma discrepância superior a um vigésimo.

Consta do contrato que a autora comprou aos réus, pelo preço de € 75.000,00, o bem identificado nos termos seguintes: *prédio urbano composto por rés-do-chão e quintal, destinado a habitação, sito em Portimão, Rua (...), n.º 92, na freguesia e concelho de Portimão, descrito na Conservatória do Registo Predial de Portimão sob o n.º (...) e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo (...), com o valor patrimonial tributário de € 21.640,55.*

Daqui decorre que a autora não comprou apenas determinada área de terreno, antes tendo comprado essa área de terreno com a construção nele implantada, que constitui um edifício de rés-do-chão destinado a habitação.

Assente que o bem vendido não consiste unicamente num terreno com determinada área e que se impõe atender igualmente ao edifício nele construído, tal impede se proceda à quantificação em apreciação, da divergência entre a quantidade declarada e a quantidade vendida, com base no cálculo da diferença entre a área declarada e a área vendida de terreno. Estando em causa a venda de um *prédio urbano composto por rés-do-chão e quintal*, em que o preço não foi estabelecido à razão de tanto por metro quadrado de terreno, afastada se encontra a aplicabilidade do regime previsto no artigo 888.º com o fundamento invocado pela apelante, isto é, com base na diferença entre os metros quadrados de terreno declarados nos documentos referidos na escritura – certidões da descrição predial e da inscrição matricial – e os metros quadrados efetivamente correspondentes à área do terreno.

Neste sentido, entendeu o STJ no acórdão de 28-05-2024 (relator: Barateiro Martins), proferido no processo n.º 11/21.2T8FAR.E1.S1 (publicado em www.dgsi.pt), o seguinte: I - *Na venda de um prédio misto (com 5.840 m2 de área total e no qual está implantada uma construção numa área de 1.933,97 m2), a indicação dos m2 de área total não significa que o preço foi estabelecido à razão de tanto por m2 da área total; II - Numa tal venda, a coisa vendida não se reduz a m2 de área, não se podendo assim dizer que o seu preço foi estabelecido à “unidade” de m2 de área (dividindo, para calcular o preço de tal “unidade”, a área total pelo preço global declarado); e, por*

consequente, não tem aplicação o artigo 888.º do CC. (...).

A discrepância a que alude o n.º 2 do artigo 888.º – *a quantidade efetiva diferir da declarada em mais de um vigésimo desta* – reporta-se ao bem adquirido na sua globalidade, o que, no caso presente, impõe-se atenda ao terreno e ao edifício nele implantado; tal impede a quantificação do vigésimo previsto no preceito com base apenas numa parte do bem imóvel, concretamente na área do terreno, conforme defendido pela apelante, olvidando que tal bem é também composto por uma construção.

Assim sendo, não permitindo a factualidade assente considerar verificada a existência de um desvio superior a um vigésimo, entre a quantidade declarada e a quantidade efetivamente vendida, não assiste à autora o direito à redução do preço com o fundamento invocado no recurso.

Improcede, assim, a apelação.

Em conclusão: (...)

3. Decisão

Nestes termos, acorda-se em julgar a apelação improcedente e, em consequência, confirmar a decisão recorrida.

Custas pela recorrente.

Notifique.

Évora, 26-02-2026

(Acórdão assinado digitalmente)

Ana Margarida Carvalho Pinheiro Leite (Relatora)

Mário João Canelas Brás (1.º Adjunto)

Maria Emília Melo e Castro (2.ª Adjunta)

[1] Cfr. Fernando Oliveira e Sá, Comentário ao Código Civil: Direito das Obrigações – Contratos em Especial, Coord. António Agostinho Guedes/Júlio Vieira Gomes, Lisboa, Universidade Católica Editora, 2023, pág. 79.

[2] Loc. cit..