

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA | CÍVEL

Acórdão

Processo

17696/19.2T8LSB-8

Data do documento

2 de dezembro de 2021

Relator

Teresa Prazeres Pais

DESCRITORES

Compra e venda > Imóvel > Erro sobre o objecto > Anulação parcial do negócio > Redução do negócio jurídico

SUMÁRIO

- Reduzir um negócio jurídico significa circunscrever a nulidade de que enferma a uma parte do seu conteúdo, ficando a valer a parte restante; há uma alteração quantitativa do negócio, e não uma alteração qualitativa, ficando a vigorar o mesmo negócio, ainda que amputado, e não um negócio novo.

- Existe um erro sobre o objecto do negócio, que leva à anulação parcial deste e à sua conseqüente redução.

TEXTO INTEGRAL**Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa**

S..., Sociedade Unipessoal, Lda., intentou a presente ação declarativa constitutiva e de condenação, na forma comum, contra N..., S.A., pedindo que seja reconhecido o direito da Autora à redução do preço da compra do imóvel identificado no artigo 2.º da petição inicial, em € 38 784,20 (trinta e oito mil, setecentos e oitenta e quatro euros e vinte cêntimos), sendo o Réu condenado no pagamento à Autora dessa quantia, com juros de mora à taxa legal desde a data da citação.

Alegou factos tendentes a sustentar um comportamento ilícito levado a efeito pelo banco Réu, quanto às informações que foram prestadas/publicitadas sobre a composição do mencionado imóvel, inclusive no contexto da avaliação ordenada pelo Réu tendo em vista o financiamento (à Autora) e a hipoteca inerente. A Autora tomou conhecimento de que, afinal, não havia adquirido o logradouro e o anexo do bem, por pertencerem a terceiros, culminando na sua aquisição, também pela Autora, pelo preço de € 38 000,00 (e encargos).

Caso a ora demandante tivesse conhecido, previamente, a composição real do referido imóvel, só teria querido celebrar o negócio por preço inferior a € 165 500,00.

O Réu sabia, ou não ignorava, através das pessoas que o representaram durante o processo negociai, que

para a Autora era essencial à conclusão do negócio naqueles termos —preço de €165 500,00 — a existência/inclusão do logradouro e anexo do imóvel.

Pessoal e regularmente citado, o Réu contestou para ser absolvido do pedido, defendendo que não lhe podem ser assacadas responsabilidades a esse título.

Alegou, em suma, que a Autora, quando adquiriu o imóvel em causa e em face da sua experiência no mercado imobiliário, onde atua, e da análise das certidões que consultou, estava ciente da composição do mesmo bem e de que não incluía anexo e/ou logradouro.

Ademais, e quanto à natureza jurídica do logradouro em causa, este limita-se a ser uma servidão de passagem (não registada) utilizada para acesso ao imóvel adquirido pela Autora ao banco Réu — utilização verificada desde a construção dos imóveis, à vista de todos e sem a oposição de ninguém.

Os autos prosseguiram a sua tramitação sem a realização da audiência prévia, por ter sido dispensada, e com a prolação do despacho saneador, bem como do despacho previsto no n.º 1 do artigo 596.º do Código de Processo Civil (sem reclamações).

O que se apura

1-A Autora é uma sociedade unipessoal por quotas cujo objeto social consiste no "exercício de actividade de arrendamento e exploração de bens imobiliários (próprios ou arrendados), nomeadamente, edifícios residenciais e não residenciais (inclui espaços e instalações industriais, comerciais) e de terrenos; de investimentos e construções imobiliárias, prestação de serviços imobiliários, gestão e prestação de serviços de consultoria na área administrativa e serviços de apoio, de fiscalização, gestão e acompanhamento de obras de remodelação e construção, construção própria e urbanizações, compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, gestão turística incluindo o alojamento mobilado para turistas" (cf. documentos de fls. 7, 7v e 69 a 70v);

2-No dia 27 de julho de 2018, a Autora comprou ao Réu o prédio urbano situado na Av^a. ..., freguesia de ..., concelho de P___, descrito na Conservatória do Registo Predial de P___ sob o número e inscrito na respetiva matriz urbana sob o artigo (cfr. documentos de fls. 8 a 10v e 63 a 65v);

3-O preço da compra foi de E 165 500,00, tendo a Autora celebrado com o Réu mútuo (contrato de crédito) no montante de € 100.000,00, destinado ao financiamento parcial da aquisição do imóvel e a custear as suas obras de remodelação (cf. documentos de fls. 1 a 20);

4-A referida obrigação da Autora perante o Réu ficou garantida por hipoteca voluntária constituída sobre o imóvel acima identificado (cfr. documentos 11 a 21v);

5-A Autora adquiriu o aludido imóvel na sequência de consulta da publicidade ao mesmo, de informação da agência do Réu em P___ e de visita promovida por uma das agências imobiliárias que estava encarregada de intermediar a correspondente venda (a empresa denominada São ... — Soc. Med. I., Lda.);

6-Quer na publicidade ao imóvel, quer nas indicações dadas pela mediadora imobiliária, foi o imóvel descrito como sendo moradia de rés do chão e primeiro andar com logradouro e garagem (cf. documentos de fls. 22, 22V e 23);

7-Sendo essa a realidade aparente na visita ao mesmo (cf. documento de fls. 23), no decurso da qual a gerente da Autora, acompanhada pela mediadora, entrou por portão virado para a Av^a. ... de ... (com o número ... de polícia), permanecendo no logradouro o tempo necessário e entrando para o anexo à esquerda do portão pela porta das traseiras, que estava aberta;

8-Já após a compra do bem, a gerente da Autora voltou a deslocar-se ao imóvel, inclusive na companhia das pessoas que iriam realizar a obra de remodelação, circulando livremente por todas as partes que julgava comporem o mesmo, designadamente casa, anexo e logradouro;

9- Na sequência da avaliação ordenada pelo banco Réu, tendo em vista o financiamento e a hipoteca acima mencionados, identificaram-se as áreas de 276,8 m² correspondente à habitação, 4,0 m² correspondente a varandas, 43,6 m² correspondente a logradouro, 40,0 rT12 correspondente a arrecadação, e 204,0 rr12 correspondente a terreno (cfr. documento de fls. 23v a 26v);

10-Foi com surpresa que a gerente da Autora, no dia 18 de setembro de 2018, quando já decorria as obras de remodelação da moradia, foi informada por indivíduo (A...) que estavam a invadir a sua propriedade, referindo-se ele ao anexo e ao logradouro, tendo em conta os materiais e ferramentas guardados no anexo, bem como algum entulho e lixo das obras acumulados no logradouro;

11-...) Tendo apresentado documentação atestando a sua propriedade em comum sem determinação de parte ou direito, com mais duas pessoas, do imóvel correspondente ao que a gerente da Autora acreditava serem o logradouro e o anexo do bem adquirido, descrito na Conservatória do Registo Predial de P____ sob o número da freguesia de Q... do ..., e inscrito na respetiva matriz urbana sob o artigo — a qual foi, posteriormente, confirmada com a obtida junto da Conservatória do Registo Predial de P____ e da Autoridade Tributária e Aduaneira (cf. documentos de fls. 27v a 29);

12-Foi a gerente da Autora informada de que a única relação existente entre ambos os imóveis — o descrito na Conservatória do Registo Predial de P____ sob o número e inscrito na respetiva matriz sob o artigo, e o descrito na Conservatória do Registo Predial de P____ sob o número da freguesia de Q... do ... e inscrito na respetiva matriz sob o artigo — se limitava a "servidão de passagem" pelo logradouro do segundo, não estando a mesma registada porque, até à aquisição pelo Réu do primeiro, os proprietários eram comuns;

13-(...) E, por fim, de que os proprietários do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de P____ sob o número da freguesia de Q... do ..., e inscrito na respectiva matriz sob o artigo, estariam na disposição de o vender por € 50 000,00;

14-Perante esta factualidade, a gerente da Autora, que sempre estaria interessada na compra do imóvel identificado no ponto 2 supra, ainda que por preço inferior ao pago, verificando-se a composição que o mesmo efetivamente tem, diferente da publicitada, instou o Réu por escrito, na data de 4 de outubro de 2018, dando-lhe conta do sucedido, bem como da possibilidade de adquirir o prédio (que cria pertencer à sociedade Autora, sua representada) pelo valor de € 50 000,00 (cfr. documento de fls. 29v a 39);

15-Em 1 de março de 2019, perante o silêncio do Réu e prevenindo a possibilidade de os proprietários do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de P____ e sob o número da freguesia de Q... do ..., e inscrito na respetiva matriz sob o artigo, venderem o mesmo a terceiro, ou alterarem a intenção de o vender, após negociação, a Autora comprou-o pelo preço de € 38 000,00 (cfr. documentos de fls. 40 a 43v);

16-Além desse valor, a Autora pagou a quantia de € 389,20 a título de Imposto de Selo pela aquisição onerosa de imóvel, bem como o valor de € 395,00 pelos emolumentos do respetivo título de aquisição e registo (cfr. documentos de fls. 44 a 48v);

17-Durante todo o processo tendente à aquisição ao banco Réu, que foi rápido, visto que o negócio se

apresentou como muito interessante e atrativo para a Autora, jamais lhe foi referido verbalmente que o mesmo se tratava de um "prédio encravado", beneficiando de "servidão" de outro prédio que não estava a ser transmitido;

18-Caso a Autora tivesse tomado conhecimento prévio da real composição do imóvel visado, só teria querido celebrar o negócio por preço inferior a € 165 500,00;

19-(...) Contribuindo, para o juízo feito por ela, que o preço de € 165 500,00 representaria um bom investimento, se incluídos o logradouro e o anexo, malgrado as obras de remodelação que haveriam de ser levadas a cabo no imóvel;

20- O Réu adquiriu o prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial de P___ sob o número, da freguesia de Q... do ..., e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o número da referida freguesia, no âmbito do processo de execução fiscal com o número 22.....47, o qual correu os seus termos no Serviço de Finanças de P___, com o correspondente auto de adjudicação emitido em 14 de outubro de 2013 (cfr. documentos de fls. 27V a 29, 62 e 62v);

21-(...) Tendo o Réu adquirido um "Prédio Urbano em Propriedade Total Sem Andares nem Divisões Susceptíveis de Utilização Independente, composto por r/ch e 1º andar e garagem, destinado a Habitação; tipologia/divisões: 6, nº total de pisos da fracção: 2; área total do terreno: 204.0000 m2; área de implantação do edifício: 160,4000 m2; área bruta de construção: 320,8000 m2; área bruta dependente: 44,0000 m2; área bruta privativa de: 276,8000 m2; pertencente à herança de IF... - NIF 7.....5, e registado em nome dos herdeiros MM..., viúva; AF..., casado c/ AM... em regime de comunhão de adquiridos; sem determinação de parte ou direito; sito na Avª., nº ... - r/ch, C___, 2...-000 - Q... do ..., Freguesia da Q... do ... e Concelho de P___, com valor patrimonial de 184 200,00 €, correspondente ao prédio descrito na Conservatória de Registo Predial de P___ sob o nº 00.../2.....7. Inscrito na respetiva matriz predial urbana da freguesia de Q... do ... sob o art.º" (cfr. documento de fls. 62 e 62v);

22-A Autora adquiriu tal bem ao Réu por escritura pública de compra e venda outorgada a 27 de julho de 2018, pelo preço de € 165 500,00, nos termos da qual declarou que o mesmo se destinava a revenda e, "(...) previamente à outorga da presente escritura, visitou o imóvel objecto da mesma e que este está conforme a descrição que dele lhe foi feita pelo Vendedor, que conhece os defeitos e vícios que o mesmo apresenta e que ainda assim a sua representada o pretende adquirir, sendo o mesmo adequado ao uso específico para o qual a mesma o adquire, apresentando as qualidades e os desempenhos que razoavelmente se podem esperar de um imóvel usado com quarenta e oito anos e ainda que reconhece e aceita que o preço fixado para a compra e venda foi estabelecido em função do referido no parágrafo anterior" (cfr. documentos de fls. 8 a 10v e 63 a 65v);

23-As partes outorgantes na referida escritura "exibiram: a) Caderneta predial do imóvel do Serviço de Finanças de P___, obtida via internet no dia 26-07-2018 (...); b) Certidão emitida em 10-05-2017, pela Câmara Municipal de P___, comprovativa de que para o prédio objecto da presente escritura foi emitido pela mesma entidade, em 07-04-1970, o alvará de licença de utilização número 56; c) Certificado de desempenho energético e da qualidade do ar interior número SCEI29577435, elaborado pela perita AS..., emitido pela ADEN E e válido até 22-07-2026, entregue neste acto à representante da sociedade adquirente" (cfr. documentos de fls. 8 a 10v e 63 a 65v);

24-Na mesma escritura pública foi arquivada, entre o mais, uma impressão da certidão predial permanente com o código de acesso "CP-1689-28370-150804-007086" (cfr. documentos de fls. 8 a 10v e 63 a 65v);

25-De acordo com a caderneta predial urbana, a área total do terreno correspondia a 204,0000 m2, a área de implantação do edifício a 160,4000 M2, a área bruta de construção a 320,8000 m2, a área bruta dependente a 44,0000 m2 e a área bruta privativa a 276,8000 m2 (cfr. documento de fls. 66);

26-A mencionada caderneta predial urbana descreve o aludido imóvel como um "Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susp. de Utiliz. Independente", ou seja, sem a referência a qualquer anexo ou logradouro (cfr. documento de fls. 66);

27- A certidão permanente do imóvel descreve-o como um prédio urbano situado em C____, Av^a. ... de ..., número ..., com uma área total de 204 m² e área coberta de 204 m², composto por rés do chão e primeiro andar para habitação e garagem (cfr. documento de fls. 67 e 67v);

28-A Autora foi constituída em fevereiro de 2016, com experiência no mercado imobiliário, onde atua, sendo a sua sócia e gerente LC... (cfr. documentos de fls. 7, 7v e 69 a 70v);

29-Toda a documentação referente ao imóvel em si foi entregue pelo banco Réu nas negociações encetadas pela Autora para a aquisição do bem em causa, nomeadamente as certidões permanentes do registo predial e da matriz urbana, não constando em qualquer delas a existência de anexo ou de logradouro (cfr. documentos de fls. 66 a 67v);

30-Tanto no imóvel adquirido, como no prédio confinante, se utiliza desde sempre o logradouro para o respetivo acesso, remontando a licença de utilização ao ano de 1970 (a 7 de abril de 1970);

31-Os antigos proprietários de ambos os imóveis, que tinham laços de sangue entre si, nunca contestaram a utilização do logradouro, sendo que a mesma utilização, desde a construção dos imóveis, foi-se realizando sem a oposição de ninguém;

32-Nem após a aquisição pelo Réu do imóvel em apreço os proprietários do prédio confinante colocaram em causa a utilização do logradouro para acesso ao bem adquirido;

33-Desde a aquisição pelo Réu do imóvel em causa que a entrada no mesmo se faz por dois portões (um de veículos e outro de pessoas), cujas chaves lhe foram entregues por ocasião da compra no âmbito do processo de execução fiscal acima identificado;

34-O logradouro apenas vem servindo a passagem, e vem sendo usado, para se aceder ao imóvel adquirido pela Autora ao Réu — utilização mantida desde a construção dos imóveis, à vista de todos.

Com relevo para a decisão da causa, os factos que o Tribunal considera como não provados são os seguintes:

I.-À comunicação escrita do ponto 14 supra sucederam-se vários contactos com a agência do Réu em P____, tendo sempre a gerente da Autora sido informada de que não havia qualquer indicação da posição da administração do banco quanto à matéria tratada;

II-Em 21 de junho de 2019, a Autora enviou nova comunicação escrita ao Réu por correio registado, não tendo logrado obter qualquer resposta;

III-A par da área coberta destinada a habitação, foram salientados pelos representantes do vendedor ora Réu, e reconhecidos pela gerente da compradora Autora, o espaço de logradouro e o anexo;

IV-Na informação prestada pela agência do Réu em P____ foi o imóvel descrito como sendo moradia de rés do chão e primeiro andar com logradouro e garagem;

V-No decurso do processo negocial entre Autora e Réu, jamais houve qualquer referência à área do prédio descrito no ponto 2 supra;

VI-O Réu sabia, ou não ignorava, através das pessoas que o representaram no processo negocial, que para a Autora era essencial à conclusão do negócio naqueles termos — preço de € 165 500,00 - a existência/inclusão do logradouro e anexo do imóvel;

VI-A Autora, quando adquiriu o imóvel em causa, em face da sua experiência no mercado imobiliário e da análise das certidões que consultou, estava ciente da composição do mesmo bem e de que não incluía o

anexo nem o logradouro.

A final, a acção foi julgada improcedente por não provada e o R absolvido do pedido.

É esta decisão que a A impugna, formulando estas conclusões:

1—De acordo com os trechos reproduzidos na alegação dos depoimentos das testemunhas M... e J... (registados no sistema Habilus Media Studio, das o9h57m42s até às iohi9m44s e das ioh2im3os até às ioh45mi5s do dia 12 de Abril de 2021), respectivamente, mediador imobiliário, mandatado pelo recorrido, que directamente lidou com a legal representante da ora recorrente, e funcionário da agência de P____, que directamente lidou com o mediador imobiliário, deve ser alterada a decisão sobre a matéria de facto.

2— Sendo os factos III, IV e VI do elenco dos não provados dados como provados, a saber:

A par da área coberta destinada a habitação, foram salien A par da área coberta destinada a habitação, foram salientados pelos representantes do vendedor ora Réu, e reconhecidos pela gerente da compradora Autora, o espaço de logradouro e o anexo;

Na informação prestada pela agência do Réu em P____ foi o imóvel descrito como sendo moradia de rés do chão e primeiro andar com logradouro e garagem;

O Réu sabia, ou não ignorava, através das pessoas que o representaram no processo negocial, que para a Autora era essencial à conclusão do negócio naqueles termos — preço de € 165 500,00 — a existência/inclusão do logradouro e anexo do imóvel.

3—Sendo que, desde logo, de acordo com as regras da experiência, os acima referidos pontos da matéria de facto decorrem dos factos 5, 6 e 7, dados como provados na decisão recorrida.

4—Não é esta sequer uma situação em que a mediação ou imediação da prova é relevante, dado a ambas as testemunhas identificadas ter sido reconhecida credibilidade, tratando-se sim de uma situação de lógica e aplicação das normais regras da experiência — e compatibilização com a restante matéria dada como provada.

5—De acordo Com o disposto no artigo 247º do Código Civil (CC), são apenas dois os requisitos da relevância do erro: a essencialidade para o declarante do elemento sobre o qual incidiu o erro e o conhecimento ou dever de não ignorar essa essencialidade, por parte do declaratório.

6—Não é exigível a desculpa bilidade do erro, podendo a falta da mesma apenas dar origem à responsabilidade pré-contratual de quem erra-sendo que, no caso dos autos, nem essa responsabilidade foi convocada em sede de reconvenção, nem nos autos existem elementos que permitam fundamentá-la e contabilizá-la.

7—Não sendo o erro do autos indesculpável dado que nem a presunção derivada do registo abrange os elementos constitutivos do prédio, nem é facto anormal na actividade de compra e venda de imóveis a falta de correspondência entre os elementos documentais e a situação física dos mesmos, sendo usual no comércio jurídico a aquisição de imóveis cuja situação documental não está totalmente conforme com a verificada no terreno, para depois compatibilizá-las, sendo por vezes procedimentos que demoram algum tempo, implicando a intervenção e harmonização de várias entidades/realidades, designadamente junto do Registo Predial Autoridade Tributária, Câmara Municipal.

O R contra-alega, pugnando pela improcedência do recurso.

Atendendo a que o âmbito do objecto do recurso é definido pelas conclusões do recorrente (artº663 nº2 ,6o8 nº2.635 nº4 e 639nº1 e 2 do Código de Processo Civil) sem prejuízo das questões de conhecimento oficioso ,exceptuadas aquelas cuja decisão fique prejudicada pela solução dada a outras, o que aqui está em causa é a impugnação da decisão sobre a seleção da matéria de facto e aplicação do artº 247 CPC

No que respeita à impugnação da decisão sobre a seleção da matéria de facto A apelante entende que estes factos:

III-A par da área coberta destinada a habitação, foram salientados pelos representantes do vendedor ora Réu, e reconhecidos pela gerente da compradora Autora, o espaço de logradouro e o anexo;

IV-Na informação prestada pela agência do Réu em P____ foi o imóvel descrito como sendo moradia de rés do chão e primeiro andar com logradouro e garagem;

V-No decurso do processo negocial entre Autora e Réu, jamais houve qualquer referência à área do prédio descrito no ponto 2 supra;

Deveriam ter sido dados como apurados.

O que referem as testemunhas indicadas:

M...: ---referiu ter sido o "mediador" do negócio alusivo ao imóvel em questão nos presentes autos, tratando-se de funcionário da empresa com a designação de S...— Soc. de Med. I..., Lda., mencionada no texto da escritura pública de 27 de julho de 2018 (a fls. 9v).

"... Havia um protocolo com o N. Banco para venda de imóveis. É esta entidade que que lhe dá as chaves, quando precisa de visitar os imóveis para venda.

Foi nesse âmbito que foi mostrar o imóvel à LC..., representante da A. Antes desta última se deslocar ao imóvel, ele próprio o foi visitar e descreveu-o à interessada. Atento o seu grande interesse, esta deslocou-se de imediato ao imóvel.

Só houve uma visita ao imóvel, não precisando quanto tempo é que demorou a visita.

A documentação do imóvel só lhe é fornecida aquando da concretização do negócio.

Após a visita, ele próprio e a interessada deslocaram-se à agência do banco em P____. Falaram com o Sr. Brinca. Nesta agência concretizou-se a proposta de venda e tudo o mais. Não viu a documentação.

Quando se fez a escritura estava de férias, pelo que não mais se preocupou.

A LC... estava à contar com o logradouro e com o anexo.

Entraram pela porta principal da casa e pelo portão que dá para a rua e logradouro. Viram um anexo que estava no logradouro.

Só mais tarde é que reparou que havia um acesso nas traseiras, que só dá para passagem de 1 pessoa.

Quem vai ao imóvel fica com a ideia que todo o logradouro e casa fazem parte do imóvel.

O anúncio de venda não é da sua autoria. A composição do anúncio é fornecida pelo Banco.

A declaração constante do documento n° 6 junto com a pi ,bem como a data só é elaborada com o negócio.

O anexo dá para a estrada principal. A Avª. ... de ... que é uma avenida principal.

Ao lado desta casa está uma muito idêntica.

A LC... é que foi ter com ele, por ter visto a publicidade num anúncio ".

A testemunha J..., funcionário bancário, afirmou ter trabalhado na agência de P____ do Réu até dia 8 de fevereiro de 2021, tendo transitado para Setúbal em 11 de fevereiro seguinte.

"Recorda-se deste negócio

O imóvel era detido pelo Banco, estavam no seu balanço, pelo que este tinha todo o interesse na sua venda.

O Banco tinha umas condições especiais de financiamento, que podia ir até aos 100% para particulares.

As entidades que comercializavam esse tipo de imóveis sabiam dessas condições.

Já tinha tratado assuntos com este imóvel, tinha as chaves. Teve algumas pessoas interessadas. Foi ver o imóvel 1 ou 2 vezes.

Nunca foi abordado por ninguém a propósito do logradouro, ou anexo. Agora sabe que existe um acesso nas traseiras, mas à altura não sabia.

Não existindo logradouro não podia haver garagem que ficava no corpo da própria moradia —lateral esquerda. Para ir para a garagem tinha mesmo que entrar no logradouro.

Os primeiros interessados neste tipo de negócios são as imobiliárias.

Sempre pensou que o que vendeu era o imóvel no seu todo. Mesmo com a documentação que tinha, nunca lhe passou pela cabeça que o logradouro e o anexo não faziam parte do imóvel a vender. Desconhecia por completo que o logradouro e o anexo não fizessem parte. Até estacionou automóvel no logradouro

Apenas tratou do financiamento do imóvel. Falou de preços, condições de financiamento e pouco mais do que isso. Foi isso que referiu à LC... .

Conhecia o imóvel com outros clientes, que lhe chegaram através do site do banco. A própria descrição do imóvel no site dá conta dessa descrição como um todo.

A própria caderneta descrevia área dependente que no seu entendimento era aquela loja. O logradouro é bastante grande, frente da casa mais a loja e uma profundidade de 6 a 7 metros. A própria entrada da casa é o logradouro.

Informou ter conhecimento da existência de garagem no prédio, situada no lado esquerdo e em baixo, ou seja, no canto inferior esquerdo do registo fotográfico de fls. 22, a única apta à entrada e saída de veículos automóveis (tal como se observa, aliás, a fls. 23).

O mediador foi buscar a chave à agência. Confrontada com os documentos de fls. 22 e 23, explicitando que o logradouro dá para a avenida principal e que, quanto à loja pequena, não é possível a respetiva visualização a fls. 22 e 23. "

O que concluir?

A factualidade que nos surge como inquestionável é que tanto o representante da imobiliária como o da R ficaram surpreendidos com a factualidade descrita nos pontos 10º e 11º.

Com efeito, tal como deraiii culla as testemunhas, a descrição física do logradouro e anexo indicava que o imóvel fosse um todo; não teria lógica, na sua óptica , que tal não sucedesse, atenta a necessidade de entrada para a garagem e até para a casa principal já que na entrada traseira, de que só mais tarde tiveram conhecimento, só passaria uma pessoa. Aliás, a testemunha Brinca até dá conta que identificou o anexo como área bruta dependente referida na caderneta predial.

Por isso, ninguém salientou nada mais do que já tinha sido dado como adquirido, ou seja, o imóvel englobando logradouro e anexo.

Daí que nenhuma informação extra tenha sido dada à A, já para estes a informação acerca da constituição do imóvel era um dado adquirido.

Aliás, se analisarmos o relatório de reavaliação datado de 7/7/2018 ,concluímos que foi considerado o logradouro e o anexo. E se observarmos a fotografia do imóvel também damos conta que o logradouro é imprescindível à entrada para o imóvel. E o anúncio da IMOVIRTUAL descreve o logradouro como fazendo parte do imóvel a vender.

Assim, aditar-se-á o ponto 35:

-Em conformidade com a informação prestada pela agência o R em P....., o imóvel foi descrito como sendo

de moradia de rés do chão e primeiro andar com logradouro e garagem, porquanto os serviços da R estavam convencidos que o logradouro e o anexo faziam parte do imóvel como um todo.

E anular-se-á o ponto IV da matéria não provada

Aditar-se-á o ponto 36:

No decurso do processo negociai entre A e R foi tido como objecto do negócio, o imóvel descrito como consta do ponto 35

Anula-se o ponto V

Atentas estas conclusões, afira-se-nos como inquestionável que o que a A queria comprar era o imóvel descrito no ponto 35, tal como o R sabia.

Por isso, para que não existam quaisquer contradições, anula-se o ponto VI e adita-se o ponto 36”.

“Consequentemente, o R sabia que para a Autora era essencial a conclusão do negócio pelo preço de € 165.000,00 , se o imóvel tivesse a descrição referida no ponto 35

O ponto 111 manter-se-á, porquanto não houve especial atenção para o anexo e logradouro como elementos apelativos do negócio. Estes faziam parte deste.

Para uma mais clara identificação do cenário factual, descrevemos a factualidade, após as alterações :

1-A Autora é uma sociedade unipessoal por quotas cujo objeto social consiste no "exercício de actividade de arrendamento e exploração de bens imobiliários (próprios ou arrendados), nomeadamente, edifícios residenciais e não residenciais (inclui espaços e instalações industriais, comerciais) e de terrenos; de investimentos e construções imobiliárias, prestação de serviços imobiliários, gestão e prestação de serviços de consultoria na área administrativa e serviços de apoio, de fiscalização, gestão e acompanhamento de obras de remodelação e construção, construção própria e urbanizações, compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, gestão turística incluindo o alojamento mobilado para turistas" (cfr. documentos de fls. 7, 7v e 69 a 70v);

2-No dia 27 de julho de 2018, a Autora comprou ao Réu o prédio urbano situado na Av^a. ... de ..., número ..., em C___, freguesia de Q... do ..., concelho de P___, descrito na Conservatória do Registo Predial de P___ sob o número e inscrito na respetiva matriz urbana sob o artigo (cfr. documentos de fls. 8 a 10v e 63 a 65v);

3-O preço da compra foi de € 165 500,00, tendo a Autora celebrado com o Réu mútuo (contrato de crédito) no montante de € 100 000,00, destinado ao financiamento parcial da aquisição do imóvel e a custear as suas obras de remodelação (cfr. documentos de fls. 11 a 20);

4-A referida obrigação da Autora perante o Réu ficou garantida por hipoteca voluntária constituída sobre o imóvel acima identificado (cfr. documentos 11 a 21v);

5-A Autora adquiriu o aludido imóvel na sequência de consulta da publicidade ao mesmo, de informação da agência do Réu em Palmela e de visita promovida por uma das agências imobiliárias que estava encarregada de intermediar a correspondente venda (a empresa denominada São ... — Soc. de Med. I..., Lda.);

6-Quer na publicidade ao imóvel, quer nas indicações dadas pela mediadora imobiliária, foi o imóvel descrito como sendo moradia de rés do chão e primeiro andar com logradouro e garagem (cfr. documentos de fls. 22, 22v e 23);

7-Sendo essa a realidade aparente na visita ao mesmo (cfr. documento de fls. 23), no decurso da qual a gerente da Autora, acompanhada pela mediadora, entrou por portão virado para a Av^a. ... de ... (com o número ... de polícia), permanecendo no logradouro o tempo necessário e entrando para o anexo à esquerda do portão pela porta das traseiras, que estava aberta;

8-Já após a compra do bem, a gerente da Autora voltou a deslocar-se ao imóvel, inclusive na companhia das pessoas que iriam realizar a obra de remodelação, circulando livremente por todas as partes que julgava comporem o mesmo, designadamente casa, anexo e logradouro;

9-(...) Na sequência da avaliação ordenada pelo banco Réu, tendo em vista o financiamento e a hipoteca acima mencionados, identificaram-se as áreas de 276,8 m² correspondente à habitação, 4,0 m² correspondente a varandas, 43,6 m² correspondente a logradouro, 40,0 m² correspondente a arrecadação, e 204,0 m² correspondente a terreno (cfr. documento de fls. 23v a 26v);

10-Foi com surpresa que a gerente da Autora, no dia 18 de setembro de 2018, quando já decorriam as obras de remodelação da moradia, foi informada por indivíduo (AF...) que estavam a invadir a sua propriedade, referindo-se ele ao anexo e ao logradouro, tendo em conta os materiais e ferramentas guardados no anexo, bem como algum entulho e lixo das obras acumulados no logradouro;

11-(...) Tendo apresentado documentação atestando a sua propriedade em comum sem determinação de parte ou direito, com mais duas pessoas, do imóvel correspondente ao que a gerente da Autora acreditava serem o logradouro e o anexo do bem adquirido, descrito na Conservatória do Registo Predial de P___ sob o número da freguesia de Q... do ..., e inscrito na respetiva matriz urbana sob o artigo — a qual foi, posteriormente, confirmada com a obtida junto da Conservatória do Registo Predial de P___ e da Autoridade Tributária e Aduaneira (cfr. documentos de fls. 27v a 29);

12-Foi a gerente da Autora informada de que a única relação existente entre ambos os imóveis —o descrito na Conservatória do Registo Predial de P___, sob o número e inscrito na respetiva matriz sob o artigo, e o descrito na Conservatória do Registo Predial de P___, sob o número da freguesia de Q... do ... e inscrito na respetiva matriz sob o artigo — se limitava a "servidão de passagem" pelo logradouro do segundo, não estando a mesma registada porque, até à aquisição pelo Réu do primeiro, os proprietários eram comuns;

13-(...) E, por fim, de que os proprietários do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de P___, sob o número da freguesia de Q... do ..., e inscrito na respectiva matriz sob o artigo, estariam na disposição de o vender por € 50 000,00;

14-Perante esta factualidade, a gerente da Autora, que sempre estaria interessada na compra do imóvel identificado no ponto 2 supra, ainda que por preço inferior ao pago, verificando-se a composição que o mesmo efetivamente tem, diferente da publicitada, instou o Réu por escrito, na data de 4 de outubro de 2018, dando-lhe conta do sucedido, bem como da possibilidade de adquirir o prédio (que cria pertencer à

sociedade Autora, sua representada) pelo valor de € 50 000,00 (cfr. documento de fls. 29v a 39);

15-Em 1 de março de 2019, perante o silêncio do Réu e prevenindo a possibilidade de os proprietários do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de P___ sob o número da freguesia de Q... do ..., e inscrito na respetiva matriz sob o artigo, venderem o mesmo a terceiro, ou alterarem a intenção de o vender, após negociação, a Autora comprou-o pelo preço de € 38 000,00 (cfr. documentos de fls. 40 a 43v);

16-Além desse valor, a Autora pagou a quantia de € 389,20 a título de Imposto de Selo pela aquisição onerosa de imóvel, bem como o valor de 395,00 pelos emolumentos do respetivo título de aquisição e registo (cfr. documentos de fls. 44. a 48v);

17-Durante todo o processo tendente à aquisição ao banco Réu, que foi rápido, visto que o negócio se apresentou como muito interessante e atrativo para a Autora, jamais lhe foi referido verbalmente que o mesmo se tratava de um "prédio encravado", beneficiando de "servidão" de outro prédio que não estava a ser transmitido;

18-Caso a Autora tivesse tomado conhecimento prévio da real composição do imóvel visado, só teria querido celebrar o negócio por preço inferior a € 165 500,00;

19-(...) Contribuindo, para o juízo feito por ela, que o preço de € 165 500,00 representaria um bom investimento, se incluídos o logradouro e o anexo, malgrado as obras de remodelação que haveriam de ser levadas a cabo no imóvel;

20-O Réu adquiriu o prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial de P___, sob o número, da freguesia de Q... do ..., e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o número da referida freguesia, no âmbito do processo de execução fiscal com o número 22.....47, o qual correu os seus termos no Serviço de Finanças de P___, com o correspondente auto de adjudicação emitido em 14 de outubro de 2013 (cfr. documentos de fls. 27v a 29, 62 e 62v);

21-(...) Tendo o Réu adquirido um "Prédio Urbano em Propriedade Total Sem Andares nem Divisões Susceptíveis de Utilização Independente, composto por r/ch e 1º andar e garagem, destinado a Habitação; tipologia/divisões: 6, nº total de pisos da fracção: 2; área total do terreno: 204.0000 m2; área de implantação do edifício: 160,4000 m2; área bruta de construção: 320,8000 m2; área bruta dependente: 44,0000 m2; área bruta privativa de: 276,8000 m2; pertencente à herança de IF... NIF 7.....25, e registado em nome dos herdeiros MM..., viúva; AF..., casado c/ AM... em regime de comunhão de adquiridos; sem determinação de parte ou direito; sito na Avª. ... de ..., nº ... — r/ch, C___, 2...-000 - Q... do ..., Freguesia da Q... do ... e Concelho de P___, com valor patrimonial de 184 200,00 €, correspondente ao prédio descrito na Conservatória de Registo Predial de P___ sob o nº 00..../2.....7. Inscrito na respetiva matriz predial urbana da freguesia de Q... do ... sob o art.º" (cfr. documento de fls. 62 e 62v);

22-A Autora adquiriu tal bem ao Réu por escritura pública de compra e venda outorgada a 27 de julho de 2018, pelo preço de € 165 500,00, nos termos da qual declarou que o mesmo se destinava a revenda e, "(...) previamente à outorga da presente escritura, visitou o imóvel objecto da mesma e que este está conforme a descrição que dele lhe foi feita pelo Vendedor, que conhece os defeitos e vícios que o mesmo apresenta e

que ainda assim a sua representada o pretende adquirir, sendo o mesmo adequado ao uso específico para o qual a mesma o adquire, apresentando as qualidades e os desempenhos que razoavelmente se podem esperar de um imóvel usado com quarenta e oito anos e ainda que reconhece e aceita que o preço fixado para a compra e venda foi eslabecido em função do referido no parágrafo anterior" (cfr. documentos de fls. 8 a 10v e 63 a 65v);

23-As partes outorgantes na referida escritura "exibiram: a) Caderneta predial do imóvel do Serviço de Finanças de P____, obtida via internet no dia 26-07-2018 (...); b) Certidão emitida em 10-05-2017, pela Câmara Municipal de P____, comprovativa de que para o prédio objecto da presente escritura foi emitido pela mesma entidade, em 07-04-1970, o alvará de licença de utilização número 56; c) Certificado de desempenho energético e da qualidade do ar interior número SCEI29577435, elaborado pela perita AS..., emitido pela ADENE e válido até 22-07-2026, entregue neste acto à representante da sociedade adquirente" (cfr. documentos de fls. 8 a 10v e 63 a 65v);

24-Na mesma escritura pública foi arquivada, entre o mais, uma impressão da certidão predial permanente com o código de acesso "CP-1689-28370-150804-007086" (cfr. documentos de fls. 8 a 10v e 63 a 65v);

25-De acordo com a caderneta predial urbana, a área total do terreno correspondia a 204,0000 m², a área de implantação do edifício a 160,4000 m², a área bruta de construção a 320,8000 m², a área bruta dependente a 44,0000 m² e a área bruta privativa a 276,8000 m² (cfr. documento de fls. 66);

26-A mencionada caderneta predial urbana descreve o aludido imóvel como um "Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente", ou seja, sem a referência a qualquer anexo ou logradouro (cfr. documento de fls. 66);

27-certidão permanente do imóvel descreve-o como um prédio urbano situado em C____, Av^a. ... de ..., número ..., com uma área total de 204 m² e área coberta de 204 m², composto por rés do chão e primeiro andar para habitação e garagem (cfr. documento de fls. 67 e 67v);

28-A Autora foi constituída em fevereiro de 2016, com experiência no mercado imobiliário, onde atua, sendo a sua sócia e gerente LC... (cfr. documentos de fls. 7, 7v e 69 a 70v);

29-Toda a documentação referente ao imóvel em si foi entregue pelo banco Réu nas negociações encetadas pela Autora para a aquisição do bem em causa, nomeadamente as certidões permanentes do registo predial e da matriz urbana, não constando em qualquer delas a existência de anexo ou de logradouro (cfr. documentos de fls. 66 a 67v);

30-Tanto no imóvel adquirido, como no prédio confinante, se utiliza desde sempre o logradouro para o respetivo acesso, remontando a licença de utilização ao ano de 1970 (a 7 de abril de 1970);

31-Os antigos proprietários de ambos os imóveis, que tinham laços de sangue entre si, nunca contestaram a utilização do logradouro, sendo que a mesma utilização, desde a construção dos imóveis, foi-se realizando sem a oposição de ninguém;

32-Nem após a aquisição pelo Réu do imóvel em apreço os proprietários do prédio confinante colocaram em

causa a utilização do logradouro para acesso ao bem adquirido;

33-Desde a aquisição pelo Réu do imóvel em causa que a entrada no mesmo se faz por dois portões (um de veículos e outro de pessoas), cujas chaves lhe foram entregues por ocasião da compra no âmbito do processo de execução fiscal acima identificado;

34-O logradouro apenas vem servindo a passagem, e vem sendo usado, para se aceder ao imóvel adquirido pela Autora ao Réu — utilização mantida desde a construção dos imóveis, à vista de todos.

35-Em conformidade com a informação prestada pela agência do R em P____, o imóvel foi descrito como sendo de moradia do rés do chão e primeiro andar com logradouro e garagem, porquanto os serviços da R estavam convencidos que o logradouro e o anexo faziam parte do imóvel como um todo.

36-No decurso do processo negocial entre A e R foi tido como objecto do negócio, o imóvel descrito como consta do ponto 35

37-Consequentemente, o R sabia que para a A era essencial a conclusão do negócio pelo preço de 165.500,00, se o imóvel tivesse a descrição referida no ponto 35"

Tal como já se deu conta, o objeto do litígio consiste em saber se à Autora assiste o direito à redução do preço da compra do imóvel identificado nos autos, em € 38.784,20, com a correspondente condenação do Réu no pagamento à demandante dessa quantia, com juros de mora à taxa legal desde a data da citação.

Para tanto, ter-se-á que atender à possibilidade (ou não) de a Autora lançar mão do preceituado no artigo 292.º do Código Civil, com vista à redução do preço do negócio oneroso celebrado com o Réu.

A factualidade remete-nos para a relevância do erro sobre o objecto do negócio jurídico ou as suas qualidades nos termos dos artigos 247º e 251º do Código Civil.

Começa o artº. 247º (sobre a epígrafe "erro na declaração") do CC por dispor que "**quando, em virtude de erro, a vontade declarada não corresponde à vontade real do autor, a declaração negociai é anulável, desde que o declaratório conhecesse ou não devesse ignorar a essencialidade, para o declaratório, do elemento sobre que incidiu o erro**".

Mais adiante, dispõe-se no artº. 251º (sobre a epígrafe "erro sobre a declaração") que "O erro que atinja os motivos determinantes da vontade, quando se refira à pessoa do declaratório ou ao objecto do negócio, torna este anulável nos termos do artigo **247.º** ".

Socorrendo-nos dos ensinamentos de PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA' temos assim que no primeiro normativo [o do "erro na declaração 1 prevê-se o chamado "erro obstáculo", ou seja, formou-se sem erro, uma certa vontade, mas declarou-se outra. Já no segundo normativo prevê-se o chamado "erro-motivo" ou "erro-vício ", ou seja, existindo perfeita conformidade entre a vontade real e a declarada, ocorre porém que a primeira foi formada com base em erro [que atinge

os motivos determinantes da vontade ,também designado por "erro-vício"], pois que, não existindo ele, a pessoa não teria pretendido realizar negócio, ou pelo menos nos temos em que o realizou.

Ainda segundo PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, recaindo o "erro-motivo" sobre a pessoa do declaratário ou sobre o objecto do negócio, as consequências são iguais às do erro na declaração'.

Em suma, o erro (o erro-vício) do artº 251º, recai sobre o lado interno, subjectivo do errante, porquanto a própria vontade,em consequência do erro, se formou mal, divergindo assim da vontade hipotética que o declarante teria tido sem erro, de maneira que a vontade ficou viciada.

Podemos, pois, concluir, que a relevância do erro —vício ou, erro motivo depende de três requisitos:

1º-Que a vontade declarada esteja viciada por erro sobre o objecto do negócio ou as suas qualidades e, por isso, seja divergente da vontade que o declarante teria tido sem tal erro.

2º-Que, para o declarante, seja essencial o elemento sobre o qual incidiu o erro, de tal forma que não teria celebrado o negócio jurídico se se tivesse apercebido do erro.

3º-Que o declaratário conhecesse ou não devesse ignorar a essencialidade do elemento sobre o qual incidiu o erro para o declarante.

Quer o simples erro que atinja os motivos determinantes da vontade (artº 251º), quer dolo (artº 254º, nº 1) só geram **anulabilidade do negócio quando forem essenciais para a formação da vontade da parte que o invoca.**

1 In Código Civil, Anotado, Volume I, Coimbra Editora, 2ª Edição, com a colaboração de Manuel Henrique Mesquita, págs. 215 e segs..

2 Obra citada,pag 218

A essencialidade do erro (ou do dolo) deve ser analisada sob o aspecto subjectivo do errante ou do contraente enganado (deceptus), ou seja, daquele que haja sido levado a formular uma ideia inexacta acerca do objecto do negócio, sem a qual a declaração negociada não teria sido emitida nos precisos moldes em que o foi.

Analisando os factos ,à luz do exposto:

---a A ao adquirir o imóvel pensava que este tinha determinada composição, o anexo e logradouro. E o R também pensava que assim sucedia, bem sabendo que a vontade da A recaia sobre o imóvel assim descrito.

Não é por acaso, que a A levou a cabo o negócio descrito no ponto 15.

A interligação destes factos permite-nos concluir que a A ao concluir o negócio jurídico de compra e venda do imóvel estava ciente de que este tinha determinada configuração e limitações físicas. E o R também estava ciente do

mesmo. **(pontos 35 e 36)**

Ora, a configuração e limitações físicas do imóvel tal como a A. as percecionou não correspondiam à realidade.

E o R bem sabia dessa que essa configuração era determinante para a realização do negócio, tanto mais que este também estava ciente de que vendia o imóvel em conformidade com a vontade da A, ou seja, sem qualquer erro. Por isso, é que a A. conseguiu sanar quaisquer dificuldades à aquisição do imóvel, comprando o outro imóvel, tal como consta do ponto 15.

Concluimos, pois, que estão reunidos todos os pressupostos do erro vício à luz do artº 251 a remeter para o preceituado no artº 247 ambos do CC.

Urge, então, saber se há lugar à redução do negócio jurídico nos termos do artº 292.

Para que se possa pedir a redução do preço é necessário que se prove que sem a parte viciada o comprador teria igualmente adquirido os bens mas por preço inferior, ou seja, no caso concreto tinha de estar provado que a apelante mesmo sabendo do erro ou mesmo dolo, sempre teria outorgado o contrato de trespasse mas por um preço inferior.

Reduzir um negócio jurídico significa circunscrever a nulidade de que enferma a uma parte do seu conteúdo, ficando a valer a parte restante; há uma alteração quantitativa do negócio, e não uma alteração qualitativa, ficando a vigorar o mesmo negócio, ainda que amputado, e não um negócio novo.

O artº 292.º do CC consagra como regra a redução dos negócios jurídicos, os quais apenas não serão reduzidos quando se mostrar que, sem a parte viciada, não teriam sido concluídos; a redução só se justifica quando uma das partes do seu objecto é nula e não quando a nulidade é total.

A factualidade permite-nos concluir que a A sempre esteve determinada a adquirir o imóvel com determinadas configurações/ limitações; não é por acaso que adquire o prédio nº, sanando as dificuldades que a impediam de retirar o maior proveito económico do seu projecto de aquisição da moradia. Foi sempre este projecto que a guiou na concretização do negócio e nunca dele abdicou.

Por isso, é inquestionável que a parte viciada do negócio não afectou o negócio em si, apenas terá que ocorrer a sua alteração quantitativa, o que determina a sua manutenção, mas sem a parte viciada.

Logo, nos termos do art.º 292 CC há lugar à redução do negócio jurídico.

Para tanto, há que atender ao preço pago pela A quanto à aquisição do imóvel que o R vendeu e que não lhe pertencia, a saber os € 38 784,20 (trinta e oito mil, setecentos e oitenta e quatro euros e vinte cêntimos), pagos pela aquisição (ponto 15)

Procedem as conclusões

Síntese: **Reduzir um negócio jurídico significa circunscrever a nulidade de que enferma a uma parte do seu**

conteúdo, ficando a valer a parte restante; há uma alteração quantitativa do negócio, e não uma alteração qualitativa, ficando a vigorar o mesmo negócio, ainda que amputado, e não um negócio novo.

Existe um erro sobre o objecto do negócio, que leva à anulação parcial deste e à sua conseqüente redução.

Pelo exposto, acordam em julgar a apelação procedente e condenam o R a pagar à A o montante de €38 784,20 (trinta e oito mil, setecentos e oitenta e quatro euros e vinte cêntimos), acrescidos de juros moratórios desde a citação.

Custas pelo R.

LISBOA,2/12/2021

TERESA PAZERES PAIS

RUI TORRES VOUGA

CARLA MENDES

Fonte: <http://www.dgsi.pt>