

## TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO | CÍVEL

Acórdão

Processo

5019/20.2T8PRT.P1

Data do documento

19 de maio de 2022

Relator

Paulo Dias Da Silva

### DESCRITORES

Erro-vício sobre o objecto do negócio > Essencialidade do erro > Ónus da prova

### SUMÁRIO

I - O erro-vício sobre o objecto do negócio, previsto no artigo 251º, nº 1, do Código Civil, recai sobre o lado interno, subjectivo, da declaração negocial, mais precisamente sobre os elementos determinantes da formação da vontade.

II - Ocorrendo tal erro-vício, o A./declarante para obter a anulação do negócio terá, de qualquer modo, sempre de demonstrar/provar, para além da ocorrência do erro, que o R./declaratário conhecia ou não devia ignorar a essencialidade para si do objecto sobre que incidiu esse seu erro.

III - No caso vertente, o Autor/Apelado não teria celebrado o negócio se conhecesse as vicissitudes que impendiam sobre o objecto do mesmo.

IV - Por sua vez, a essencialidade do erro em que enfermou a vontade do Autor/Apelado não podia ser desconhecida da Ré/Apelante, porquanto a mesma, à luz das regras da experiência comum, não poderia desconhecer essa essencialidade dado que ninguém adquire uma garagem (comumente entendida como lugar coberto, normalmente fechado, que serve de abrigo aos automóveis) sem cobertura, ou no caso em particular, sem que essa cobertura esteja em conformidade com a documentação presente na entidade licenciadora.

## TEXTO INTEGRAL

Recurso de Apelação - 3ª Secção

ECLI:PT:TRP:2022:5019/20.2T8PRT.P1

**Acordam no Tribunal da Relação do Porto**

### 1. Relatório

AA, residente na Rua ..., ..., ... Porto, instaurou acção declarativa de condenação, sob a forma de processo comum, contra BB, residente na Rua ..., ..., 3.º Direito Traseiras, ... ..., onde concluiu pedindo que:

- seja declarada a anulabilidade do negócio jurídico celebrado entre as partes e conseqüente condenação da ré à restituição do preço, acrescido de todas as despesas inerentes com o negócio anulado, nomeadamente, impostos, honorários de notário e emolumentos de registo predial.

- após a declaração da invalidade, seja ordenado junto da conservatória do registo predial competente o cancelamento de registos efetuados relativos ao negócio que lhe subjazem.

Alegou, em síntese, ter adquirido à ré, por escritura pública de compra e venda de 04.03.2019, a fracção autónoma «EL», sita na Rua ..., freguesia ..., correspondente a um estacionamento coberto e fechado com noventa metros quadrados.

Acrescentou que a concretização do negócio pelo autor assentou no facto de se tratar de uma garagem fechada e coberta para guardar os seus carros clássicos e alguns bens.

Alegou, ainda, que em momento posterior à aquisição da garagem, o autor tomou conhecimento que a mesma originalmente não era coberta, mas sim descoberta, sem arrumos, tal como constaria nas plantas existentes da Câmara Municipal ... e que terá sido fechada em momento posterior.

Mais alegou que, pelo facto de terem fechado posteriormente a garagem, esta estaria a criar infiltrações no prédio e que a eliminação das referidas infiltrações passaria pela reposição da estrutura conforme constava nas plantas entregues e licenciadas pela Câmara Municipal ....

\*

Citada, a ré contestou, invocando a incompetência territorial do tribunal.

Impugnou, ainda, a versão dos factos apresentada pelo autor, alegando que vendeu a referida garagem ao autor, através de uma empresa imobiliária, tendo sido o representante dessa empresa que encontrou um comprador interessado e que nunca soube qual era a intenção do autor ao querer adquiri-la.

\*

Foi proferido despacho saneador, fixado o objecto do litígio e enunciados os temas de prova.

\*

Realizou-se a audiência de julgamento com observância das formalidades legais.

\*

Por sentença proferida a 15 de novembro de 2021, o Tribunal a quo julgou a acção parcialmente procedente e decidiu:

- a) Declarar anulado o negócio (contrato de compra e venda de imóvel) celebrado em 12.03.2019, mencionado no ponto 13. dos factos provados;
- b) Condenar o autor a restituir à ré a fracção autónoma designada pelas letras «EL» correspondente a um estacionamento na subcave, com acesso pelo n.º ... da Rua ... e Rua ..., na freguesia ..., concelho do Porto;
- c) Condenar a ré a restituir ao autor a quantia de € 25.000,00, recebida a título de preço;
- d) Absolver a ré do pagamento das despesas suportadas pelo autor com o negócio declarado anulado;
- e) Ordenar o cancelamento na Conservatória do Registo Predial do Porto do registo que incide sobre a

fracção autónoma designada pelas letras «EL» correspondente a um estacionamento na subcave, com acesso pelo n.º ... da Rua ... e Rua ..., na freguesia ..., concelho do Porto, descrita sobre o número ..., relativo à aquisição pelo autor, feita pela apresentação ... de 2019/03/12.

\*

Não se conformando com a sentença proferida, a recorrente BB veio interpor o presente recurso de apelação, em cujas alegações conclui da seguinte forma:

I) Vem o presente Recurso interposto da decisão do Tribunal a quo, a qual, tendo julgado parcialmente procedente a ação, decidiu condenar a Ré, ora Apelante, nos pedidos formulados pelo Autor, nomeadamente: i) Declarar anulado o negócio (contrato de compra e venda de imóvel) celebrado em 12-03-2019, mencionado no ponto 13 dos factos provados; ii) condenar a Ré a restituir ao autor a quantia de € 25.000,00 (vinte e cinco mil euros), recebida a título de preço; iii) Ordenar o cancelamento na Conservatória do Registro Predial do Porto do registo que incide sobre a fracção autónoma designada pelas letras «EL» correspondente a um estacionamento na subcave, com acesso pelo n.º ... da Rua ... e Rua ..., na freguesia ..., concelho do Porto, descrita sobre o número ..., relativo à aquisição pelo autor, feita pela apresentação ... de 2019/03/12.

II) A Recorrente não se conforma com a interpretação, tanto no plano fáctico como de jure, preconizada pela Sentença recorrida, impetrando por uma análise criteriosa dos factos e do Direito que, seguramente, conduzirá a uma solução diversa da ora sindicada, nomeadamente mediante um juízo que, a final, conduzirá à absolvição da Recorrente.

III) Na sentença recorrida, foi dado como provado no ponto 22 dos factos que o autor/recorrido esteve numa reunião na Câmara Municipal ... tendo verificado que a garagem constava como sendo a “céu aberto” e não coberta.

IV) Salvo o muito e merecido respeito, o Tribunal a quo incorreu em erro de julgamento da matéria de facto dada como provada no ponto 22 da sentença.

V) No que concerne à matéria de facto dada como provada no ponto 22 da sentença, considera a Apelante existir uma má valoração porque, da audição da testemunha CC (ficheiro áudio 20211108160833\_15830806\_2871555, aos minutos 02.08 a 05.10) , afere-se que o Recorrido, na reunião em que esteve na Câmara Municipal ..., em 20.05.2019, não verificou que a garagem constava como sendo a “céu aberto “e não coberta.

VI) Pelo que, devia decisão recorrida - quanto ao ponto 22 da matéria de facto como provada - dar, ao invés, como não provado, na parte: “não verificou que a garagem constava como sendo a céu aberto e não coberta”

VII) A douta Sentença ora em crise padece, ainda, de uma flagrante fragilidade, qual seja a precipitada subsunção dos factos ao vício da vontade previsto no artigo 251.º, número 1 do Código Civil, sobretudo quando é evidente que não se encontram observados os requisitos de que depende a respectiva aplicação.

VIII) A anulação do negócio em resultado da existência de um vício na formação da vontade, concretamente o erro a que se refere o artigo 251.º, número 1 e 247.º, todos do Código Civil, encontra-se dependente da reunião de dois requisitos axiais: (i) a essencialidade, para o declarante, do elemento sobre o qual incidiu o erro; (ii) o conhecimento, por parte do declaratário, de que o elemento sobre o qual incidiu o erro era essencial para o declarante.

IX) A anulação de um negócio jurídico em virtude da existência de um erro-vício implica a conjugação simultânea de dois elementos, normalmente conhecidos como a essencialidade e a cognoscibilidade do erro.

X) O douto Tribunal a quo fez uma imprecisa e errónea aplicação do instituto do erro- vício ao desconsiderar integralmente o requisito da cognoscibilidade do erro, isto é, a necessidade do declaratário conhecer (ou não dever ignorar) o elemento essencial sobre o qual incidiu o erro do declarante.

XI) Em momento algum, se pode afirmar que a Recorrente conhecia (ou devia conhecer) a essencialidade daquele circunstancialismo, ou seja, que a circunstância de o Recorrido pretender um espaço “fechado” era determinante para a realização do negócio.

XII) A Recorrente nunca teve qualquer contacto com o Recorrido, pois o negócio de aquisição foi realizado, unicamente, através de uma sociedade de mediação imobiliária;

XIII) A Recorrente nunca acompanhou ou, sequer, esteve presente nas visitas ao imóvel realizados pelo Recorrido;

XIV) A Recorrente adquiriu a garagem no âmbito de um processo de insolvência;

XV) A Recorrente não sabia (e, em rigor, nem sequer podia saber) que o Recorrido tencionava adquirir um espaço “coberto” para guardar os seus automóveis, na medida em que aquela nunca contactou directamente com o Recorrido, não lhe sendo possível imputar o conhecimento de qualquer particular “exigência” imposta ou prevista pelo Recorrido.

XVI) A questão, em concreto, consiste em saber se era exigível que a Recorrente soubesse que aquele concreto elemento - existência de uma garagem “fechada” - era determinante para a formação da vontade de contratar por parte do Recorrido.

XVII) Pelo que a decisão em crise - atendendo ao elenco da matéria de facto dada como provada - subsumiu erradamente a factualidade no instituto do erro-vício, nomeadamente quando é inquestionável que não se encontra preenchido o requisito da (re)cognoscibilidade previsto pela norma dos artigos 247.º e 251.º, todos do Código Civil.

XIII) Considerando as concretas circunstâncias do negócio, é evidente que não se encontram preenchidos os requisitos de que depende o efeito anulatório decorrente de erro-vício, na medida em que a essencialidade do erro não era reconhecida (ou, sequer, reconhecível) por parte da ora Recorrente.

XIX) A Sentença em crise violou, ou fez errada interpretação, das normas, designadamente, dos artigos 247.º e 251.º do Código Civil.

\*

Foram apresentadas contra-alegações.

\*

Colhidos que se mostram os vistos legais e nada obstando ao conhecimento do recurso, cumpre decidir.

\*

## **2. Factos**

### **2.1 Factos Provados**

O Tribunal a quo considerou provados os seguintes factos:

- Da Petição Inicial:

- 1.** O autor, no início do ano 2019, começou a procurar uma garagem, individual, fechada e coberta para guardar três carros clássicos e outros objetos.
- 2.** Em fevereiro de 2019, quando pesquisava na internet, encontrou um anúncio de venda de uma garagem coberta e fechada com 90m<sup>2</sup> de área, com entrada pela Rua ..., na freguesia ....
- 3.** O autor entrou em contacto com a imobiliária que tinha colocado o anúncio (V...), tendo sido atendido pelo Sr. Eng. DD e agendou uma vista com o mesmo à garagem.
- 4.** Nessa visita, o autor acompanhado pelo seu pai, esteve com o Sr. Eng. DD e o Sr. EE que tinha a chave de acesso à garagem.
- 5.** Foi mostrada a garagem fechada situado no patamar - 2 do edifício que tinha umas escadas que davam acesso a arrumos, ao nível do piso -1 da cave.
- 6.** O autor informou o representante da imobiliária que pretendia um espaço para guardar os seus carros e alguns pertences.
- 7.** O autor solicitou ao Sr. DD a certidão e a caderneta predial do imóvel.
- 8.** Na inscrição matricial, consta que a fração EL na Rua ... está afeta a estacionamento coberto e fechado.
- 9.** Em 03-03-2019, o autor por email enviado à imobiliária refere que «(...) queria saber quanto à discrepância de áreas, do que estamos a falar. O piso superior está incluído no negócio, certo? (...) Nessa

medida, gostaria de saber se me podem fazer chegar a planta da cave e sub-cave para analisar (...)

**10.** Em resposta ao email referido supra, em 04-03-2019, é referido que «(...) Informamos V.Exa que o piso superior está incluído no negócio, tem escada interior de interligação entre os dois pisos. O piso da cave é da mesma fração da subcave. As plantas a pedir à Câmara Municipal ... demorarão cerca de 1 mês. As plantas não são obrigatoriamente necessárias para a escritura (...)

**11.** Face aos esclarecimentos prestados, o autor por email de 08-03-2019 comunicou à imobiliária, designadamente, que «fica a aguardar as datas para a escritura, assim que conseguirem obter a licença de uso (ou habitabilidade). Já agora, solicitava, quando possível, as plantas da cave e sub-cave».

**12.** A garagem foi adquirida pela ré no âmbito de um processo de insolvência.

**13.** Em 12-03-2019, no Cartório Notarial da Licenciada FF, sito na Estrada ..., ..., ..., Gondomar, mediante escritura pública titulada de compra e venda, a ré declarou vender ao segundo outorgante (autor) a fração autónoma designada pelas letras «EL» correspondente a um estacionamento na subcave, com acesso pelo n.º ... da Rua ... e Rua ..., na freguesia ..., concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial ..., sob o número oitocentos e cinquenta e seis, daquela freguesia, « pelo preço de VINTE E CINCO MIL EUROS».

**14.** Mais declarou a ré receber «o preço supra indicado por cheque bancário com o n.º ... sacado sobre o Banco 1..., S.A. e do qual dá quitação».

**15.** O autor liquidou o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas (IMT) montante de €1.625,00 e o Imposto de Selo no montante de €200,00.

**16.** Pouco tempo após a celebração da escritura pública, o autor entrou em contacto com a administração do condomínio na pessoa do Sr. Eng. CC, responsável pela empresa B..., Lda. que gere o condomínio.

**17.** O autor agendou uma reunião com a administração do condomínio por forma a conhecer o estado do imóvel e aferir em que medida o condomínio poderia intervir para eliminar as humidades do mesmo.

**18.** Nessa reunião, o administrador do condomínio referiu ao autor que a garagem apresentava «irregularidades» porque originalmente não era coberta no piso - 2 da cave, com arrumos ao nível do piso - 1 da referida cave, mas descoberta, sem arrumos tal como constaria nas plantas existentes na Câmara Municipal ..., e que terá sido fechada em data posterior.

**19.** Após a mencionada reunião, o autor entrou em contacto com o Sr. Engenheiro DD transmitindo a informação referida em 18. e que pretendia a reversão do negócio.

**20.** Por email datado de 02-05-2019, o autor solicita ao Sr. Eng. DD o ponto da situação. 21. Nesse mesmo dia 02-05-2019, o Sr. Eng. DD responde ao email referindo que: «(...) que entramos imediatamente em contacto com os anteriores proprietários. Estamos agora à espera que esclareçam a situação com o condomínio do prédio. (...) mal tenhamos alguma informação entraremos de imediato em contacto (...)

**22.** Em 20-05-2019, no sentido de obter melhor esclarecimento do que era invocado pela administração do condomínio, o autor esteve numa reunião na Câmara Municipal ... tendo verificado que a garagem constava como sendo a “céu aberto” e não coberta.

**23.** O autor, no momento da compra, desconhecia o referido em 18. e 22. 24. Se autor tivesse conhecimento desses factos nunca teria comprado a garagem, pois nunca lhe interessaria a aquisição nesses termos.

## **2.2 Factos Não Provados.**

O Tribunal a quo considerou não provados os seguintes factos:

- Da Petição Inicial.

a) Na vista à garagem referida em 4, o autor foi informado que as humidades existentes eram da responsabilidade do condomínio.

b) O autor liquidou o montante de € 450,00 referente à escritura e registos.

c) As chaves da fração foram entregues quinze dias após a escritura porquanto, o representante da ré, Sr. EE, solicitou ao autor esse período de tempo para tirar da fração alguns pertences que estavam lá guardados, ao que o autor acedeu.

d) A administração do condomínio informou que o facto de terem fechado a garagem e terem colocado uma laje a meio da parede, criando os “arrumos”, estaria a provocar problemas ao edifício.

e) Em meados de maio de 2019 o autor solicitou reunião com a ré nas instalações da V..., reunião essa que ocorreu nas referidas instalações em 16-05-2019, pelas 18h.20m, tendo estado presente o representante da ré, Sr. EE e o responsável da Imobiliária V..., Sr. Eng. DD.

f) A partir de outubro de 2019, o representante da ré não mais atendeu chamadas telefónicas do autor, nem tão pouco entrou em contacto com este.

\*

## **3. Delimitação do objecto do recurso; questões a apreciar e decidir:**

Das conclusões formuladas pela recorrente as quais delimitam o objecto do recurso, tem-se que as questões a resolver no âmbito do presente recurso são as seguintes:

- Da impugnação da matéria de facto;

- Do mérito da acção.

\*

## **4. Conhecendo do mérito do recurso:**

### **4.1. Da impugnação da Matéria de facto**

A apelante, em sede recursiva, manifesta-se discordante da decisão que apreciou a matéria de facto, defendendo que relativamente ao ponto 22 da matéria de facto provada, deveria o Tribunal a quo ter dado como não provado o referido ponto, no segmento em que se consigna: “não verificou que a garagem constava como sendo a céu aberto e não coberta”.

Vejamos, então.

No caso vertente, mostram-se cumpridos os requisitos da impugnação da decisão sobre a matéria de facto previstos no artigo 640.º do Código de Processo Civil, nada obstando a que se conheça da mesma.

Entende-se actualmente, de uma forma que se vinha já generalizando nos tribunais superiores, hoje largamente acolhida no artigo 662.º do Código de Processo Civil, que no seu julgamento, a Relação, enquanto tribunal de instância, usa do princípio da livre apreciação da prova com a mesma amplitude de

poderes que tem a 1ª instância (artigo 655.º do anterior Código de Processo Civil e artigo 607.º, n.º 5, do actual Código de Processo Civil), em ordem ao controlo efectivo da decisão recorrida, devendo sindicar a formação da convicção do juiz, ou seja, o processo lógico da decisão, recorrendo com a mesma amplitude de poderes às regras de experiência e da lógica jurídica na análise das provas, como garantia efectiva de um segundo grau de jurisdição em matéria de facto; porém, sem prejuízo do reconhecimento da vantagem em que se encontra o julgador na 1ª instância em razão da imediação da prova e da observação de sinais diversos e comportamentos que só a imagem fornece.

Como refere A. Abrantes Geraldés, in *Recursos no Novo Código de Processo Civil*, 2013, Almedina, págs. 224 e 225, “a Relação deve alterar a decisão da matéria de facto sempre que, no seu juízo autónomo, os elementos de prova que se mostrem acessíveis determinem uma solução diversa, designadamente em resultado da reponderação dos documentos, depoimentos e relatórios periciais, complementados ou não pelas regras de experiência”.

Importa, pois, por regra, reexaminar as provas indicadas pela recorrente e, se necessário, outras provas, máxime as referenciadas na fundamentação da decisão em matéria de facto e que, deste modo, serviram para formar a convicção do Julgador, em ordem a manter ou a alterar a referida materialidade, exercendo-se um controlo efectivo dessa decisão e evitando, na medida do possível, a anulação do julgamento, antes corrigindo, por substituição, a decisão em matéria de facto.

Reportando-nos ao caso vertente, constata-se que a Senhora Juiz a quo, após a audiência e em sede de sentença, motivou a sua decisão sobre os factos nos seguintes meios de prova:

“Motivação

A convicção do tribunal baseou-se no conjunto da prova produzida nomeadamente:

Os factos descritos em 1. e 2. decorreram das declarações de parte do autor e da testemunha GG.

Quanto às declarações de parte do autor, atento o seu óbvio interesse na causa foram ponderadas na medida em que mereceram corroboração em meios de prova objetivos e seguros.

A propósito deste meio de prova, não poderá deixar de se salientar que o autor explicou, de forma racional e coerente, todas as diligências inerentes à aquisição da garagem em causa.

Assim, o declarante referiu que no início de 2019 procurava adquirir uma garagem fechada para guardar três carros clássicos e umas «tralhas», tendo encontrado na internet um anúncio de venda da garagem identificada em 2.

No mesmo sentido, a testemunha GG, pai do autor, que o acompanhou na visita à garagem, referiu que o filho pretendia a compra de uma garagem fechada para guardar os carros clássicos e outros objetos.

Não obstante a relação que esta testemunha tem com o autor, o tribunal fez fé, nesta parte, no seu depoimento, por se ter revelado espontâneo, seguro e esclarecedor, não tendo sido produzida qualquer prova que o contrariasse.

Quanto à factualidade em 3, o tribunal atendeu, uma vez mais, às declarações de parte do autor, bem como ao depoimento da testemunha DD, gerente da imobiliária que mediou a venda da garagem, resultando que foi agendado entre a testemunha e o autor uma visita ao imóvel.

No que respeita ao modo como foi feita a visita à garagem e quem estava presente, o tribunal formou a sua convicção pelos depoimentos coincidentes das testemunhas DD, GG e nas declarações de parte do

autor.

Quer o autor, quer as referidas testemunhas depuseram de forma simples e espontânea, afigurando-se terem descrito a visita à garagem tal como a vivenciaram, logrando convencer o tribunal da factualidade presente em 4 e 5.

Quanto ao facto 6, o tribunal levou em conta, uma vez mais, o depoimento da testemunha DD que confirmou que o autor lhe referiu que a garagem era guardar uns «automóveis antigos».

O facto 7 resultou do cotejo do email datado de 26-02-2019 e 27-02-2019, junto pelo autor com a sua petição inicial, com as declarações da testemunha DD.

Com efeito, dos mencionados emails extraem-se o envio da caderneta predial (26-02-2019) e certidão predial do imóvel (27-02-2019) por parte da «V..., Lda» para o autor, sendo que a testemunha DD, gerente da V..., Lda, confirmou em audiência a entrega dessa documentação ao autor.

No que concerne ao facto 8, o tribunal atendeu à caderneta predial do imóvel, junta pelo autor com a petição inicial, onde consta como afetação do imóvel «Estacionamento coberto e fechado».

No que respeita ao facto referido em 9, o tribunal levou em conta o email trocado entre o autor e a imobiliária datado de 03-03-2019, junto pelo autor com a sua petição inicial.

Já para o facto 10, o tribunal atendeu ao email datado de 04-03-2019, junto com a petição inicial como Doc.3.

O facto 11 estriba-se no conteúdo do email datado de 08-03-2019, junto pelo autor com a petição, de onde se extrai o conteúdo transcrito no mencionado facto.

Quanto à anterior aquisição da garagem por parte da ré em processo de insolvência (facto 12), decorre da análise do histórico dos registos da aquisição da fração, junto pelo autor, nomeadamente da apresentação ... de 2019/02/05 onde se pode ler «CAUSA: Processo de Insolvência», bem como do depoimento da testemunha HH, filho da autora, que confirmou que a sua mãe tinha adquirido a garagem no âmbito de uma insolvência.

Os factos descritos em 13 e 14 estão provados face ao teor da escritura pública de compra e venda datada de 12-03-2019, junta pelo autor com a petição inicial.

Quanto ao pagamento do IMT e do Imposto de Selo, facto 15, o tribunal atendeu também ao teor da escritura de pública de compra e venda, respetivamente quando se refere «ARQUIVO: a) Declaração para liquidação do I.M.T e o respetivo DUC n.º (...) no valor€1.625,00 liquidado a 11/03/2019 (...) b) Declaração para liquidação do IMPOSTO DE SELO (...), no valor de €200,00 liquidado a 11/03/2019».

Quanto à factualidade presente em 16, 17 e 18 foi essencial o depoimento da testemunha CC, administrador do condomínio. Prestou um depoimento lúcido, ponderado e credível, manifestando equidistância relativamente aos interesses de ambas as partes. Assim, referiu que conheceu o autor em meados do ano de 2019, aquando de uma visita à garagem para verificar as infiltrações que a mesma padecia.

O deponente referiu, ainda, que nessa visita informou o autor que a garagem estava «ilegal» porque anteriormente era a «céu aberto» e que essa alteração não constava junto da Câmara Municipal e que tal assunto já teria sido abordado pela assembleia de condóminos nos anos 2014/2015.

Tal depoimento foi confirmado pelo autor nas declarações prestadas em audiência.

O tribunal considerou o facto 19, tendo em conta o depoimento da testemunha DD o qual confirmou que o autor entrou em contacto consigo pedindo a «devolução do dinheiro».

Quanto ao facto 20, o tribunal fez fé no conteúdo do email datado de 02-05-2019, junto aos autos pelo autor, onde consta «Assunto: Reverter compra Garagem Rua ...

Muito boa tarde Eng DD

Após termos falado há dias, gostaria de saber se já falou com os ancgos proprietários sobre o assunto em epígrafe por via da ilegalidade em que a garagem se encontra. (...)»

O mencionado email foi exibido ao autor em audiência, tendo o mesmo confirmado o envio do mesmo.

No que concerne ao facto 21, o tribunal levou em conta o email datado de 02-05-2019, junto pelo autor com a petição inicial.

Quanto ao facto 22, o tribunal atendeu às declarações de parte do autor que confirmou a reunião na Câmara e que, nessa reunião, constatou que garagem não era coberta.

O tribunal ficou convencido da versão apresentada pelo autor, não só pela forma franca e direta que explicou que a garagem não estava coberta, mas também porque a sua versão encontra sustento noutros meios de prova.

Ora se atendermos à certidão predial do prédio com o código de acesso ..., válida até 31-12-2021, pode ler-se «Área coberta: 2.910m<sup>2</sup> e descoberta:90m<sup>2</sup>; que constitui a fração "EL"» (sublinhado nosso), isto é, a fração que corresponde à garagem dos presentes autos, está descrita como área descoberta.

Ademais, esta versão foi também corroborada pela testemunha CC tal como o descrito supra relativamente ao facto 18.

Quanto aos factos 23 e 24, o tribunal fez fé, uma vez mais, nas declarações de parte do autor.

O tribunal, nesta parte, atendeu ainda que a prova produzida no seu todo deve ser analisada sobre o prisma das regras gerais da experiência comum, o que é permitido pela norma do art. 607<sup>º</sup> n.º 4, parte final do Código de Processo Civil.

E como decorre do art. 349<sup>º</sup> do Código Civil: «Presunções são as ilações que a lei ou o julgador tira de um facto conhecido para firmar um facto desconhecido». Podendo ser legais ou judiciais (naturais, simples ou de experiência), estas são as que assentam no mero raciocínio do julgador.

Ora, as presunções judiciais consistem em «meios lógicos ou mentais ou operações firmadas nas regras da experiência» - Vaz Serra (RLJ, ano 109, pág. 352) - reconduzindo-se a ilações que o julgador retira de um facto conhecido para afirmar um facto desconhecido, segundo as regras de normalidade, de experiência de vida, da lógica e do conhecimento.

Assim, é sabido que na análise e interpretação dos comportamentos humanos existem feixes de apreciação que se formaram e sedimentaram ao longo dos tempos, são as referidas regras da experiência da vida e das coisas, os juízos correntes de probabilidades, e os princípios da lógica.

Com base em tais coordenadas, concluiu-se ser manifesto que nenhum comprador de uma garagem, que por definição se trata de um lugar coberto, aceitaria o risco de a mesma ser descoberta. Consequentemente, o autor desconhecia a factualidade referida em 18 e 22.

A análise crítica e conjugada dos suprarreferidos meios de prova foi, assim, determinante para a convicção do tribunal relativamente aos factos considerados provados em 1 a 24.

\*

Quanto à factualidade consignada por não provada, o entendeu que não foi carreada para os autos prova suficiente para sustentar a sua convicção quanto à respetiva verificação.

Senão vejamos.

Quanto aos factos não provado a), apenas foi referido pela testemunha GG, não tendo sido corroborado pelo autor, nem pela testemunha DD, que também se encontravam presentes nesse dia.

Não tendo sido produzida prova suficiente, entendeu o tribunal consignar tal matéria alegada como não provada.

Quanto ao facto não provado c), foi referido pela testemunha GG que a garagem terá sido limpa antes da entrega, mas não houve qualquer indicação temporal, nem a referência a qualquer pedido por parte do representante da ré. Motivo pelo qual o tribunal não sentiu segurança para dar este facto como provado.

No que respeita ao facto não provado d), não decorreu do depoimento da testemunha CC, administrador do condomínio qualquer alusão à laje a meio da parede, criando os “arrumos” como causadora de problemas ao edifício.

Quanto ao facto não provado e), não foi feita qualquer prova sobre a existência de uma reunião posteriormente à celebração escritura entre o representante da ré, o autor e o representante da imobiliária, II, sendo que este último, em sede de depoimento, negou mesmo a existência de tal reunião.

Nada se provou quanto aos factos referidos nas alíneas b) e f) dos factos não provados.”.

Tendo presentes estes elementos probatórios e demais motivação, vejamos então se, no segmento colocado em crise, a referida análise crítica corresponde à realidade dos factos ou se a matéria em questão merece, e em que medida, a alteração pretendida pela apelante.

Consta no ponto 22 dos factos provados que o autor/apelado esteve numa reunião na Câmara Municipal ... tendo verificado que a garagem constava como sendo a “céu aberto” e não coberta.

Pugna, todavia, a apelante que deveria o Tribunal a quo, dar como não provado o segmento do referido ponto em que se consigna: “não verificou que a garagem constava como sendo a céu aberto e não coberta”.

Adiantamos, desde já, que julgamos não assistir razão à impugnant.

Com efeito, afigura-se-nos que a apreciação da Senhora Juiz a quo, efectivada no contexto da imediação da prova, surge-nos como claramente sufragável, com iniludível assento na prova produzida e em que declaradamente se alicerçou, nada justificando, por isso, a respectiva alteração.

Isto porque salvo quando a lei dispuser diferentemente, a prova é apreciada segundo as regras da experiência e a livre convicção da entidade competente.

Contudo a livre apreciação da prova, não se confunde, de modo algum com apreciação arbitrária da prova nem com a mera impressão gerada no espírito do julgador pelos diversos meios de prova; a prova livre tem como pressupostos valorativos a obediência a critérios de experiência comum e da lógica do homem médio suposto pela ordem jurídica. Dentro destes pressupostos se deve portanto colocar o julgador ao apreciar livremente a prova.

A livre apreciação da prova tem de se traduzir numa valoração racional e crítica, de acordo com as regras

comuns da lógica, da razão, das máximas da experiência e dos conhecimentos científicos, que permita objectivar a apreciação, requisito necessário para uma real motivação da decisão: com a exigência de objectivação da livre convicção poderia pensar-se nada restar já à liberdade do julgador, mas não é assim: a convicção do julgador há-de ser sempre uma convicção pessoal, mas há-de ser sempre uma convicção objectivável e motivável, portanto capaz de impor-se aos outros em termos de racionalidade e perceptibilidade.

Não esqueçamos, ainda, que a formação da convicção do juiz não pode resultar de partículas probatórias, mas tem necessariamente de provir da análise global do conjunto de toda a prova produzida.

Como é sabido, a actividade dos Juízes, como julgadores, não pode ser a de meros espectadores, receptores de depoimentos. A sua actividade judicatória há-de ter, necessariamente, um sentido crítico.

No caso vertente, a sentença proferida assentou o facto dado como provado sob o ponto 22 com base nas declarações de parte do autor, considerando que o mesmo as prestou de forma “franca e direta”, explicando “que a garagem não estava coberta”, “mas também porque a sua versão encontra sustento noutros meios de prova”.

Como é sabido, o Código de Processo Civil de 2013 introduziu, no seu artigo 466.º, um novo e autónomo meio de prova, a figura da prova por declarações de parte, que não pode contudo ser requerida pela parte contrária, mas nada obsta a que o depoimento de parte, na parte não confessória possa ser livremente apreciado pelo julgador, desde que observada a devida cautela, pois por natureza é um depoimento interessado.

Da declaração da parte importa que o seu relato esteja espontaneamente contextualizado e seja coerente, quer em termos temporais, espaciais e emocionais e que seja credenciado por outros meios de prova, designadamente que as declarações da parte sejam confirmadas, por outros dados, que ainda indirectamente, demonstrem a veracidade da declaração. Caso contrário a declaração revelará força probatória de tal forma débil que não deve ser tida em conta.

Ora, no caso vertente, a prova do referido facto aduz-se, igualmente, da certidão permanente do bem imóvel e da descrição que aí é feita quanto à área coberta e descoberta.

De resto, a caderneta predial disponibilizada ao Recorrido na fase negocial, que serviu de base à escritura e consta nos presentes autos, diz que se trata de estacionamento coberto e fechado.

Aliás, como corroborante do facto provado em 22, temos, ainda, o depoimento da testemunha CC que confirmou a presença do Autor, ora Recorrido, na referida reunião na Câmara Municipal ....

Reforçando, igualmente, a intenção de aquisição de uma garagem fechada (vulgo box) por parte do Recorrente, temos os mails trocados entre o mesmo e a Sociedade Imobiliária que mediava o negócio, os quais constam dos autos, bem como o depoimento prestado pela testemunha GG.

Afigura-se-nos, por isso, correcta a avaliação da prova realizada pela Srª Juiz a quo no segmento em causa. Parece-nos, por isso, à luz da prova testemunhal, da prova documental e por declarações não existirem motivos que justifiquem a alteração, devendo manter-se a resposta dada ao referido ponto da matéria de facto provada.

Em face do que vem de ser exposto, improcede o recurso sobre a decisão da matéria de facto.

\*

A matéria de facto que fica em definitivo julgada provada é assim fixada em 1ª instância.

\*

#### **4.2. Do mérito da acção.**

Como se sabe, o negócio jurídico, como acto de autonomia privada e acção que gera e põe em vigor uma regulação interprivada, com o inerente carácter criador de direito, supõe e exige da parte dos seus autores liberdade e discernimento.

Contudo, na impossibilidade destes serem absolutos e ilimitados, a ordem jurídica contenta-se com a liberdade e discernimento normais, isto é, que são próprios das pessoas comuns ou da normalidade das pessoas.

A este propósito, diz João de Castro Mendes (Teoria Geral do Direito Civil, Vol. II, AAFDL, 1995, pág. 106) que «a ordem jurídica exige que a vontade se haja formado de um modo julgado normal e são, ou seja, livre, esclarecida e ponderada. Ao esclarecimento opõe-se o erro, um dos principais vícios na formação da vontade, a par do medo ou coacção moral e da incapacidade accidental”.

Por seu turno, Pedro Pais de Vasconcelos (Teoria Geral do Direito Civil, Almedina, 2010, 6ª edição, págs. 658/659) escreve que «a vontade negocial pode estar viciada na sua formação, no processo de volição e de decisão, por deficiência de esclarecimento ou liberdade.....e a parte cuja vontade tenha sido perturbada pode, se assim o desejar, libertar-se do negócio viciado, procedendo à sua anulação».

Ainda sobre a exigência do necessário esclarecimento, Heinrich Ewald Horster refere (A Parte Geral do Código Civil Português, Teoria Geral do Direito Civil, 6ª reimpressão, Almedina, pág. 567) que «o negócio jurídico apenas pode desempenhar as suas funções quando a vontade, que se manifesta através da declaração negocial, se formou de uma maneira esclarecida, assente em bases correctas, e livre, sem deformações provindas de influências exteriores. Se a vontade não se formou esclarecida e livremente, ela está viciada. Na sequência do vício, que fere a vontade, também a declaração negocial em que esta se manifesta fica viciada».

O vício da vontade negocial que se traduza ou envolva uma deficiência de discernimento do seu autor constitui, assim, erro que corresponde à ignorância ou falsa representação de uma realidade (a ignorância do que se ignora) que poderia ter intervindo ou interveio entre os motivos da declaração negocial. - cfr, a este propósito, J. Dias Marques, Noções Elementares de Direito Civil, 6ª edição, 1977, pág. 84, e José de Oliveira Ascensão, Direito Civil Teoria Geral, Volume II, 2ª edição, Coimbra Editora, pág. 135.

O erro, particularmente no quadro dos desvalores de um negócio jurídico, equivale sempre à ignorância de algo e implica, em geral, «uma avaliação falsa da realidade: seja por carência de elementos, seja por má apreciação destes» - cfr. António Menezes Cordeiro, Tratado de Direito Civil Português, I, Parte Geral, Tomo I, 3ª ed., Coimbra, 2005, pág. 807. Fala-se a este respeito «no desconhecimento ou na falsa representação da realidade que determinou ou podia ter determinado a celebração do negócio» - cfr. Luís A. Carvalho Fernandes, Teoria Geral do Direito Civil, II, 4ª ed., Lisboa, 2007, p. 199.

Ora, depois de no artigo 247º do Código Civil (sobre a epígrafe “erro na declaração”) se estatuir que «quando, em virtude de erro, a vontade declarada não corresponde à vontade real do autor, a declaração

negocial é anulável, desde que o declaratório conhecesse ou não devesse ignorar a essencialidade, para o declaratório, do elemento sobre que incidiu o erro”, dispõe-se no artigo 251º do mesmo diploma, (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 objeto do negócio, torna este anulável nos termos do artigo 247.º». No primeiro normativo, prevê-se o “erro na declaração” (também designado por “erro obstáculo”), enquanto no segundo normativo (aquele que para aqui mais nos importa) prevê-se o chamado “erro-motivo” - por atingir os motivos determinantes da vontade (também designado por “erro-vício”, por se tratar de um vício de vontade).

Genericamente, pode dizer-se que neste segundo erro, ao contrário do primeiro, há conformidade entre a vontade real e a vontade declarada, só que a vontade real formou-se em consequência de um erro sofrido pelo declarante, pois que se não fosse ele a pessoa/declarante não teria pretendido realizar o negócio, pelo menos nos termos em que o fez. (cfr. os Professores Pires de Lima e Antunes Varela, in “Código Civil Anotado, Vol. I, 3ª edição, revista e actualizada, Coimbra Editora, pág. 234”).

O erro-vício, é assim, nas palavras do prof. Mota Pinto (in “Teoria Geral do Direito Civil, 2ª., ed., Coimbra Editora, pág. 504”) um erro na formação de vontade, enquanto que o erro obstáculo ou na declaração é um erro na formulação da vontade.

Significa isso que esse segundo erro (o erro-vício) recai sobre o lado interno, subjectivo, da declaração negocial, mais precisamente sobre os elementos determinantes da formação da vontade.

Trata-se, no dizer de Emílio Betti, “...de um erro que faz faltar no autor do acto a consciência do seu significado objectivo, provocando uma discrepância entre este e a ideia que ele dele faz.” (cfr. Teoria Geral do Negócio Jurídico, Tomo II, tradução de Fernando de Miranda, Coimbra Editora - 1969, pág. 416).

Existe erro obstáculo sobre a identidade da coisa que constitui objecto da declaração - error in corpore -, “quando a indicação ou a descrição que dela se faz, leve a identificar uma coisa diferente da que o declarante pretende” (cfr. Betti, obra e volume citados, pág. 424).

Como afirma Heinrich Ewald Horster (in “A Parte Geral do Código Civil Português, Teoria Geral do Direito Civil, Almedina, pág. 570”) há nesse erro “uma continuidade ou convergência entre a vontade real e a declaração (ao contrário do erro na declaração, onde há uma desconformidade entre a representação ideal e a declaração, de modo que surge uma divergência não intencional entre ambas), só que “acontece que 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”, devendo, por via disso, o erro ser “encarado sob o aspecto subjectivo do declarante.”

Erro esse que pode incidir tanto sobre a pessoa do declaratório (error in persona), como sobre o objecto (error in corpore, error in substantia).

No que concerne ao erro sobre o objecto (é esse que aqui nos interessa, tanto mais que é manifesto não se estar perante um erro sobre a pessoa do declaratório) ele tanto pode recair sobre a identidade do objecto, como sobre a sua substância ou como sobre as suas qualidades essenciais.

Nesse sentido, e como escreve Heinrich Ewald Horster (in “Ob. cit., págs. 573 e 574”) “está em causa apenas directamente o objecto do negócio, por ex., o objecto de compra e venda, da doação, (...) etc., de modo que o art. 251º já não abrange um erro sobre os efeitos produzidos pela declaração negocial a

respeito de certo objeto”, sendo que “(...) também o erro sobre os efeitos jurídicos do negócio, que se verificam independentemente da vontade do declarante (Rechtsfolgenirrtum), não releva no âmbito do art. 251º”.

No mesmo sentido, vão os profs. Pires de Lima e Antunes Varela (in “Ob. cit., pág. 234”) quando afirmam que o “objeto não se identifica, neste caso, com os efeitos do negócio, mas com aquilo sobre que versa o negócio.”

Como resulta do citado artigo 251º, o erro que atinja os motivos determinantes da vontade quando se refira ao objeto do negócio torna este anulável nos termos do artigo 247º (também atrás citado).

Servindo-nos novamente das palavras Heinrich Ewald Horster (in “Ob. cit., pág. 572”) a “anulabilidade nos termos do art. 247º significa que os pressupostos do erro vêm do artigo 251º do Código Civil (e não porventura da 1ª parte do art. 247º concebido para eventualidade da divergência entre a vontade e a declaração), enquanto os requisitos da anulação, com base neste erro, resultam da 2ª parte do artigo 247º. Assim, a relevância do erro obstáculo, para que o negócio seja anulável, carece:

- Que para o declarante seja essencial o elemento sobre o qual incidiu o erro, de tal forma que, se deste se tivesse apercebido, não teria celebrado o negócio;
- Que o declaratório conheça ou não deva ignorar a essencialidade do elemento sobre o qual incidiu o erro para o declarante.

Quer dizer, o declarante pode anular a sua declaração, desde que o declaratório conhecesse ou não devesse ignorar a essencialidade, para o declarante, (...) do objeto sobre que incidiu ao erro determinante da vontade.

A remissão operada pelo (...) art. 251º para o art. 247º, 2ª. parte, constitui, por um lado, uma facilitação da anulação por parte do declarante, a cujo erro se atribui relevância, mas significa, por outro lado, também alguma segurança para o declaratório, contra quem a anulação se dirige, ao fazê-la depender de factos que são, ao menos, reconhecíveis.

Aqui chegados, e revertendo-nos ao caso em apreço, somos levamos a concluir, à luz de tais considerações que se deixaram expressas e dos factos apurados, ocorrer a situação prevista no artigo 251º, do erro sobre o objecto, desde logo porque o erro do A. versa/ocorre sobre o objecto do negócio em si mesmo, o que, aliás, não é colocado em causa pela Apelante.

A discórdia da Apelante relativamente à sentença proferida pelo Tribunal a quo reporta-se, sim, ao segmento relativo à cognoscibilidade da essencialidade do erro, isto é, quanto ao segundo critério para que opere o denominado erro sobre o objecto.

Adiantamos, desde já, que se nos afigura não assistir razão à apelante.

Com efeito, constitui nosso entendimento que a Apelante não podia ignorar a essencialidade para o Autor, aqui Apelado, da existência, em condições de legalidade, da garagem fechada e coberta que se propunha adquirir, até porque, isso mesmo se propôs vender - uma garagem coberta e fechada.

De resto, a cognoscibilidade deverá ser, destarte, analisada sob o ponto de vista de um declaratório normal, médio, colocado na posição do declaratório real, sendo certo que, não põe, sequer, a Apelante em crise o ponto 6. dos factos dados como provados, onde se consigna que “6. O autor informou o representante da imobiliária que pretendia um espaço para guardar os seus carros e alguns pertences”;

Ademais, a cognoscibilidade da essencialidade do erro que determinou o negócio é ainda resultado de presunção judicial, devidamente abordada pelo Tribunal a quo, onde se defende “ser manifesto que nenhum comprador de uma garagem, que por definição se trata de um lugar coberto, aceitaria o risco de a mesma ser descoberta.”.

Acresce que, resulta, sem dúvida dos autos que para o aqui recorrido era essencial a aquisição de uma garagem (fechada), tendo, inclusivamente, revelado o propósito a que destinava a mesma ao representante da imobiliária contratada pela Recorrente, bem como à pessoa que a representava e intermediava no referido negócio, ou seja, o Sr. EE, tendo sido este, a solicitação da Apelante e em seu nome, a escolher a imobiliária, a entregar toda a documentação e a mostrar o bem imóvel em apreço a potenciais compradores.

Por outro lado, a Recorrente anunciou e apresentou o referido bem imóvel para venda como garagem coberta e fechada, tendo, ainda, sido providenciada ao aqui Apelado a caderneta predial do bem imóvel que descreve o mesmo como “Estacionamento coberto e fechado”.

Ademais, resulta das regras da lógica e da experiência comum que se alguém se propõe comprar uma garagem coberta, não poderá ignorar o vendedor que será essencial para o mesmo que a mesma se mantenha coberta, isto é, que haja conformidade entre a realidade da garagem e o seu licenciamento.

Ora, o que resulta dos autos é que a Apelante se propôs vender uma garagem coberta e fechada, sendo certo que, como se veio a verificar, o objecto da compra e venda não corresponde ao licenciamento que a mesma tem junto da Câmara Municipal ..., o que poderá implicar alterações, autorizações, ou até em última ratio a demolição à luz do disposto no artigo 106.º, n.º 2 do RJUE.

Como se argumenta, de forma arguta, na sentença recorrida, o A. não teria celebrado o negócio se conhecesse as vicissitudes que impendiam sobre o objecto do mesmo, bem como a essencialidade do erro em que enferrou a vontade do A. não podia ser desconhecida da Recorrente, porquanto “a ré não poderia desconhecer essa essencialidade, dado que ninguém adquire uma garagem (comumente entendida como lugar coberto, normalmente fechado, que serve de abrigo aos automóveis) sem cobertura, ou no caso em particular, sem que essa cobertura esteja em conformidade com a documentação presente na entidade licenciadora”.

Tais considerações parecem-nos judiciosas e absolutamente correctas e adequadas.

Impõe-se, por isso, a improcedência da apelação.

\*

Sumariando, em jeito de síntese conclusiva:

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

## **5. Decisão**

Nos termos supra expostos, acordamos neste Tribunal da Relação do Porto, em julgar improcedente o recurso, confirmando a decisão recorrida.

\*

Custas a cargo da apelante.

\*

Notifique.

Porto, 19 de Maio de 2022

Paulo Dias da Silva

Isabel Silva

João Venade

**(a presente peça processual foi produzida com o uso de meios informáticos e tem assinaturas electrónicas e por opção exclusiva do relator, o presente texto não obedece às regras do novo acordo ortográfico, salvo quanto às transcrições/citações, que mantêm a ortografia de origem)**

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