

*(Não exclui outros elementos de valoração)*

---

Em 20 de janeiro de 2022, António celebrou com a Imoconfiança, Lda. um contrato de compra e venda de um prédio urbano, no qual se encontravam em construção dois armazéns, bem como os arruamentos. O preço contratualizado foi de dois milhões de euros.

Terminadas as obras, um ano após a celebração do contrato, António apercebeu-se de que o imóvel tinha uma área consideravelmente inferior à constante das plantas e da certidão predial.

Por esse motivo, em 01 de fevereiro de 2023, António intentou contra a Imoconfiança, Lda. uma ação de anulação do contrato de compra e venda com fundamento em erro sobre o objeto (artigo 251.º do CC).

Na petição inicial, António alegou que: (i) visitou o imóvel antes da celebração do contrato de compra e venda, mas não se apercebeu da diferença entre a área declarada e a área real, em virtude das obras em curso; (ii) não teria celebrado o negócio, caso se houvesse apercebido da menor área real do terreno.

Na contestação, a Imoconfiança, Lda. alegou: (a) a caducidade do direito de ação; (b) a circunstância de António ter acompanhado presencialmente o andamento das obras antes da celebração do contrato de compra e venda, nunca tendo feito qualquer alusão à área do terreno; (c) não se ter apercebido da importância essencial que a diferença de área alegadamente teria para o autor.

**Responda, fundamentadamente, às seguintes questões:**

**1.** Suponha que António juntou, com a petição inicial, o contrato de compra e venda do imóvel, mas não as plantas ou a certidão predial. O que deve o juiz fazer, em que momento processual e com fundamento em que princípio? (3 valores)

O juiz deve proferir despacho pré-saneador na fase do saneamento e condensação do processo, convidando o autor a juntar os documentos em falta, se entender que podem permitir o conhecimento total ou parcial do mérito da causa em sede de saneador (artigo 590.º, n.º2, al. c), do CPC).

Dever de gestão processual (artigo 6.º, n.º 1, do CPC), princípio da cooperação (artigo 7.º, n.ºs 1 e 2, do CPC).

**2.** António pretende que o juiz se desloque ao local onde o imóvel está sito, de modo a comprovar a diferença entre a área declarada e a área real. Que meio de prova deve requerer? Pode o juiz recusar? (3 valores)

António deve requerer uma inspeção judicial (artigo 490.º, n.ºs 1 e 2, do CPC).

Referência ao direito à prova (artigo 20.º, n.ºs 1 e 4, da CRP).

O juiz pode rejeitar a realização da inspeção judicial se não for idónea a provar o facto que com ela António pretende demonstrar, se o facto se encontrar já provado por qualquer outra forma, ou se carecer de todo de relevância para a decisão da causa.

O juiz pode ainda ordenar uma verificação não judicial qualificada, se considerar que não se justifica a perceção direta dos factos pelo Tribunal (artigo 494.º, n.º 1, do CPC).

**3. Qualifique o tipo de defesa apresentada pela Imoconfiança, Lda. (4 valores)**

Na contestação, a Imoconfiança podia defender-se por exceção ou por impugnação (artigo 571.º, n.º 1, do CC).

A caducidade é um facto extintivo do direito do autor, e a sua invocação consubstancia defesa por exceção perentória (artigos 571.º, n.ºs 1 e 2, 2.ª parte e 576.º, n.º 3, do CPC). No mais, a Imoconfiança toma posição definida perante os factos alegados pelo autor que integram a causa de pedir, não se limitando a negá-los, mas apresentando factos destinados a contradizer a versão apresentada na petição inicial. Trata-se de defesa por impugnação motivada (artigo 571.º, n.º 2, 1.ª parte, CPC).

**4. Após a produção de prova, o juiz mantém dúvidas quanto à cognoscibilidade, pela ré Imoconfiança, Lda., da essencialidade da área do imóvel para a vontade negocial de António. O que deve o juiz fazer? (3 valores)**

A cognoscibilidade da essencialidade da dimensão do prédio para António consubstancia um facto constitutivo do direito do autor à anulabilidade do contrato (artigo 247.º, *ex vi* do artigo 251.º, ambos do CC). Por isso, o ónus da sua prova recai sobre António (artigo 342.º, n.º 1, do CC). Estando o juiz obrigado a decidir mesmo em casos de dúvida sobre a verificação de um facto (artigo 8.º, do CC – proibição de *non liquet*), deve resolver contra a parte a quem a prova desse facto aproveita (*in dubio contra actorem*). *In casu*, deveria dar o facto cognoscibilidade como não provado, em desfavor do autor.

**5. Imagine que, durante a construção dos armazéns e dos arruamentos, Berta, proprietária de um terreno contíguo, verificou que as obras realizadas estavam a provocar inundações no seu terreno, com prejuízo para as suas colheitas. Como pode Berta reagir? (3 valores)**

Berta pode lançar mão de uma providência cautelar especificada de embargo de obra nova (artigo 397.º e ss., do CPC), judicial ou extrajudicial com ratificação (artigo 397.º, n.ºs 2 e 3, do CPC).

Pressupostos: (i) direito de propriedade de Berta; (ii) obra iniciada mas não terminada; (iii) ofensa do direito de propriedade (artigo 397.º, n.º 1, do CPC).

**6. Suponha que o juiz da Primeira Instância julgou procedente a exceção perentória de caducidade do direito de ação de António, em sede de despacho saneador. Suponha que António pretende reagir a esta decisão, invocando falta de fundamentação e ilegalidade. Como pode fazê-lo e em que prazo? (3 valores)**

Uma vez transitado em julgado, o despacho saneador que julga procedente a exceção perentória de caducidade faz caso julgado material (artigos 595.º, n.º 3, *in fine*, 619.º, n.º 1 e 628.º, do CPC).

António pode interpor recurso de apelação (artigo 629.º, n.º 1 e 644.º, n.º 1, alínea a), do CPC), no prazo de 30 dias a contar da notificação do saneador (artigo 638.º, n.º 1, do CPC). O recurso pode fundar-se na nulidade do despacho saneador por falta de fundamentação (artigo 615.º, n.º 1, alínea b), do CPC) e em erro de Direito (quanto à caducidade do direito de ação).