

Processo: 18892/24.6T8LSBL1-8  
Relator: CRISTINA LOURENÇO  
Descritores: ARRESTO  
DIREITO DE CRÉDITO  
FACTOS COMPLEMENTARES  
FACTOS CONCRETIZADORES  
COMPRA E VENDA DE BENS DE CONSUMO  
IMÓVEL PARA USO TURÍSTICO  
VÍCIOS DA COISA  
DESVALORIZAÇÃO  
REDUÇÃO DO PREÇO

Nº do Documento: RL  
Data do Acórdão: 11-09-2025  
Votação: UNANIMIDADE  
Texto Integral: S  
Texto Parcial: N  
Meio Processual: APELAÇÃO  
Decisão: IMPROCEDENTE  
Sumário:

*Sumário: (elaborado pela relatora - art. 663º, nº 7, do Código de Processo Civil):*

1. De acordo com o disposto no art. 5º, nº 2, al. b), do CPC, os factos que constituam complemento ou concretização dos factos essenciais que integram a causa de pedir e que resultem da instrução da causa podem ser considerados pelo juiz na sentença (onde deverão constar da matéria de facto provada ou não provada), desde que a parte a quem interessarem tenha manifestado a vontade de deles se aproveitar no decurso da audiência, sem prejuízo de o próprio tribunal, officiosamente, e no decurso da discussão, poder manifestar a intenção de aproveitar tal facticidade, para o que, terá de comunicar às partes tal intenção e conferir-lhes sempre, numa e noutra situação, o direito ao contraditório. Na falta deste procedimento, está o tribunal de recurso impedido de conhecer da impugnação da decisão relativa à matéria de facto fundada no pedido de aditamento dos factos daquela natureza e alegados pelo recorrente nas alegações e conclusões recursivas, por não terem sido em tempo sujeitos a contraditório e apreciados/julgados em 1ª instância.

2. O Decreto-Lei nº 84/2021 de 18/10 que regula os direitos do consumidor na compra e venda de bens, conteúdos e serviços digitais, é aplicável à compra e venda de bens imóveis que não sejam conformes com o contrato, designadamente, quando não sejam conformes com a descrição que deles é feita pelo profissional ou não possuam as qualidades do bem que o profissional tenha apresentado ao consumidor como amostra ou modelo (art. 22º, nº 1, e nº 2, al. a)), tendo o legislador dito claramente, porém, que para efeitos do dito regime consideram-se “bens imóveis” os prédios urbanos para fins habitacionais (art. 2º, al. d)), donde, estando apurado que os requerentes do procedimento cautelar de arresto adquiriram prédios urbanos que correspondem a unidades de alojamento destinadas ao uso turístico, é de afastar, desde logo, à luz daquele regime jurídico, a existência do direito de crédito (redução do preço) invocado como

**fundamento do procedimento cautelar.**

**3. O direito à redução do preço de imóveis fundada no regime jurídico previsto nos arts. 911º e 913º, do CC, pressupõe, por um lado, que sem erro ou dolo, o comprador teria igualmente adquirido o bem, mas por preço inferior, por outro, que o bem tenha sofrido desvalorização em consequência da(s) desconformidade(s) que apresenta.**

**4. A desvalorização é um facto de cariz estritamente conclusivo, e, como tal, e *de per si*, insuscetível de prova. A redução do preço corresponde à desvalorização resultante da desconformidade concreta da coisa, pelo que terá será evidenciada pela diferença entre o preço pago pelo credor e o valor objetivo da coisa decorrente dos vícios de construção que a afetam, pelo que o credor/requerente do procedimento cautelar de arresto terá de alegar e demonstrar, para além do preço pago – o que no caso sucedeu – os factos concretos suscetíveis de evidenciarem o valor objetivo do imóvel decorrente dos vícios que em concreto apresenta, pois só assim poderá ajuizar-se sobre a alegada desvalorização e o direito à redução do preço reclamada como fundamento da providência peticionada.**

**Decisão Texto Parcial:  
Decisão Texto Integral:**

**Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa:**

**Relatório:**

**Requerentes:**

- 1. B. e seu marido, J., residentes em (...), Estados Unidos da América;**
- 2. H., casada com P., residentes em (...), Estados Unidos da América;**
- 3. L. e seu cônjuge, T., residentes em (...), Estados Unidos da América;**
- 4. P., casado com F., residentes em (...), Suíça;**
- 5. P.H. e mulher, C., residentes na Rua (...), Brasil;**
- 6. Ch., residente na Rua (...), Cascais;**
- 7. D. e mulher, B.A., residentes na Rua (...), Cascais;**

**\***

**Requerida:**

**“D., S.A.”, pessoa coletiva n.º (...), com sede na Rua (...), Lisboa.**

**\***

**Tipo de Processo:**

**Procedimento cautelar de arresto.**

**\***

**Pedido:**

**Que seja decretado o arresto da fração autónoma designada pela letra (...), do prédio urbano em regime de propriedade horizontal sito na Rua (...), descrito na Conservatória do Registo Predial de (...) sob o n.º (...), da freguesia de (...), e inscrito na matriz predial urbana da União das Freguesias de (...) sob o art.º (...),**

para garantia do crédito, ainda ilíquido, mas estimado em dois milhões de Euros.

\*

**Fundamentos:**

- A requerida tem por objeto, entre outros, a compra e venda de imóveis;
- No exercício dessa sua atividade, a requerida promoveu a construção dos edifícios e equipamentos edificadas no prédio denominado (...), promoveu a respetiva constituição em propriedade horizontal turística; anunciou e promoveu a venda, e vendeu as frações autónomas que integram aquele prédio, designadamente aos requerentes;
- Para exercer a administração e a exploração turística do (...), a requerida designou a sociedade comercial “R..., Ld.”;
- O prédio (...) apresenta graves desconformidades com as qualidades que foram garantidas aos requerentes pela requerida, que acarretam a desvalorização das frações autónomas que adquiriram, relacionadas com a proximidade do campo de golf, o perigo que representam as bolas que dele provêm e o consequente levantamento de rede que não estava contemplada no projeto;
- Existem, por seu turno, graves anomalias nas áreas de utilização comum do empreendimento: a) no pavimento dos arruamentos para circulação automóvel; b) drenagem de águas pluviais; c) drenagem e impermeabilização das varandas; d) infiltrações de humidade nas paredes exteriores de várias garagens; e) os algerozes de descargas das águas pluviais são demasiado curtos; f) dos esgotos provém um odor forte e fétido; g) as caixilharias exteriores e corrimãos metálicos apresentam ferrugem; g) deficiente montagem dos poste de iluminação;
- Os requerentes pagaram entre 640 mil e dois milhões de euros pelas frações autónomas que adquiriram, tendo pago esses valores porque o prédio (...) lhes foi anunciado como um empreendimento turístico de luxo, com a categoria de cinco estrelas. Tal garantia de qualidade foi essencial para a formação da vontade de compra dos requerentes, o que era do conhecimento da requerida;
- Os requerentes comunicaram à requerida que liquidavam, por ora, no valor correspondente a 0,001% (um milésimo) do preço de compra das suas respetivas frações autónomas, o valor devido a título de indemnização pelos danos não patrimoniais e patrimoniais suportados e/ou pela redução do preço pago, decorrentes da desconformidade entre as características das frações que lhe adquiriram, por cada dia que decorresse até que pela adoção definitiva das medidas fossem repostas as qualidades garantidas até ao limite de 20% do preço total das frações adquiridas; ao fim de 21 dias, a requerida nada tinha respondido;
- Do prédio está por vender uma única fração, cuja venda já está anunciada pelo valor de 2.550.000,00;

- Os requerentes não conhecem qualquer outro património da requerida;
- A utilização própria e pessoal, pelos requerentes e suas famílias, das frações autónomas que adquiririam, encontra-se prejudicada qualitativamente pelas ditas anomalias, que impedem, igualmente, a exploração turística das mesmas frações, origem de danos patrimoniais e não patrimoniais;
- Por isso, seja à luz do disposto nos arts 911.º ex vi art. 913.º, ambos do CC, seja dos art.ºs 22.º a 24.º do Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18.10, assiste aos requerentes o direito de exigir da requerida a redução do preço das frações autónomas adquiridas em harmonia com a desvalorização das mesmas e que afetam todo o prédio em que as mesmas se situam.

\*

Na sequência de incidente proposto pela requerida, com vista à substituição do peticionado arresto por prestação de caução, que correu termos por apenso aos presentes autos, julgou-se pertinente determinar o exercício do contraditório quanto ao arresto, o que se concretizou.

A requerida apresentou oposição, no âmbito da qual suscitou a sua ilegitimidade, e, para o caso de assim não se entender, pugnou pela improcedência da providência.

\*

Realizada a audiência, foi proferida decisão, com o seguinte dispositivo:

“Por tudo quanto exposto fica:

- julgam-se improcedentes as invocadas exceções dilatória e peremptória de ilegitimidade passiva;
- julga-se improcedente a presente providência cautelar e, consequentemente não se decreta o arresto peticionado.

Custas pelos requerentes.

Valor do procedimento cautelar: o indicado pelos requerentes. Notifique.”.

\*

Os requerentes L.. e seu cônjuge, T...; P...; P.H. e mulher, C..; e Ch.., não se conformaram com a decisão e dela vieram recorrer, pedindo seja revogada a sentença e decretado o arresto do imóvel identificado na petição inicial:

Com a interposição de recurso, apresentaram dois documentos, a saber:

- a) impressão de troca de mensagem de WhatsApp entre (...) e (...), interessado na compra da fração autónoma cujo arresto é pedido, que teve lugar entre os dias 14 e 15 de maio de 2025, e inclui a transcrição duma comunicação dirigida a este último por (...), em representação da recorrida, comunicando os termos da venda do imóvel em causa, incluindo a data da escritura pública, e com expressa referência à pendência do presente arresto;
- b) Anúncio de venda do imóvel em causa, extraído do site

**“LinkedIn” na data da apresentação do recurso.**

**Depois das alegações, foram formuladas as seguintes conclusões, que se transcrevem:**

**“1. A douda sentença recorrida, proferida a 22.04.2025, que julgou improcedente o requerimento de arresto apreciou incorretamente a prova produzida pelas Partes e aplicou, de forma incorreta, o Direito aos factos apurados no processo, motivos pelos quais deverá ser revogada e substituída por outra, que ordene o arresto da fracção autónoma (...), para garantia do crédito, na presente data, ilíquido, mas que se estima em dois milhões de Euros;**

**2. Os factos n.ºs 36 e 37, dos “Factos Provados”, segundo os quais, “A ora requerida, a partir do momento em que teve conhecimento do risco de queda de bolas de golfe, alertou através de várias missivas endereçadas à G...S.A. para a iminência de ocorrência de acidentes” e de que “Desde a abertura do empreendimento, a R..., Lda. e a ora requerida têm alertado a G.. S.A. para os riscos da falta de segurança existente no (...) e para a iminência de ocorrência de acidentes com bolas de golfe lançadas diretamente do campo”, deverão ser dados por não provados.**

**3. A alteração da matéria de facto provada acima requerida, resulta da análise crítica dos seguintes meios de prova: declarações de Parte da Requerente C., prestadas a 19.12.2024 registadas no sistema “Habilus” de 00:01:30m a 00:08:31m; depoimento da testemunha J., prestado a 19.12.2024 registado no sistema “Habilus” de 00:04:00m a 06:06:40m; depoimento da testemunha S., prestado a 09.01.2025 registado no sistema “Habilus” de 00:10:00m a 00:11:20m e por decorrer dos Factos Provados n.º 9 e 10 da Fundamentação de Facto, que as queixas dos proprietários sobre “o risco de queda de bolas de golfe datam de antes de Dezembro de 2023, decorrendo do Facto Provado n.º 39 que a primeira carta que a Requerida alega, na sua Oposição, ter enviado à G..., S.A., alertando-a para a iminência de ocorrência de acidentes data de 07.02.2024.**

**4. Os factos n.º 61 e 62 dos “Factos Provados”, segundo os quais a “intervenção nas coberturas ficou concluída no início do mês de Outubro e o defeito ficou definitivamente corrigido” e de que “no que concerne as fachadas, resta apenas intervir na fachada de uma fracção autónoma (o que será feito até ao final [...] de Outubro de 2024), estando o defeito corrigido em todas as outras fracções autónomas do (...), deverão ser dados por não provados, por o contrário resultar dos documentos juntos aos requerimentos de 28.11.2024 (resposta às excepções), 27.01.2025 (junção do relatório técnico) e 17.02.2025, e do depoimento da testemunha R..., prestado a 07.03.2025, registado no sistema “Habilus” de 00:29:08m a 00:35:08m.**

**5. O facto n.º 70, do elenco de “Factos Provados”, segundo o qual**

**“Não estão em curso nenhuma negociações com vista à venda do bem imóvel, nem está assinado um contrato de promessa de compra e venda”, alegado em 22.10.2024, na Oposição, deverá ser eliminado, por ser irrelevante para a decisão do arresto, uma vez que, nos art.ºs 2.º a 4.º do requerimento para constituição de caução, entrado em juízo a 06.09.2024, a Requerida declarou saber que no registo predial do imóvel estava inscrito deste procedimento cautelar de arresto, impeditivo, na prática, dessa venda.**

**6. Esse facto deverá ser substituído pelo facto, essencial para preencher os requisitos do arresto, mas omissa da matéria de “Facto Provado”, de que “a 06.09.2024, a [Requerida], encontrava-se a ultimar os procedimentos tendentes à outorga da escritura de compra e venda da fração (...) do empreendimento (...), que corresponde à fração autónoma (...) e que já foi objeto de contrato de reserva pelo comprador e válido até ao dia 13.09.2024, tendo sido, precisamente, no âmbito da recolha dos elementos necessários para a celebração da escritura pública, agendada para a próxima semana [...] que, ao consultar a certidão do registo predial da referida fração (...), se apercebeu da existência do presente procedimento cautelar de arresto, cujo procedimento se encontra registado com a Apresentação (...), confessado nos art.ºs 2.º a 4.º do requerimento para prestação de caução;**

**7. Acrescem à contra-prova desse facto, os dois documentos cuja junção aos autos se requer com as presentes alegações, a saber: (i) impressão de troca de mensagem de WhatsApp entre a Recorrente (...) e (...), interessado na compra do imóvel cujo arresto se requer, que teve lugar entre os dias 14 e 15 de Maio de 2025, e inclui a transcrição duma comunicação dirigida a este último por (...), em representação da Recorrida, comunicando os termos da venda do imóvel em causa, incluindo a data da escritura pública, e com expressa referência à pendência do presente arresto e (ii) Anúncio de venda do imóvel cujo arresto se requer, extraído hoje do site “LinkeDin”;**

**8. O facto n.º 71, dos “Factos Provados”, segundo o qual, “foi constituída a favor da requerida pelo empreiteiro da obra do (...) uma garantia bancária on first demand inicialmente no valor de 2.162.500,00 e actualmente com o valor de 756.875,00 euros, considerando os valores já libertado”, deverá ser dado por não provado, por o contrário resultar do depoimento da testemunha R..., prestado a 07.03.2025 registado no sistema “Habilus” de 00:31:52m a 00:33:06m, a única que se referiu ao facto, dando conta que essa garantia “Existe e está em vigor e também não houve libertações [...] Não houve libertações. Apesar de o contrato de empreitada definir ao fim do primeiro ano após a receção provisória 30%.”**

**9. Considerando que relevam, indiscutivelmente, para a**

**Fundamentação de Facto e para a decisão da lide – que se impugna no presente recurso – apesar de não constarem da matéria dos Factos Provados na Fundamentação de Facto, deverão ser considerados provados, e aditados à mesma, de os seguintes factos:**

**a) As Requerentes B.. e C.. utilizaram as fracções autónomas que adquiriram para fins habitacionais, no primeiro caso, permanente, no segundo, temporária – facto provado pelas declarações de Parte da Requerente C..., prestadas a 19.12.2024, registadas no sistema “Habilus” de 00:32:23m a 00:33:40m; e da Requerente B..., prestadas a 19.12.2024 registadas no sistema “Habilus” de 00:00:28m a 00:00:30m; e pelos depoimentos da testemunha J..., prestado a 19.12.2024 registado no sistema “Habiluts” de 00:10:46m a 00:11:31m; e da testemunha S..., prestado a 09.01.2025 e registado no sistema “Habilus” de 00:28:00m a 00:29:52m;**

**b) Os Requerentes D..., B..., Ch..., P., P.H. e C.. utilizam as fracções autónomas que adquiriram para fins habitacionais, os quatro primeiros, de forma permanente, e os dois últimos, temporárias – facto provado pelas declarações de Parte da Requerente C... prestadas a 19.12.2024, registadas no sistema “Habilus” de 00:32:23m a 00:33:40m; e da Requerente B..., prestadas a 19.12.2024 registadas no sistema “Habilus” de 00:33:00m a 00:34:00m; e pelos depoimentos da testemunha J..., prestado a 19.12.2024 registado no sistema “Habilus” de 00:10:46m a 00:11:31m; e da testemunha S..., prestado a 09.01.2025 e registado no sistema “Habilus” de 00:28:00m a 00:29:52m;**

**c) A Requerida promoveu a venda das fracções autónomas para uso residencial dos compradores, permanente, temporária ou de vilegiatura – facto provado pelos depoimentos da testemunha J..., prestado a 19.12.2024 registado no sistema “Habiluts” de 00:10:46m a 00:11:31m; e da testemunha S..., prestado a 09.01.2025 e registado no sistema “Habilus” de 00:28:00m a 00:29:52m, e pelo Doc. 15 junto com o requerimento inicial, brochura promocional com o título (...)” (sic) junta sob doc. 15, máxime a pág. 14, máxime a pág.**

**d) A maioria dos compradores do empreendimento (...) das fracções autónomas dão-lhe uso residencial, permanente, temporária ou de vilegiatura – facto provado pelas declarações de Parte da Requerente C..., prestadas a 19.12.2024, registadas no sistema “Habilus” de 00:32:23m a 00:33:40m; e da Requerente B..., prestadas a 19.12.2024 registadas no sistema “Habilus” de 00:33:00m a 00:34:00m; e pelos depoimentos da testemunha J..., prestado a 19.12.2024 registado no sistema “Habiluts” de 00:10:46m a 00:11:31m; e da testemunha S..., prestado a 09.01.2025 e registado no sistema “Habilus” de 00:28:00m a 00:29:52m;**

e) À data da audiência de julgamento, mantém-se integralmente a situação descrita no facto n.º 11 da matéria dos Factos Provados na Fundamentação de Facto – facto provado pelas declarações de Parte da Requerente C., pelo depoimento da testemunha P. M., prestado a 23.01.2025, registado no sistema “Habilus” de 00:53:00m a 00:58:21m, e pelas fotografias juntas aos requerimentos de 28.11.2024 (resposta às excepções), 27.01.2025 (junção do relatório técnico) e 17.02.2025;

f) À data da audiência de julgamento, mantém-se integralmente a situação descrita no facto n.º 18 da matéria dos Factos Provados na Fundamentação de Facto – facto provado pelos depoimentos da testemunha E..., prestado a 23.01.2025 registado no sistema “Habilus” de 00:09:33m a 00:15:10m, da testemunha P.M., prestado a 23.01.2025 registado no sistema “Habilus” de 00:25:00m a 00:34:12m, e da testemunha R., prestado a 07.03.2025 registado no sistema “Habilus” de 01:00:30 a 01:09:13m, e pelas fotografias e relatório juntos aos requerimentos de 28.11.2024, 27.01.2025, e 17.02.2025;

g) À data da audiência de julgamento, mantêm-se parcialmente as situações descritas nos factos n.º 19, 20, 21 e 22 da matéria dos Factos Provados na Fundamentação de Facto – facto provado pelos depoimentos da testemunha E..., prestado a 23.01.2025 registado no sistema “Habilus” de 00:07:40m a 00:08:00m e de 00:18:16m a 00:40:36m, da testemunha P.M., prestado a 23.01.2025 registado no sistema “Habilus” de 01:27:20 a 01:33:20m, e da testemunha R..., prestado a 07.03.2025 registado no sistema “Habilus” de 00:29:08m a 00:35:08m, de 00:41:12m a 00:45:33m, e de 01:14:44 a 01:16:01, e pelas fotografias e relatório juntos aos requerimentos de 28.11.2024, 27.01.2025, e 17.02.2025

h) O pavimento dos arruamentos para circulação automóvel e pedonal, no tempo seco, liberta poeiras que causam desconforto nas casas contíguas e, quando chove mais, tem de ser sempre reparado, dado que se abrem buracos na sua superfície, situação que se mantêm à data da audiência de julgamento – facto provado pelas declarações de parte da Requerente C..., prestadas a 19.12.2024 registadas no sistema “Habilus” de 00:15:00m a 00:16:51m e da Requerente B..., prestadas a 19.12.2024 registadas no sistema “Habilus” de 00:08:00m a 00:12:52m e pelos depoimentos das testemunhas J... prestado a 19.12.2024, registado no sistema “Habilus” de 00:18:00m a 00:19:21m, S..., prestado a 09.01.2025 registado no sistema “Habilus” de 00:14:37m a 00:16:06m, E..., prestado a 23.01.2025 registado no sistema “Habilus” de 00:16:02m a 00:17:49m, P.M., prestado a 23.01.2025 registado no sistema “Habilus” de 00:18:50m a 00:22:39m, e R..., prestado a 07.03.2025, registado no sistema “Habilus” de 00:03:50m a 00:06:00m e de 00:53:30m a 01:00:34m, e pelas fotografias juntas aos requerimentos de 28.11.2024 e 17.02.2025;

- i) Os proprietários da fracções autónomas da (...), designadamente, os Requerentes interpelaram, reiteradamente, a Requerida e a “R., Ld.” para removerem as anomalias descritas no requerimento inicial – facto provado pelas declarações de Parte da Requerente C..., prestadas a 19.12.2024 registadas no sistema “Habilus” de 00:28:00m a 00:31:23m e da Requerente B..., prestadas a 19.12.2024 registadas no sistema “Habilus” de 00:31:42m a 00:32:52m, e pelos depoimentos das testemunhas S..., prestadas a 09.01.2025 registadas no sistema “Habilus” de 00:07:30m a 00:09:44m, P.M., registadas no sistema “Habilus” de 00:13:40m a 00:18:10m e de 01:19:55m a 01:21:50m e pelo documento junto ao Requerimento Inicial sob doc. 16;
- j) A Notificação Judicial Avulsa da Requerida, anexa à mensagem de e-mail de 03.07.2024, referida no n.º 25 dos Factos Provados na Fundamentação de Facto, dada por reproduzida no art.º 16.º do Requerimento Inicial, elenca 12 comunicações entre os Requerentes e a gerência comum da Requerida e da R., Ld.<sup>a</sup>, nas quais os primeiros alertaram as segundas para a gravidade e urgência das situações nela descritas e solicitaram a imediata intervenção da Requerida para as fazer cessar, e se avançaram propostas técnicas para a resolução definitiva das situações reportadas, que a gerência comum da Requerida e da R..., Ld.<sup>a</sup>, se comprometeu a implementar, tendo os Requerentes conferido à Requerida, nesse documento, o prazo de 5 dias úteis para promover todas as providências adequadas a fazer cessar a grave situação em causa – facto provado pelo documento junto ao Requerimento Inicial sobdoc. 16;
- k) Por força das anomalias, acima descritas, que afectam as áreas comuns do empreendimento (...), as fracções autónomas que o integram desvalorizaram – facto provado pelas declarações de parte da Requerente C..., prestadas a 19.12.2024 e registadas no sistema “Habilus” de a 00:34:25: a 00:35:47 e da Requerente B..., prestadas a 19.12.2024 registadas no sistema “Habilus” de 00:30:00m a 00:35:17m e pelo depoimento das testemunha J..., prestado a 19.12.2024 registado no sistema “Habilus” de 00:13:52m a 00:15:17 e de 00:21:30 a 00:22:30 e da testemunha P.M., prestado a 23.01.2025 registado no sistema “Habilus” de 01:02:00m a 01:04:59 e de 01:35:12m a 01:37:34m e dos seguintes factos notórios, de conhecimento público e do Tribunal: (i) Índice de Preços entre Janeiro de 2022 e Janeiro de 2025 (13,67%); (ii) Índices de Preços da Habitação em 2022 (12,6%), em 2023 (8,2%,) e em 2024 (9,1%); (iii) valorização de imóveis comprados em planta e vendidos novos e prontos a habitar;
- l) Por força das anomalias, acima descritas, que afectam as áreas comuns do empreendimento (...), ficou limitada a utilização das fracções autónomas dos Requerentes, seja para fins residenciais, seja para fins turístico - facto provado pelas declarações de parte das Requerentes Cl..., prestadas a 19.12.2024 registadas no

sistema “Habilus” de 00:32:23m a 00:33:40m, de 00:15:00m a 00:16:51m, e de 00:31:27m a 00:32:14m, e da Requerente B..., prestadas a 19.12.2024, as registadas no sistema “Habilus” de 00:08:00m a 00:12:52m, de 00:31:42m a 00:32:52m, e de 00:26:00 a 00:29:16, e pelo depoimento da testemunha P.M., prestado a 23.01.2025 registado no sistema “Habilus” de 00:25:00m a 00:34:12m,;

m) As designadas “medidas adicionais para prevenção e minimização” referidas no n.º 58 dos Factos Provados na Fundamentação de Facto não lograram evitar o reiterado alagamento de áreas do (...) nem a reiterada danificação, pela água, das áreas de circulação – facto provado pelos depoimentos da testemunha E..., prestado a 23.01.2025 registado no sistema “Habilus” de 00:09:33m a 00:15:10m, da testemunha P.M., prestado a 23.01.2025 registado no sistema “Habilus” de 00:25:00m a 00:34:12m, e da testemunha R..., prestado a 07.03.2025 registado no sistema “Habilus” de 01:00:30 a 01:09:13m, e pelas fotografias e relatório juntos aos requerimentos de 28.11.2024, 27.01.2025, e 17.02.2025;

n) O “projeto de drenagem do empreendimento” que integrava o respectivo processo de licenciamento não se mostra adequado a evitar o alagamento de áreas do (...) nem a danificação das áreas de circulação, sendo necessária a ligação do sistema de drenagem a um colector municipal de águas pluviais, o que o “projeto de drenagem do empreendimento” não contemplava– factos provados pelos mesmos meios de prova indicados na alínea anterior;

o) A execução dos trabalhos descritos nos art.ºs n.º 58 a 68 não se iniciou antes de Maio / Junho de 2024, e ainda prosseguia à data da audiência de julgamento – facto provado pelos depoimentos da testemunha E..., prestado a 23.01.2025 registado no sistema “Habilus” de 00:07:40m a 00:08:00m e de 00:18:16m 00:40:36m, da testemunha P.M., prestado a 23.01.2025 registado no sistema “Habilus” de 01:27:20 a 01:33:20m, e da testemunha R..., prestado a 07.03.2025 registado no sistema “Habilus” de 00:29:08m a 00:35:08m, de 00:41:12m a 00:45:33m, e de 01:14:44 a 01:16:01, e pelas fotografias e relatório juntos aos requerimentos de 28.11.2024, 27.01.2025, e 17.02.2025;

10. É, salvo o devido respeito, erróneo o entendimento da sentença recorrida de que “ao caso não é aplicável o DL n.º 84/2021 de 18/10, porquanto os requerentes não têm a qualidade de consumidores” bem com a premissa de que “Os requerentes são pessoas singulares, mas o fim a que destinam as fracções autónomas que adquiriram constitui uso profissional, tratando-se de actividade económica regular”.

11. A finalidade de um imóvel, constante do título de aquisição, não determina a finalidade a que o comprador o vai afectar, sendo, salvo o devido respeito, indiscutível que um particular que

adquire uma fracção licenciada para o comércio para lá habitar – situação que, infelizmente, dada a crise habitacional, se tornou frequente – não passa, por isso a ser um “profissional”, ou um advogado que adquire uma fracção habitacional para aí instalar o seu escritório, não passa, por isso, a ser um “consumidor”.

12. É erróneo, igualmente, que tal decorra do “Contrato de Cessão de Exploração Turística” para o qual a douta sentença remete, que foi subscrito por todos os compradores das fracções autónomas do empreendimento (...), simultaneamente com os contratos de compra e venda, vd. doc. 5 a 11 com o requerimento inicial, pois este confere o direito de os compradores das fracções autónomas as usarem para sua residência permanente, pois expressamente prevê que “o Proprietário tem o direito a utilizar e usufruir da unidade de alojamento em cada ano civil durante o período máximo indicado no Anexo I” (Cláusula 9.<sup>a</sup>, n.º 1) e o “Anexo I” expressamente inclui uma designada “Opção D” a qual prevê que o “número de semanas” com “utilização do proprietário” da sua fracção autónoma é de “52 (cinquenta e duas)”, ou seja, todas as semanas do ano.

13. Essa finalidade foi, ainda, expressamente anunciada pela Requerida no seu material de promoção, foi visada pela maioria dos compradores das respectivas fracções autónomas, incluindo, como residência permanente, as dos Requerentes (...), e, como residência a tempo parcial, a dos Requerentes (...).

14. Tendo anunciado, indiscutivelmente, o empreendimento (...) como destinado, ou, no mínimo, adequado a fins residenciais e bem sabendo que foi para esse fim que vários dos seus clientes compraram as suas fracções autónomas, age a Requerida em evidente abuso de direito quando vem invocar o contrário para afastar o quadro legal daí decorrente, ou seja, o Decreto-Lei n.º 84/2021 de 18.10.

15. É incorrecta, salvo melhor opinião, a interpretação que a douta sentença recorrida faz das definições constantes das al.s g) e o) do art.º 2.º o Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18.10, pois destas decorre que o que dever relevar para a qualificação de a intervenção de uma parte num contrato ser como “profissional”, ou não, é o enquadramento desse contrato na “sua atividade” – i.e., na que desenvolve regularmente, para “ganhar a vida”, de forma contínua e organizada – e o oposto se dirá do “consumidor”, que não perde essa qualidade pelo simples facto de o contrato visar obter uma vantagem económica, desde que este não se enquadre na “sua atividade” – ou seja, naquela que desenvolve regularmente, para “ganhar a vida”, de forma contínua e organizada.

16. A conclusão de que os Requerentes intervieram na compra e venda das fracções autónomas do (...) como “profissionais” não tem correspondência com a realidade, pois todos os Requerentes têm as “suas” actividades profissionais, aquelas que lhes

permitiram ter meios para adquirir essas fracções autónomas, não sendo o “aluguer turístico” a “sua” actividade profissional – sendo, todavia, a promoção da construção e venda do empreendimento (...), indiscutivelmente, a actividade própria e exclusiva da Requerida; violando a conclusão de que existem duas entidades a intervir como “profissionais” na compra e venda daquelas fracções autónomas – i.e., com igualdade de deveres e de direitos, face às características desse negócio – a função social visada pelo Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18.10, e pelas Directivas que visa transpor – de regular o mercado e responsabilizar os (efectivos) profissionais acrescidamente, face aos que não têm essa qualidade, para, desse modo, suprir o desequilíbrio de “poder” e de conhecimento entre ambos os contraentes.

17. É errónea, salvo o devido respeito, a conclusão de que os Requerentes, ao exercerem “a opção pela redução do preço, desde já, e sem dar à requerida a oportunidade de reposição da conformidade do bem com o contrato, considerando a matéria factual apurada consubstancia abuso de direito [uma vez que]“a maioria das anomalias reportadas pelos requerentes já se mostram corrigidas ou em fase de correcção, podendo não acontecer no imediato no que tange a duas delas, porquanto implicam a intervenção de entidades terceiras estando, no entanto, a ser promovidos contactos nesse sentido”, considerando que as anomalias nas áreas comuns vêm sendo denunciadas pelo residentes e utilizadores das mesmas desde que as respectivas fracções autónomas lhes foram entregues, no caso dos Requerentes, ao menos desde o último trimestre de 2023; que o requerimento inicial do presente procedimento foi proposto em 24 de Julho de 2024 – ou seja, no mínimo, nove meses depois dessas denúncias; tendo a audiência final terminado a 7 de Março de 2025 – ou seja, sete meses e onze dias depois da propositura do requerimento inicial.

18. Pressupondo o “abuso de direito” o conhecimento, por quem actua, de que, ao exercer esse direito “excede manifestamente os limites impostos pela boa-fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito”, está vedado, por isso, salvo o devido respeito, ao Tribunal qualificar a boa-fé da actuação dos Requerentes, quando requereram o arresto, a 24 de Julho de 2024, com base em factos que são posteriores, como é o caso da esmagadora maioria dos trabalhos de reparação dessas anomalias, executados depois dessa data, e que, citando o Tribunal, mesmo à data se concluiu a audiência final – sete meses e onze dias depois – estavam “em fase de correcção” – ou nem isso, pois “no que tange a duas delas, porquanto implicam a intervenção de entidades terceiras” se desconhece sequer a possibilidade de serem corrigidas.

19. É ontologicamente impossível qualificar a censurabilidade de

uma actuação – ou seja a atribuição, à mesma, de um desvalor ético – com base em factos que o agente não só sabia, como não podia saber, porque, pura e simplesmente, na data dessa actuação, esse factos ainda não existiam.

20. Ainda menos colhe a tese de que os Requerentes actuaram em “abuso de direito” ao reclamar a redução do preço por força das anomalias nas áreas comuns do (...), quando é um facto provado que estes comunicaram essa sua intenção, e os respectivos fundamentos, à Requerida, por Notificação Judicial Avulsa a 3 de Julho de 2024, e, nos vinte e um dias que se seguiram à recepção dessa interpelação, ele nunca lhes respondeu, o que decorre expressamente dos n.ºs 25 e 26 dos Factos Provados na Fundamentação de Facto.

21. Acresce que não decorre da prova junta aos autos – pelo contrário – que “a maioria das anomalias reportadas pelos requerentes já se mostram corrigidas” – apenas que houve trabalhos com esse objectivo, sendo que a correcção de anomalias não depende, ontologicamente, da execução de trabalhos de reparação, mas de esses trabalhos serem bem-sucedidos, o que o Tribunal a quo não sabe, nem pode saber.

22. Essa conclusão é, aliás, infundada, pois fotografias juntas aos autos evidenciam que, em Dezembro de 2024 e Janeiro e Fevereiro de 2025, esses trabalhos de reparação tinham falhado, uma vez que essas anomalias se mantinham – as mesmas que, em Outubro de 2024, na sua Oposição, a Requerida assegurava que “não existem ou vão deixar de existir, em muito breve trecho e com toda a probabilidade antes deste douto Tribunal proferir sentença nos presentes autos”.

23. Por maioria de razão é esse o caso das anomalias que até os próprios prestadores de serviços da Requerida declararam ser irresolúveis sem trabalhos de natureza estrutural e dependente de terceiros, a saber: (i) a queda de bolas de golfe no (...), que põe em causa a vida e a saúde das pessoas que o frequentam e a segurança dos seus bens; e (ii) o alagamento recorrente de parte do (...), em particular da zona que figura nas sobreditas fotografias e nas vias de circulação.

24. Dependendo a primeira, conforme enuncia o Facto Provado n.º 45, de alterações a implementar no campo de golfe da (...), e a segunda da construção de um colector de águas pluviais pelo Município de (...), que absorva as águas que se acumulam na parte inferior do empreendimento (...), certo é que, seja nos nove meses de queixas dos Recorrentes, antes do início dos presentes autos, seja nos sete meses e onze dias que se seguiram até à conclusão da audiência final, nenhuma dessas entidades se dispôs a executar quaisquer trabalhos para resolução daquelas anomalias – salvo aquelas executadas pela G..., S.A., apenas para que “não lhe fechem a loja”, inadequadas e lesivas dos direitos dos Requerentes.

**25. Não é expectável que essa duas entidades venham a promover e/ou custear a remoção dessas anomalias que afectam as áreas comuns do (...), pois, segundo parece evidente, à luz do princípio “ubi commoda ibi incommoda”, quem altera uma realidade pré-existente, edificando um empreendimento turístico onde antes havia uma “mata”, e auferindo o lucro correspectivo da venda das fracções autónomas que o integram, não pode impor a terceiros, privados ou públicos, que venham suportar os ónus e encargos que resultaram dessa alteração.**

**26. Não existindo qualquer perspectiva de como e, muito menos, de quando, as duas mais graves anomalias reportadas pelos Requerentes nas áreas comuns do (...) serão “corrigidas” – e sendo igualmente indiscutível, vd. n.ºs 52 e 53 dos Factos Provados, que a Requerida não assume qualquer responsabilidade pela resolução dessas duas anomalias, imputando essa responsabilidade a duas entidades que (legitimamente) a rejeitam, carece de fundamento, salvo o devido respeito, a conclusão do Tribunal “a quo” de que os Requerentes actuaram em “abuso de direito” ao ter optado pela “pela redução do preço, desde já, e sem dar à requerida a oportunidade de reposição da conformidade do bem com o contrato”, pois essa reposição se afigura, desde já, face aos dados provados manifestamente inviável.**

**27. Decorrendo dos factos n.º 25 e 26 dos Factos Provados o teor da Notificação Judicial Avulsa anexa à mensagem de correio electrónico aí referida, junta ao Requerimento Inicial sob doc. 16, e a falta de resposta à mesma, decorridos 21 dias, não se mostra abusiva a actuação dos Requerentes ao recorrerem ao Tribunal para acautelar os correspectivos direitos, perante o silêncio da Requerida, pese as suas obrigações contratuais, e sabendo que esta só tinha um bem, e se aprestava a vendê-lo.**

**28. A desvalorização das fracções autónomas dos Requerentes é um facto actual – na medida em que se iniciou no último trimestre de 2023, quando as mesmas lhes foram entregues, e comprovadamente se mantém no primeiro trimestre de 2025, pelo que, lhes assiste, desde já, o direito à redução do preço que pagaram à Requerida por um objecto que ela nunca lhes entregou – entregou outro, com qualidade muito inferior àquele que se comprometeu, e que vem inibindo os Requerentes, desde há ano e meio, de lhes dar o pleno uso que pretendiam e a que tinham direito.**

**29. Com efeito, decorre da matéria de facto provada que, para lá de continuarem a cair bolas de golfe nas áreas comuns do empreendimento (...) – agora, como no último trimestre de 2023 – não existe qualquer perspectiva de os Requerentes virem a ter a “vista privilegiada e desimpedida para o campo de golfe” que lhes foi garantida e com base na qual “formaram a sua vontade de adquirir as fracções”, pelo preço que o fizeram, nem há qualquer**

perspectiva de cessarem os efeitos catastróficos das chuvas sobre a parte inferior e as áreas de circulação, duas anomalias que a própria decisão “a quo” reconhece que não “se mostram corrigidas ou em fase de correcção” nem tão cedo o estarão “porquanto implicam a intervenção de entidades terceiras”, que não têm responsabilidade, salvo melhor opinião, pela sua remoção.

30. Às anomalias expressamente reconhecidas na douda sentença recorrida, acrescem aquelas que aquela não reconheceu, mas que acima se requereu fossem assim consideradas, como (i) o pavimento de circulação automóvel e caminhos pedonais – que pese seja a “solução licenciadas”, demonstrou-se equivaler a pouco mais do que um caminho de cabras, que obriga a tapar buracos de cada vez chove – e que a Requerida, pura e simplesmente, se recusa a substituir; ou (ii) as pingadeiras das varandas que têm o comprimento “ideal”, sendo o “culpado” pelas escorrências nas paredes, e pela necessidade constante de as limpar e pintar, os “ventos fortes da região” – fenómeno meteorológico que, pelos vistos, só se terá manifestado em (...) depois de elaborado e executado o projecto que recomendou a sua utilização.

31. Ao contrário do entendimento que o douto aresto recorrido parece ter, e de que decorre a sua conclusão a respeito das anomalias descritas na conclusão anterior, o facto de uma solução constar do projecto e ser licenciada não garante a sua adequação aos fins a que se destina – sendo um facto notório e resultante do art.º 10 e n.ºs 1 e 2 do art.º 11.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, que o licenciamento camarário é, hoje em dia, uma operação “formal e processual” (sic), na qual o município se limita a certificar que os projectistas assumem as responsabilidade pelas soluções, e não a bondade das mesma.

32. Isso é, justamente, o que sucede no empreendimento (...), não resultando dúvidas, da matéria provada, que o sistema de escoamento das águas pluviais, o pavimento escolhido para as estradas e caminhos pedonais, as caleiras/pingadeiras das varandas e as ferragens usadas nas caixilharias exteriores e corrimãos de escadas, apesar de corresponderem às descritas no projecto de licenciamento, não satisfazem os requisitos de um empreendimento de luxo – ou, no caso do escoamento de água pluviais, de empreendimento algum – desconhecendo-se se esse terá sido também o caso das canalizações dos chuveiros, uma vez que, à data em que terminou a audiência de julgamento, a anomalia causadora dos maus-odores nos apartamentos, ainda estava “em fase de correcção”.

33. Por tudo quanto acima se expôs, não colhe, salvo devido respeito, o entendimento do Tribunal “a quo” de estar vedado aos Requerentes, desde já, o recurso à redução do preço pago pelas suas fracções autónomas, em virtude da desconformidade entre

as características garantidas das áreas comuns do empreendimento (...) e a situação que se provou existir: seja por as anomalias que causam essa desvalorização se arrastarem há mais de dezoito meses, sendo algumas das quais, desde já irreversíveis (perda da vista desimpedida para o golfe), ou assim entendidas pela Requerida, que, ou se recusa a repará-las (poeira e buracos no pavimento, inadequação das pingadeiras e das caixilharias às condições de vento e de humidade do local), ou imputa essa responsabilidade para terceiros, bem sabendo que estas (fundamentadamente) a recusam (queda de bolas de golfe e inundações regulares)-

34. Tendo sido a própria Requerida a, reiteradamente, antes e depois da propositura do arresto, recusar “a oportunidade de reposição da conformidade do bem com o contrato”, o que “consubstancia abuso de direito” é a Requerida querer prevalecer-se dessa sua recusa para excluir o direito dos Requerentes a, desde já, avançarem a “opção pela redução do preço”.

35. Acresce, sem conceder, e quanto a esta questão, que o Tribunal “a quo” parece não considerar a natureza urgente e perfunctória do presente procedimento de arresto, o qual resulta de dois factos, ambos provados nos autos (i) a venda iminente do último bem conhecido à Requerida – facto que esta confessou na sua Oposição, e de ora, novamente, se junta prova indiscutível; (ii) a recusa da Requerida em dar satisfação às suas solicitações, elencadas na interpelação, remetida por Notificação Judicial Avulsa a desta e da sua “gémea”, “R..., Ld.”, encarregada da gestão do (...), no dia 04.07.2024 – que inclui a descrição circunstanciada, com datas e nomes, de três meses de contactos entre as partes para esse efeito.

36. Face à esta realidade, não era possível aos Requerentes – e logo, não lhes era exigível – fundamentar o pedido de arresto com base no valor da remoção das anomalias existentes nas áreas comuns, pois desconheciam a sua origem, o modo de as reparar, e o custo da respectiva reparação (que, aliás, continua a ser incalculável), para o que necessitariam de obter uma perícia técnica cujo prazo de execução, como decorre das regras da lógica, da experiência e do senso comum, não é compatível com os fins visados por um procedimento de arresto – sendo que, a quem possa faltar essa experiência, bastará ler a primeira página do “relatório junto com requerimento de 27/01/2025”, e verificar que entre a “Data do Serviço: 08/11/2024” – ou seja, a visita do perito da empresa (...) ao empreendimento (...) – e a “Data do Relatório 08/01/2025”, decorreram dois meses.

37. Face ao acima exposto, e salvo o devido respeito, o que decorre do entendimento do Tribunal, é que os Requerentes deveriam abrir mão do recurso ao arresto, uma vez que, a “boa-fé” os obrigava a liquidar a obrigação da Requerida antes de

avancar para a apreensão judicial do seu único património conhecido, “in casu”: (i) a avançar com uma análise técnica, (ii) seguida de uma interpelação admonitória para avançar com reparações, e, (iii) em caso de incumprimento, com uma acção declarativa de condenação para o mesmo efeito, antes de poder exigir a redução do preço – contando, naturalmente, que, durante os vários meses ou anos necessários para esse efeito, a Requerida não vendesse o único bem que tem, e que estava à venda na data em que o presente arresto foi requerido (e foi “vendido” um mês e meio depois).

38. Sempre salvo o devido respeito, esta interpretação da lei, ao postergar total e irreversivelmente os fins que o Direito visa salvaguardar através do procedimento cautelar de arresto – a tutela dos direitos do contraente lesado, face à iminência da perda da respectiva garantia – cuja existência “in casu” é inegável, seja das lesões na esfera jurídica dos Requerentes, causadas pelo cumprimento contratual defeituoso da Requerida, seja da iminente perda da única garantia do respectivo ressarcimento – em detrimento da obediência aos formalismos que enuncia (e sem conceder que, “in casu”, se devem aplicar) – do cumprimento da “sequência lógica de momentos ou fases na tutela do comprador por via dos defeitos na coisa vendida”, não deverá colher, pois, não é conforme com o princípio constitucional da tutela jurisdicional efectiva, maxime, com o disposto nos n.ºs 1 e 5 do art.º 20.º da Constituição da República Portuguesa.

39. Andou também mal a douta decisão recorrida, salvo o sempre devido respeito, ao concluir que “A discrepância entre [o “valor estimado” no “relatório junto aos autos, elaborada a pedido de uma das requerentes” para “correção das anomalias aí identificadas de 156.751,19 euros”] e o valor do crédito estimado pelos requerentes, calculado sem qualquer referência objectiva, e longe dos critérios enunciados supra [...] faz concluir que os requerentes incorreram no exercício ilegítimo do direito de opção que a lei lhes confere” – pelo que, também “por esta via, inexistente qualquer direito de crédito dos requerentes sobre a requerida”.

40. Antes de mais, é objectivamente errado que o “valor estimado de 156.751,19 euros” indicado no aresto recorrida para a reparação das anomalias, corresponda ao que resulta do relatório que a mesma invoca, uma vez que, a final, o mesmo enuncia, que [a]“os valores mencionados acresce IVA à taxa legal em vigor”, pelo que, mesmo nesse valor que indica, o Tribunal erra em 23%, sendo esse “valor estimado” – parcial – efectivamente, de 192.803,96 euros.

41. O Tribunal “a quo” tão-pouco considera o facto objectivo de nesse relatório constar a menção, relativamente à solução técnica destinada a “evitar situações futuras de alagamento” que “Esta solução só fará sentido após a construção pelos Serviços Municipais da continuação do coletor público, na Rua (...), facto

corroborado pelos prestadores de serviços da Requerida, tendo, em acréscimo, o autor do relatório, E..., sido perfeitamente claro e inequívoco a informar que o “valor estimado” no “relatório junto aos autos, para “correção das anomalias aí identificadas” não incluía esse custo, e que sem o mesmo “Não há possibilidade de tirar dali aquela água”.

42. Logo, é objectivamente erróneo afirmar que “a correção das anomalias aí identificadas tem um valor estimado de 156.751,19 euros”, dado que, não só é esse o valor que decorre do documento invocado pelo Tribunal a quo, mas também “a correção das anomalias aí identificadas” “só fará sentido após a construção [...] da continuação do coletor público, na Rua (...), cujo custo se desconhece, sendo certo que o Município de (...) não assume qualquer responsabilidade a tal respeito, entendendo que “se a solução de drenagem pluvial dentro do lote não é suficiente, terá de ser o promotor a assegurar as intervenções necessárias para repor a normalidade”; como, aliás, faz sentido, dado que foi o promotor a tirar vantagens dos lucros da operação imobiliária de edificação do empreendimento (...) e foi o promotor a “execut[ar] dentro do lote uma rede sucessiva de infiltração de para dispositivos absorventes sendo sua responsabilidade garantir que a sua solução mantém ou não agrava as condições existentes à edificação”.

43. Acresce que o relatório em apreço não inclui sequer todas as anomalias verificadas nas áreas comuns do empreendimento (...), alegadas no requerimento inicial e cuja existência se provou – não se reportando ao descrito no art.ºs 8.º a 23.º daquele articulado: o embate de bolas de golfe nas áreas comuns do empreendimento e as consequência da edificação de uma rede para (baldadamente) evitar essa situação.

44. Por fim, o relatório em apreço não inclui – nem ontologicamente, podia incluir – os danos suportados pelos Requerentes que, pela sua natureza, extravasam a mera estimativa do preço da reparação parcial, das anomalias que nele se elencam, e que se acham provados, como sejam aqueles resultantes do receio do impacto de bolas de golfe nos Requerentes, nas suas famílias, e demais utilizadores do prédio (...) e/ou os seus bens; ou da privação da “vista privilegiada” e desimpedida “para o golfe”, de que os Requerentes gozavam, em virtude da edificação de uma rede enorme necessária para minorar esse risco; ou das “poeiras, charcos, lamaçais, e odores fétidos, humidades e má apresentação geral de que o prédio (...) enferma, em virtude das restantes anomalias detectadas no mesmo”;

45. É indiscutível que as anomalias nas áreas comuns do empreendimento (...) – que incluem todas as áreas exteriores das unidades e as coberturas, paredes, varandas e redes de abastecimento, de esgoto e de escoamento de águas pluviais,

garagens, estradas e caminhos – originaram danos na esfera jurídica dos Requerentes, enquanto adquirentes de fracções autónomas naquele empreendimento, quer nos nove meses antes da propositura do presente procedimento de arresto; quer nos sete meses e onze dias que esse procedimento durou; quer, garantidamente, em dois casos que o Tribunal reconhece, sem fim à vista, ou até de modo irreversível.

46. É, igualmente, indiscutível que, enquanto persistiram – e persistirem – as anomalias reportadas nas áreas comuns do empreendimento (...), os Requerentes estiveram – e estão – impedidos de dispor da propriedade que adquiriram, porque, no actual estado das áreas comuns daquele empreendimento as suas fracções autónomas são invendáveis, ao menos por um valor equivalente ao que pagaram por elas, salvo, naturalmente, se os Requerentes defraudarem os potenciais compradores, com a Requerida fez com eles – o que, naturalmente, não farão.

47. O silogismo a que o Tribunal “a quo” procede, reduzindo o valor do crédito da autora ao valor (aliás, parte do valor) da estimativa do preço da “correção das anomalias identificadas” no “relatório junto aos autos, elaborada a pedido de uma das requerentes”, implica que os sobreditos danos, patrimoniais e não-patrimoniais, não existem ou não geram o direito ao respectivo ressarcimento, o que viola o princípio essencial do Direito Civil concretizado nos art.ºs 798.º e 562.º do Código Civil (CC), segundo os quais “O devedor que falta culposamente ao cumprimento da obrigação torna-se responsável pelo prejuízo que causa ao credor” e “quem estiver obrigado a reparar um dano deve reconstituir a situação que existiria, se não se tivesse verificado o evento que obriga à reparação”, e dos quais decorre, salvo melhor opinião que está vedado ao Tribunal, tendo sido provada a existência de um dano e a sua imputação, contratual ou extra-contratual, a um determinado responsável, recusar-lhe tutela

48. O princípio de que a iliquidez dos danos provados em circunstância alguma afasta a sua tutela tem o seu corolário do n.º 2 do art.º 609.º do CPC, que determina que “Se não houver elementos para fixar o objeto ou a quantidade, o tribunal condena no que vier a ser liquidado, sem prejuízo de condenação imediata na parte que já seja líquida”, sendo que, se este princípio vigora nas acções declarativas de condenação, por maioria de razão se impõe num procedimento de arresto, onde a imperiosa urgência do efeito jurídico visado, obriga a uma alegação mais perfunctória dos danos que o justificam.

49. Obrigar, numa providência cautelar de arresto, os Requerentes a liquidarem o valor de danos, comprovadamente ilíquidos, cuja prova e imputação demonstraram, não é conforme com o princípio constitucional da tutela jurisdicional efectiva, maxime, com o disposto nos n.ºs 1 e 5 do art.º 20.º da Constituição

da República Portuguesa.

50. Os danos causados pela Requerida aos Requerentes, que lhe adquiriram fracções autónomas num empreendimento de luxo com vista desimpedida para um campo de golfe – e, decorrido mais de um ano e meio sobre a entrega das mesmas, vivem por trás de uma rede, que apesar dos 13 metros de altura, não evita que sejam atingidos com bolas de golfe – e ameaça cair a qualquer momento; que circulam numa “picada”, que larga poeira no calor e fica esburacada quando faz chuva; que têm de contar com um pântano quando chove mais; que suportaram maus odores, candeeiros caídos, humidades e má apresentação geral dos edifícios – circunstâncias que, prejudicam o uso residencial, e impedem o uso turístico ou a revenda das fracções que aí adquiriam, mais do que terem sido provados, são óbvios, gritantes, e até chocantes.

51. Sendo indiscutível o cumprimento deficiente, pela Requerida, dos contratos de compra e venda que outorgou com os Requerentes, e estando provados os danos causados por esse incumprimento, resulta, assim, provada a existência de um direito de crédito dos Requerentes – e dos demais proprietários do prédio (...) – sobre a Requerida, enquanto vendedora de todas as fracções autónomas daquele prédio, o qual era, na data da propositura do presente procedimento de arresto, e ainda é, nesta data ilíquido, desde logo, repete-se, porque ainda prosseguem e se agravam as situações que o originaram, conforme foi expressamente alegado no art.º 50.º do Requerimento Inicial e no petitório final.

52. Salvo o devido respeito, existindo esse dano, o Tribunal teria de o tutelar, decretando o arresto, dada a evidência da iminente alienação do único bem conhecido à Requerida – tendo, portanto, violado a lei ao não o fazer.

53. Considerando que os Requerentes pagaram à Requerida, €9.601.000,00 (nove milhões e seiscentos e um mil euros) pela compra das suas fracções autónomas, não se mostra desproporcional a quantia estimada de €2.000.000,00 (dois milhões de euros) para o ressarcimentos de todos os danos que acima elencaram, resultantes do cumprimento defeituoso, pela Requerida, enquanto construtora e vendedora do empreendimento (...), considerado o número, a gravidade e a persistências das anomalias provadas nas áreas comuns do (...), e as suas consequências patrimoniais e não-patrimoniais na esfera jurídica dos Requerentes e a necessidade de estes proporem uma acção declarativa de condenação para obter a condenação da Requerida a ressarcir os Requerentes.

54. Atesta-o o facto alegado pela própria Requerente, que consta no n.º 71 dos Factos Provados de que “foi constituída a favor da Requerida pelo empreiteiro da obra do (...) uma garantia bancária on first demand [...] no valor de 2.162.500,00” – valor

do qual a testemunha R... disse, categoricamente que a Requerida não abdica – e que incide sobre o mesmo objecto – as obras de construção dos edifícios e infraestruturas do empreendimento (...) – não sendo admissível que a Requerida considere esse valor adequado para garantia dos seus direitos, mas exorbitante, se for para garantir os direitos que assistem aos Requerentes.

55. Acresce que o critério para liquidação provisória dos danos que os Requerentes suportaram, que transpuseram para o requerimento inicial do presente procedimento, corresponde “ipsis verbis” ao que definiram e comunicaram à Requerida na Notificação Judicial Avulsa que lhe remeteram, a 04.07.2024, anexa à mensagem de correio electrónico referida no n.º 25 dos Factos Provados, sic: “Fica ainda notificada a Requerida de que os Requerentes e os proprietários que os encarregaram de proceder à presente notificação, liquidam, por ora, no valor correspondente a 0,001% (um milésimo) do preço de compra das suas respectivas fracções autónomas, o valor devido a título de indemnização pelos danos não patrimoniais e patrimoniais suportados e/ou pela redução do preço pago, decorrentes da desconformidade entre as características das fracções autónomas que lhe adquiriram, por cada dia que decorra até que, pela adopção definitiva das medidas referidas no número anterior, sejam repostas as qualidades garantidas daquelas fracções autónomas, até ao limite de 20% (vinte por cento) do preço total das fracções adquiridas”, o qual se mostra equitativo, face ao número, à gravidade e à persistências das anomalias provadas nas áreas comuns do empreendimento (...), e às suas consequências patrimoniais e não-patrimoniais na esfera jurídica dos Requerentes.

56. Tendo os Requerentes conferido prazo à Requerida para se pronunciar sobre o sobredito critério, esta nada disse a esse respeito, nos vinte e um dias que mediaram entre a recepção da sobredita comunicação e a data de entrada do presente procedimento cautelar, pelo que, também por isso, e salvo o devido respeito, enferma de erro a conclusão do Tribunal “a quo”, de que ao liquidarem, desse modo “o valor do crédito estimado pelos requerentes” não o fizeram “sem qualquer referência objectiva” e ainda menos, salvo melhor opinião, “incorreram no exercício ilegítimo do direito de opção que a lei lhes confere”.

57. Foi, aliás, dada ao Tribunal uma clara “referência objectiva” do valor do crédito dos Requerentes, em resultado do depoimento da testemunha P.M. “que exerce as funções de directora técnica na empresa (...)”, e que, como expressamente refere a douta sentença recorrida deu conta ao Tribunal, no seu depoimento que “as fracções terão valorizado cerca de 10 %, uma vez que foram compradas em projecto”, decorrendo do depoimento dessa

testemunha, e das escrituras juntas aos autos com o requerimento inicial, sob docs. 5 a 11, que essas vendas “em projecto” tiveram lugar entre 2021 e meados de 2022, tendo o depoimento da testemunha tido lugar a 23.01.2025.

58. Sendo factos notórios que o aumento do índice de preços entre Janeiro de 2022 e Janeiro de 2025 foi de 13,67%; que o Índice de Preços da Habitação cresceu, em 2022, 12,6%, em 2023, 8,2%, e em 2024, 9,1%; que esse índice corresponde a uma média nacional e não reflecte a evolução dos preços numa área de extrema valorização como a Quinta (...), e a valorização dos imóveis comprados “em projecto” quando são vendidos novos e pronto a habitar – pelo que a “valorização” nominal de 10% correspondeu, de facto, uma desvalorização real ruínosa – em muito superior à desvalorização de 20% que os Requerentes se fixaram como limite.

59. Admitindo, sem conceder e apenas por hipótese de raciocínio – que o “crédito” dos Requerentes correspondia ao que consta do orçamento anexo ao relatório de perícia técnica junto por este aos autos – ou seja, obnubilando que este não inclui o valor da obra essencial para fazer cessar as inundações regulares no empreendimento (...), as poeiras e buracos das vias de circulação, as pingadeiras que escorrem sobre as fachadas nem a queda de bolas de golfe e a rede que corta vistas, nem os prejuízos patrimoniais e não-patrimoniais daí decorrentes para os Requerentes – ainda assim, o valor desse “crédito” seria de €192.803,96.

60. Ora, é indubitável, máxime face ao documentos juntos aos autos na presente data, que, tal como confessou que se aprestava a fazer em Setembro passado, até se aperceber do registo do presente procedimento de arresto, assim que esse registo for cancelado, a Requerida venderá a última fracção autónoma que detém do empreendimento (...) e, assim, ficará sem um único bem que possa responder por quaisquer créditos que os Requerentes tenham sobre a mesma, seja ele de €2.000.000,00, seja ele de €192.803,96, seja ele de €1,00.

61. Ora, esse risco é incomparavelmente maior do que o dano resultante para a Requerida da manutenção do arresto sobre a última fracção autónoma do (...) – uma vez que, não tendo pessoal, instalações ou actividade, e tendo a sua “gémea” R..., Ld.<sup>a</sup> a assegurar a respectiva manutenção, o único dano que a Requerida suporta é atraso no recebimento do respectivo preço, prejuízo que, ao contrário do que sucede com o dos Recorrentes, caso, a final, na acção principal lhe seja dada razão, não é grave, nem, sobretudo, irreparável.

62. Aliás, o arresto nem sequer impede que a Requerida venda do seu bem, se o entender – aliás, era essa a sua intenção e, por isso, requereu, nos presentes autos, a prestação de caução, nos termos e para os efeitos do art.º 368.º, n.º 3, do CPC, o que foi

imediatamente aceite pelos Requerentes - limita-se, sim, a assegurar o crédito dos Recorrentes até que incida uma decisão sobre o mesmo.

63. Face ao que acima se expôs – e à comprovada conduta da Requerida, que obrigou ao requerimento do arresto, i.e., (i) a falta de resposta à interpelação dos Requerentes e (ii) a comprovada intenção de alienar o seu último bem – afigura-se manifestamente desproporcionado o risco causado aos Requerentes com a não decretação do arresto, face ao dano que a Recorrida suporta com a sua decretação, até à decisão da acção principal, na qual se decidirão os direitos das partes, pelo que, do mesmo modo que uma “providência pode [...] ser recusada pelo tribunal quando o prejuízo dela resultante para o requerido exceda consideravelmente o dano que com ela o requerente pretende evitar” (art.º 368.º, n.º 2, do CPC), a mesma não deverá ser recusada, quando a lesão que essa recusa causar ao direitos do Requerente exceder consideravelmente o dano que sua decretação causa ao Requerido, como é o caso.”

\*

A requerida respondeu ao recurso e pediu a ampliação do seu objeto, nos termos e ao abrigo do disposto no art. 638º, nºs 5, e 7, do CPC, tendo, ainda, apresentado com as alegações, um documento consubstanciando uma comunicação escrita enviada por A.. em 24 de junho de 2025, por correio eletrónico, a T., com conhecimento a P.M., R.. e J..

A final, alinhou as seguintes conclusões:

“1. O presente recurso vem interposto - por 6 dos 11 (ou 3 dos 7 se não se considerar os cônjuges) requerentes dos presentes autos de arresto – da sentença do Tribunal a quo que julgou improcedente a providência cautelar e, conseqüentemente não decretou o arresto petitionado.

2. Deve este Venerando Tribunal julgar improcedente o recurso apresentado, por não estarem preenchidos os requisitos para o decretamento do arresto petitionado.

3. Nos termos do artigo 391.º, n.º 1, do CPC, “o credor que tenha justificado receio de perder a garantia patrimonial do seu crédito pode requerer o arresto de bens de devedor”.

4. O decretamento de um arresto depende da verificação da (i) aparência da existência de um direito de crédito e (ii) o perigo da insatisfação um direito de crédito.

5. Há ainda um terceiro requisito dito negativo, da proporcionalidade. Com efeito, nos termos do artigo 368.º, n.º 2, do CPC, “a providência pode, não obstante, ser recusada pelo tribunal quando o prejuízo dela resultante para o requerido exceda consideravelmente o dano que com ele o requerente pretende evitar”.

6. Como resulta das presentes alegações e como foi dado como provado pelo Tribunal a quo, os Recorrentes não têm nenhum

**direito de crédito sobre a Recorrida.**

**7. Com efeito, resulta da prova produzida nos autos que as “anomalias” identificadas pelos Recorrentes foram corrigidas ou estão a ser corrigidas (cfr. factos provados n.º 58 a 68, depoimentos das testemunhas R., prestado em 07.03.2025, minuto 00:03:28 a 00:47:47, e de P.M., prestado em 23.01.2025, minuto 00:16:42 a 00:52:32.**

**8. Prova irrefutável de que as “anomalias” estão a ser corrigidas é o Documento n.º 1 junto: foram fechadas 452 reclamações desde 1 de janeiro de 2024, estando em aberto apenas 48 (à data de 24 de junho de 2025).**

**9. Sendo certo que não deve proceder a impugnação de facto dos Recorrentes, por não resultarem provados os factos que os Recorrentes pretendem.**

**10. Para além de não resultarem provados, os factos que os Recorrentes pretendem ver provados não foram alegados pelas partes, nos termos do artigo 5.º do CPC.**

**11. Também resulta da prova produzida, relativamente a duas “anomalias” identificadas pelos Recorrentes, que poderão não acontecer no imediato, mas estão a ser promovidos contactos nesse sentido, porquanto implicam a intervenção de entidades terceiras.**

**12. Em concreto, a resolução dessas “anomalias” implicam a intervenção de uma entidade pública, a Câmara Municipal de ..., e outra privada, a G... S.A., proprietária do campo de golfe contíguo ao (...).**

**13. Resulta dos presentes autos que a Recorrida nunca se recusou a efetuar reparações no (...); a Recorrida não está, por isso, a fugir às suas responsabilidades (cfr. Documento n.º 1 junto).**

**14. O DL 84/2021, de 18 de outubro, não é aplicável aos Recorrentes, na medida em que este não podem ser qualificados como consumidores para efeitos dessa legislação.**

**15. Com efeito, em simultâneo com a outorga da escritura pública, cada Requerente celebrou com a R..., Lda., um contrato de cessão de exploração turística, pelo qual o proprietário da fração cedeu permanentemente à R.. Lda., entidade exploradora do (...), a exploração turística da unidade de alojamento para que esta administre e ali preste serviços de alojamento temporário a turistas mediante remuneração, em regime de exclusividade (cfr. factos provados n.º 31 e 32).**

**16. Ainda que a legislação fosse aplicável, os Recorrentes agiram em abuso de direito.**

**17. Os Recorrentes optaram, diretamente e sem mais, pela redução do preço, sem dar oportunidade à Recorrida de corrigir as “anomalias” identificadas pelos Recorrentes.**

**18. Ao contrário do que os Recorrentes alegam, na notificação judicial avulsa junta como documento n.º 16 do requerimento**

inicial os Recorrentes apenas abordam o tema da queda de bolas de golfe, e mais nenhum outro. Nessa interpelação, não é requerida a correção de nenhuma das “anomalias” identificadas posteriormente no requerimento inicial de arresto.

19. Ora, de acordo com a doutrina mais avisada, a opção pelos mecanismos legais previstos no DL 84/2021, de 18 de outubro, não segue nenhuma hierarquia, mas tem como limite o abuso de direito, para prevenir situações exercícios arbitrários e desproporcionados.

20. O abuso de direito dos Recorrente é por de mais evidente, atento o relatório técnico junto aos autos pelos Recorrentes, com o requerimento de 27.01.2025.

21. O referido relatório identifica uma série de “anomalias” nas partes comuns do (...) e estima o valor de 156.751, 19 € para a reparação das mesmas.

22. A este propósito, não obstante o relatório ter sido referido 4 vezes ao longo da sentença, por não constar do elenco dos factos provados a Recorrida requer a ampliação do objeto do recurso, dando-se como provado o seguinte facto: “ 72) Foi elaborado, em 08.01.2025, um relatório técnico pela empresa (...), a pedido da requerente (...), que estimou, para a reparação das anomalias do (...) aí identificadas, o valor total de 156.751,19 €, valor ao qual acresce o IVA”.

23. Este facto resulta provado do relatório técnico junto com o requerimento dos Recorrentes de 27.01.2025 e do depoimento prestado por E.. - técnico que elaborou o relatório - em 21.01.2025, aos minutos 00:33:56 a 00:34:42.

24. Esta facto resulta da instrução da causa e serve para prova do facto expressamente alegado na oposição da Recorrida, i.e. que a Recorrida corrigiu e continua a corrigir as ocorrências registas no (...) (cfr. artigos 8 e 207 da oposição) e, em geral, para prova de que os Recorrentes não têm qualquer direito de crédito.

25. O crédito estimado de 2.000.000,00 € está muito longe do valor estimado pelo relatório técnico. Valor esse, diga-se, que já se encontra desatualizado, porquanto existem “anomalias” ali identificadas que já foram resolvidas.

26. Face a este facto, é forçoso concluir que a pretensão dos Recorrentes é violadora do princípio da proporcionalidade.

27. Em acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 23.09.2024, foi considerado desproporcional o arresto de frações autónomas avaliadas em 3.000.000,00 € para a garantia de um crédito de, no máximo, 1.300.000,00 €.

28. Ao referido acresce que existe uma garantia para boa execução da obra no valor de 2.162,500,00 €, constituída a favor da Recorrida pelo empreiteiro do (...), que tem como objetivo, exatamente fazer face os eventuais defeitos de obra detetados, que inclui as “anomalias” reclamadas pelos Recorrentes.

**29. Os Recorrentes alegam não ser “desmesurado” o crédito estimado em 2.000.000,00 € tendo em consideração o valor de 9.601.000,00 € que os Recorrentes, em conjunto, pagaram pelas suas frações (cfr. página 64 das alegações). Ora, o crédito estimado equivale a sensivelmente 21% do preço total pago pelos Recorrentes. Se somarmos a garantia do empreiteiro a favor da Recorrida para boa execução da obra, que cobre as “anomalias” apontadas pelos Recorrentes e que ascende a 2.162.500,00 €, os Recorrentes pretendem ter, como garantia do crédito, cerca de 43% do valor que pagaram a título de preço pelas frações autónomas, o que é manifestamente desproporcional e abusivo. Tanto mais desproporcional porquanto os Recorrentes estão a considerar o valor**

**total das frações autónomas dos Requerentes iniciais. Se deduzirmos o valor das dos “desistentes” o valor garantido sobe quase para o dobro da referida percentagem.**

**30. Por fim, ficou demonstrado que o que os Recorrentes pretendem, na verdade, é a correção das “anomalias” identificadas, e não a redução do preço, o que prova a desadequação e abuso do arresto peticionado.**

**31. Para além do referido, o crédito estimado pelos Recorrentes foi calculado, não com base no direito, nem em qualquer lógica, mas apenas com base numa caótica e incompreensível conjugação de critérios aleatórios e assistemáticos, ao sabor de um número quimérico, que, por magia, coincide com o valor do ativo que os Recorrentes pretendem bloquear.**

**32. Como bem afirma considera a sentença a quo, a jurisprudência maioritária tem entendido que o cálculo da redução do preço atende ao seguinte critério: preço acordado, valor objetivo da coisa, com defeito, valor ideal do bem.**

**33. Os Recorrentes optaram por não seguir o caminho indicado por esta jurisprudência. Pelo contrário: escolheram um critério que não teve por base nenhum facto objetivo, nomeadamente o valor das reparações das alegadas “anomalias”.**

**34. Os Recorrentes alegam que não tiveram por base o valor das reparações porque não sabiam, nem tinham maneira de saber esse valor. No entanto, alegaram mais do que uma vez que durante 9 meses denunciaram as “anomalias” (o que não ficou provado). Pergunta-se: não tiveram tempo para requerer uma perícia técnica ao (...).**

**35. Assim, os Recorrentes não provaram um qualquer direito de crédito e agiram**

**em abuso de direito, como bem afirmou o douto Tribunal a quo.**

**36. Por fim, de acordo com a doutrina e jurisprudência mais qualificadas, no regime legal e venda de coisa defeituosa, previsto no artigo 913.º e seguintes do Código Civil, existe uma sequência lógica de fases na tutela do comprador, sendo que o direito a**

exigir a eliminação dos defeitos tem prioridade em relação aos demais direitos, o que os Recorrentes não fizeram.

37. De qualquer modo, reitera-se: a Recorrida resolveu e continuará a resolver as reclamações dos proprietários do (...).

38. Pelas razões acima referidas, os Recorrente não têm, por via do regime previsto nos artigos 913.º e seguintes do Código Civil, qualquer direito de crédito.”

\*\*

Os requerentes responderam à matéria da ampliação do recurso. Não formularam conclusões, tendo pugnado pelo indeferimento do pedido de ampliação da matéria de facto.

\*\*

O recurso, bem como o pedido de ampliação do objeto do mesmo foram admitidos.

Cumpridos os vistos legais, cabe apreciar e decidir.

\*\*

**Questão prévia:** da admissibilidade da junção dos documentos apresentados com as alegações e contra-alegações, respetivamente.

De acordo com o disposto no art. 425º, do Código de Processo Civil, “*Depois do encerramento da discussão só são admitidos, no caso de recurso, os documentos cuja apresentação não tenha sido possível até àquele momento*”.

Dispõe, por seu turno, o nº 1, do art. 651º, do mesmo Código, que “*As partes apenas podem juntar documentos às alegações nas situações excecionais a que se refere o artigo 425º ou no caso de a junção se ter tornado necessária em virtude do julgamento proferido na 1º instância*”.

Segundo António Abrantes Geraldès, Paulo Pimenta e Luís Pires de Sousa<sup>[1]</sup>, nestes casos, “(...) tem-se entendido que a junção de documentos às alegações da apelação só poderá ter lugar se a decisão da 1ª instância criar, pela primeira vez, a necessidade de junção de determinado documento, quer quando a decisão se baseie em meio probatório não oferecido pelas partes, quer quando se funde em regra de direito cuja aplicação ou interpretação as partes não contavam (...)”.

Neste sentido, a título exemplificativo, veja-se o Acórdão do STJ, de 30 de maio de 2019, proferido no processo nº 1130/18.8T8FNC.L1S1 e acessível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), em cujo sumário se lê que “Os casos em que a junção de documentos se torna necessária em virtude do julgamento proferido na 1ª instância são apenas aqueles em que, pela fundamentação da sentença, ou pelo objeto da condenação, se tornou necessário provar factos com cuja relevância a parte não poderia razoavelmente contar antes de a decisão ter sido proferida.”  
Essencial, será, sempre, também, que os documentos cuja junção

se requer revistam interesse para a decisão de recurso. Os recorrentes vieram requerer a junção dos seguintes documentos: a) mensagens de WhatsApp entre pessoa não identificada - que os recorrentes identificam como sendo (...) e (...), aparentemente interessado na compra da fração autónoma cujo arresto é pedido, que teve lugar entre os dias 14 e 15 de maio de 2025, e comunicação àquele dirigida por (...), em representação da recorrida, comunicando os termos da venda do imóvel em causa, com expressa referência à pendência do presente procedimento cautelar de arresto; b) Anúncio de venda do imóvel, extraído do site “LinkeDin” na data da apresentação do recurso.

Relativamente a este último documento, inexistem elementos que demonstrem que o mesmo não pudesse ter sido apresentado até ao momento do encerramento da discussão, que ocorreu em 7 de março do corrente ano de 2025 (cf. referência citius 443441707), pois o facto de os recorrentes o terem extraído do sobredito site na data da apresentação do recurso (28/05/20259 – cf. referência citius 42969526), não significa que o referido anúncio não estivesse ali anteriormente disponível, designadamente, na data em que terminou a audiência.

Por seu turno, a necessidade de prova sobre a intenção de venda do imóvel cujo arresto vem requerido não emerge da prolação da sentença, tratando-se de questão estrutural da causa de pedir e que em resultado da prova produzida em audiência resultou inclusivamente demonstrada, como se extrai da matéria de facto apurada sob os n.ºs 27 a 29 (por lapso, existem dois factos numerados com o n.º 28), que, adiante-se, não está em contradição com a matéria factual também apurada e que está descrita no ponto n.º 70, que retrata situação distinta, compatível com os restantes pontos da matéria de facto atrás assinalados.

Por conseguinte, inexistente fundamento para admitir o documento em causa ao abrigo do sobredito art. 651.º, do CPC.

Quanto aos restantes documentos, é indiscutível que foram gerados depois de encerrada a discussão da causa.

Os recorrentes invocam-nos aquando da impugnação do facto julgado como provado sob o n.º 70.

Na 6.ª conclusão dizem que os referidos documentos (bem como aquele cuja junção já foi recusada) constituem contraprova do dito facto, donde seria de presumir que pretendessem que o mesmo resultasse como não provado. Não, é, porém, esse o objetivo da impugnação factual. Os recorrentes pretendem a eliminação da matéria de facto que resultou demonstrada em 70 e que, em sua substituição, seja dada como provada a seguinte factualidade:

- que “a 06.09.2024, a [Requerida], encontrava-se a ultimar os procedimentos tendentes à outorga da escritura de compra e venda da fração (...) do empreendimento (...), que corresponde à

fração autónoma (...) e que já foi objeto de contrato de reserva pelo comprador e válido até ao dia 13.09.2024, tendo sido, precisamente, no âmbito da recolha dos elementos necessários para a celebração da escritura pública, agendada para a próxima semana [...] que, ao consultar a certidão do registo predial da referida fração (...), se apercebeu da existência do presente procedimento cautelar de arresto, cujo procedimento se encontra registado com a Apresentação (...)”.

Ora, as mensagens contidas no documento ora apresentado reportam-se, aparentemente, a negociação de venda iniciada após a prolação da sentença e dele não resulta qualquer ligação com a situação factual que os recorrentes pretendem ver como demonstrada em substituição do facto narrado sob o n.º 70, pelo que o dito documento não tem o valor probatório que os requerentes lhe pretendem atribuir.

Deste modo, o documento em causa em nada releva para a apreciação do presente recurso, razão pela qual, sem necessidade de considerações acrescidas, resta concluir pela inadmissibilidade da sua junção nesta fase.

\*

A recorrida, por seu turno apresentou com a resposta ao recurso um documento consubstanciando uma comunicação escrita enviada por (...) em 24 de junho de 2025, por correio eletrónico, a (...), com conhecimento a (...), (...) e (...).

Diz, por seu turno, nas alegações recursivas: “Para prova do facto da Recorrida estar a corrigir as “anomalias” identificadas pelos proprietários do (...), facto esse que foi expressamente alegado na oposição da Recorrida (cfr. nomeadamente os artigos n.º 8 e n.º 207.º da oposição), junta-se, ao abrigo do disposto nos artigos 651.º, n.º 1, e 425.º do CPC, como Documento n.º 1, um e-mail datado de 24.06.2025, enviado por um trabalhador da (...) (empregado do (...)) para trabalhadores dos acionistas do (...), incluindo R..., que depôs nos presentes autos.

Resulta do e-mail que em 1 janeiro de 2024 estavam 500 pedidos em aberto. Em 24 de junho de 2025, restam apenas 48 pedidos em aberto, os quais estão a ser resolvidos.

Também resulta do e-mail que 3 blocos de apartamentos do (...) já têm as respetivas fachadas pintadas. A (...) comprometeu-se a terminar os restantes blocos até 18 de agosto de 2025.

Assim, não restam dúvidas que a alegação dos Recorrentes, repetida vezes sem conta nas alegações, de que a Recorrida não corrige os defeitos existentes no (...), é falsa. Este documento é demonstrativo da boa-fé da Recorrida. A Recorrida nunca fugiu às suas responsabilidades na correção de defeitos. A Recorrida assumiu, e assume, as responsabilidades relativamente a reclamações apresentadas pelos proprietários do (...), ao contrário do que querem fazer querer os Recorrentes.”

Tendo presente o recurso apresentado pelos recorrentes, está

necessariamente em causa a impugnação da matéria de facto a que se reportam os factos n.ºs 61 e 62:

“61) A intervenção nas coberturas ficou concluída no início do mês de Outubro e o defeito ficou definitivamente corrigido - documento junto sob o n.º 14 da oposição.

62) No que concerne as fachadas, resta apenas intervir na fachada de uma fração autónoma (o que será feito até ao final do presente mês de Outubro), estando o defeito corrigido em todas as outras frações autónomas do (...) – documento referido no n.º anterior.”

Com a oposição foi junto um documento, que traduz uma comunicação escrita remetida por email em 22//10/2024, por (...) a (...), (...) e a (...), da qual foi dado conhecimento a (...).

Consta de tal documento, o seguinte:

“Venho por este meio dar conhecimento de que terminamos as intervenções em todas as coberturas do empreendimento, no início do presente mês.

Relativamente às fachadas, está a faltar a V02, que ficará terminada até final da próxima semana. Isto porque só tivemos indicação para efetuar esta operação a partir de dia 18 conforme acordado na última reunião”.

Em face deste documento, no qual se apoia a fundamentação dos sobreditos factos, revela-se inócua a documentação produzida posteriormente e cuja junção agora vem requerida, tanto mais que do facto n.º 62 não resulta que a intervenção na fachada em falta respeite a imóvel de qualquer dos recorrentes, nem o documento ora em causa permite sustentar tal conclusão.

Deste modo, não relevando o documento ora apresentado para a apreciação do recurso, e sem necessidade de fundamentação acrescida, porque despicienda, não se admite a sua junção.

Oportunamente, desentranhe os documentos não admitidos e devolva-os aos apresentantes respetivos.

## II. Objeto do recurso

O objeto do recurso é delimitado pelas conclusões, sem prejuízo das questões de conhecimento oficioso (cf. arts. 635.º, n.º 4, 639.º, n.º 1, e 662.º, n.º 2, todos do Código de Processo Civil), sendo que o tribunal não está obrigado a apreciar todos os argumentos apresentados pelas partes e é livre na interpretação e aplicação do direito (cf. art.º 5.º, n.º3 do mesmo Código).

No caso, as questões que cumpre decidir são as seguintes:

- a) Impugnação da decisão de facto;
- b) Se estão verificados os pressupostos para que seja decretado o arresto do imóvel identificado no requerimento inicial.

## Fundamentação de Facto

\*\*

### *Da impugnação da decisão de facto*

Segundo o art. 662.º, n.º 1, do CPC, “A Relação deve alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto, se os factos tidos como

*assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa”.*

O nosso sistema processual civil garante um duplo grau de jurisdição na apreciação da decisão de facto e os ónus a cargo do recorrente que a impugne encontram-se enunciados no art. 640º, do CPC. No nº 1 estão especificados os ónus ditos primários, que se traduzem na indicação dos concretos pontos de facto que o recorrente considera incorretamente julgados (al. a); na concretização dos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida (al. b); na designação da decisão que no seu entender deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas (al. c). Já o nº 2 do mesmo preceito legal, nomeadamente, a sua alínea a), e por referência à al. b), do nº 1, enuncia o ónus denominado secundário, e que diz respeito ao modo como o recorrente deve indicar os meios probatórios em que funda a impugnação, impondo, no caso em que os meios invocados como fundamento do erro de julgamento tenham sido gravados, a indicação exata das passagens da gravação em que funda o recurso, sem prejuízo de transcrever os excertos que considere relevantes.

Não obstante estar garantido um duplo grau de jurisdição na apreciação da matéria de facto, não compete à Relação proceder a um segundo julgamento, competindo-lhe apenas reapreciar os pontos de facto que deverão ser enunciados pela(s) parte(s), nos termos do art. 640º, nº 1, al. a), e aferir sobre a razoabilidade da convicção formada em 1ª instância, isto é, averiguar e decidir se tal convicção foi formada segundo as regras da ciência, da lógica, da experiência comum e da normalidade da vida, mantendo-se em vigor na instância de recurso o princípio da livre apreciação da prova previsto no art. 607º, nº 5, do Código de Processo Civil. Segundo o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 8 de janeiro de 2019 (proferido no processo 3696/16.8T8VIS.C1.S1, acessível no sítio da internet [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)), a “... reapreciação da matéria de facto por parte da Relação tem de ter a mesma amplitude que o julgamento de primeira instância pois só assim poderá ficar plenamente assegurado o duplo grau de jurisdição (...).

Com efeito, embora não se tratando de um segundo julgamento, mas antes de uma reponderação, até porque as circunstâncias não são as mesmas, nas respetivas instâncias, não basta que não se concorde com a decisão dada, antes se exige da parte que pretende usar desta faculdade a demonstração da existência de incongruências na apreciação do valor probatório dos meios de prova (...), o que, não obstante, prossegue o dito acórdão, “(...) não limita o segundo grau de sobre tais desconformidades previamente apontadas pelas partes, se pronuncie, enunciando a sua própria convicção, não estando, de todo em todo, limitada

por aquela primeira abordagem pois não podemos ignorar que no processo civil impera o princípio da livre apreciação da prova (...).”

Ainda segundo Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 7/09/2017, proferido no Processo n.º 959/09.2TVLSB.L1.S1, também acessível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt): “ 1.É hoje jurisprudência corrente, mormente do STJ, que a reapreciação, por parte do tribunal da 2.ª instância, da decisão de facto impugnada não se deve limitar à verificação da existência de erro notório, mas implica uma reapreciação do julgado sobre os pontos impugnados, em termos de formação, pelo tribunal de recurso, da sua própria convicção, em resultado do exame das provas produzidas e das que lhe for lícito ainda renovar ou produzir, para só, em face dessa convicção, decidir sobre a verificação ou não do erro invocado, mantendo ou alterando os juízos probatórios em causa. (...)”.

A necessidade de cumprimento dos referidos ónus por parte do recorrente surge assinalada no Acórdão Uniformizador de Jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça, n.º 12/2023, de 17.10.2023, que a final, e sobre o ónus de que trata em concreto a al. c), do n.º 1, do art. 640.º, uniformizou jurisprudência no seguinte sentido: “*Nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 640.º do Código de Processo Civil, o Recorrente que impugna a decisão sobre a matéria de facto não está vinculado a indicar nas conclusões a decisão alternativa pretendida, desde que a mesma resulte, de forma inequívoca, das alegações*”.

Relativamente ao recurso que envolva impugnação da decisão da matéria de facto, salienta António Abrantes Geraldês, que<sup>[2]</sup>:  
“a) Em quaisquer circunstâncias, o recorrente deve indicar os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados, com enunciação na motivação do recurso e síntese nas conclusões;  
b) Deve ainda especificar, na motivação, os meios de prova, constantes do processo ou que nele tenham sido registados que, no seu entender, determinam uma decisão diversa quanto a cada um dos factos.

c) Relativamente a pontos de facto cuja impugnação se funde, no todo ou em parte, em prova gravada, para além da especificação obrigatória dos meios de prova em que o recorrente se baseia, cumpre-lhe indicar, com exatidão, na motivação, as passagens da gravação relevantes e proceder, se assim o entender, à transcrição dos excertos que considere oportunos;

d) (...)

e) O recorrente deixará expressa, na motivação, a decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas, tendo em conta a apreciação crítica dos meios de prova produzidos, exigência que vem na linha do reforço do ónus de alegação, por forma a obviar à interposição de recursos de

pendor genérico ou inconsequente. (...).”

Deste modo, os pontos concretos da matéria de facto que se pretendam impugnar devem constar obrigatoriamente das conclusões, por serem estas que delimitam o objeto do recurso. “(...) as conclusões de um recurso exercem a importante função de delimitação do objeto do seu objeto, através da identificação clara e rigorosa daquilo que se pretende impugnar na decisão recorrida e sobre o qual se pretende que o tribunal superior faça uma reapreciação. O tribunal superior só aprecia o objeto definido pelas conclusões e, por isso, não tem de conhecer de uma questão, seja ela factual ou de direito, que não consta das conclusões, a não ser que se trate de matéria de conhecimento oficioso. E essa identificação não pode ser efetuada apenas por uma simples e genérica remissão para o corpo das alegações, uma vez que ela não define, com certeza qual o âmbito do recurso interposto, não cumprindo os objetivos visados com a exigência da existência de conclusões nas alegações de recurso.

(...)

Quando essa deficiência ocorre nos requisitos da impugnação da matéria de facto a sanção é aquela que está prevista no artigo 640.º, n.º 1, do Código de Processo Civil – rejeição imediata do recurso, sem hipóteses de correção.

Esta solução não infringe qualquer princípio constitucional, designadamente a exigência de um processo equitativo, uma vez que este modelo processual não impõe que em qualquer situação de omissão de cumprimento de determinados requisitos formais legalmente previstos não possa ser determinada a perda de um direito processual sem que seja concedida à parte uma oportunidade de suprir essa omissão, conforme tem sido entendimento reiterado do Tribunal Constitucional.

Na verdade, na definição da tramitação do processo civil, vigora uma ampla discricionariedade legislativa que permite ao legislador ordinário, por razões de conveniência, oportunidade e celeridade, fazer incidir ónus processuais sobre as partes e prever quais as cominações ou preclusões que resultam do seu incumprimento, desde que não sejam surpreendentes, sejam funcionalmente adequadas aos fins do processo e que as preclusões que decorram do seu incumprimento não se revelem totalmente desproporcionadas à gravidade e relevância da falta”<sup>[3]</sup> – sublinhado nosso.

*In casu*, no corpo das alegações recursivas os recorrentes discorrem genericamente sobre diversos erros que imputam à decisão relativa à matéria de facto. Não obstante, em sede de conclusões, apenas cumprem o ónus de impugnação previsto na al. a), do n.º 1, do art. 640º, do CPC quanto aos factos provados sob os n.ºs 36, 37, 61, 62, 70, e 71, relativamente aos quais cumpriram os demais ónus previstos naquela norma e já

assinalados.

Por último, e com base nos meios de prova que concretamente invocam, pedem o aditamento dos seguintes factos ao rol dos factos provados – também elencados nas conclusões –, que entendem ter relevância para a decisão e que não foram considerados em 1ª instância:

- a) As Requerentes B. e C. utilizaram as frações autónomas que adquiriram para fins habitacionais, no primeiro caso, permanente, no segundo, temporária.
- b) Os Requerentes (...) utilizam as frações autónomas que adquiriram para fins habitacionais, os quatro primeiros, de forma permanente, e os dois últimos, temporárias.
- c) A Requerida promoveu a venda das frações autónomas para uso residencial dos compradores, permanente, temporária ou de vilegiatura.
- d) A maioria dos compradores do empreendimento (...) das frações autónomas dão-lhe uso residencial, permanente, temporária ou de vilegiatura.
- e) À data da audiência de julgamento, mantém-se integralmente a situação descrita no facto n.º 11 da matéria dos Factos Provados na Fundamentação de Facto.
- f) À data da audiência de julgamento, mantém-se integralmente a situação descrita no facto n.º 18 da matéria dos Factos Provados na Fundamentação de Facto.
- g) À data da audiência de julgamento, mantêm-se parcialmente as situações descritas nos factos n.º 19, 20, 21 e 22 da matéria dos Factos Provados na Fundamentação de Facto.
- h) O pavimento dos arruamentos para circulação automóvel e pedonal, no tempo seco, liberta poeiras que causam desconforto nas casas contíguas e, quando chove mais, tem de ser sempre reparado, dado que se abrem buracos na sua superfície, situação que se mantêm à data da audiência de julgamento.
- i) Os proprietários das frações autónomas da (...), designadamente, os Requerentes interpelaram, reiteradamente, a Requerida e a “R..., Ld.” para removerem as anomalias descritas no requerimento inicial.
- j) A Notificação Judicial Avulsa da Requerida, anexa à mensagem de e-mail de 03.07.2024, referida no n.º 25 dos Factos Provados na Fundamentação de Facto, dada por reproduzida no art.º 16.º do Requerimento Inicial, elenca 12 comunicações entre os Requerentes e a gerência comum da Requerida e da R..., Ld.<sup>a</sup>, nas quais os primeiros alertaram as segundas para a gravidade e urgência das situações nela descritas e solicitaram a imediata intervenção da Requerida para as fazer cessar, e se avançaram propostas técnicas para a resolução definitiva das situações reportadas, que a gerência comum da Requerida e da R..., Ld.<sup>a</sup>, se comprometeu a implementar, tendo os Requerentes conferido à Requerida, nesse documento, o prazo de 5 dias úteis para

promover todas as providências adequadas a fazer cessar a grave situação em causa.

k) Por força das anomalias, acima descritas, que afetam as áreas comuns do empreendimento (...), as frações autónomas que o integram desvalorizaram.

l) Por força das anomalias, acima descritas, que afetam as áreas comuns do empreendimento (...), ficou limitada a utilização das frações autónomas dos Requerentes, seja para fins residenciais, seja para fins turístico.

m) As designadas “medidas adicionais para prevenção e minimização” referidas no n.º 58 dos Factos Provados na Fundamentação de Facto não lograram evitar o reiterado alagamento de áreas do (...) nem a reiterada danificação, pela água, das áreas de circulação.

n) O “projeto de drenagem do empreendimento” que integrava o respetivo processo de licenciamento não se mostra adequado a evitar o alagamento de áreas do (...) nem a danificação das áreas de circulação, sendo necessária a ligação do sistema de drenagem a um colector municipal de águas pluviais, o que o “projeto de drenagem do empreendimento” não contemplava.

o) A execução dos trabalhos descritos nos art.ºs n.º 58 a 68 não se iniciou antes de maio / junho de 2024, e ainda prosseguia à data da audiência de julgamento.

Pelo exposto, o objeto do presente recurso em matéria de impugnação relativa à decisão de facto apresentada pelos recorrentes, está circunscrita aos referidos pontos factuais.

A fundamentação, e nomeadamente a decisão de facto constitui uma parte crucial da decisão, pois é através dela “(...) *que o Tribunal colhe legitimidade e autoridade para dirimir o conflito entre as partes e lhes impor a sua decisão, sendo a fundamentação imprescindível ao processo equitativo e contraditório*”<sup>[4]</sup>.

Exige-se, por isso do julgador, e desde logo em 1ª instância, onde estão plenamente presentes os princípios da imediação, da oralidade, e da concentração – princípios limitados na instância de recurso -, que exponha as razões da sua convicção.

Fundamentar uma decisão relativamente a cada facto concreto (ou com referência a um conjunto de factos, desde que entre eles exista qualquer conexão), significa expor as razões que conduziram à decisão de julgar como provado ou não provado, respetivamente, um facto ou conjunto de factos, de tal modo que em função da consistência da argumentação apresentada pelo julgador seja possível, em termos objetivos, aceitar a decisão como razoável. O julgador tem de fazer a análise crítica da prova, o que significa que tem não só de indicar os meios de prova produzidos e em que funda a decisão, mas, sobretudo, e necessariamente, explicar as razões que o levaram a conferir mais credibilidade a umas provas do que a outras, de modo a que seja

possível entender a razão pela qual julgou como provados determinados factos e como não provados outros.

No que diz respeito à prova testemunhal, com referência aos factos sobre que depôs cada testemunha, o julgador deve dar a conhecer os motivos por que julgou credível o seu testemunho, conjugando-o e analisando-o conjunta e criticamente com os depoimentos de outras testemunhas que tinham conhecimento sobre o mesmo facto ou conjunto de factos, ou com outras provas que tenham sido apresentadas, designadamente, com prova documental, que sempre que seja usada para firmar a convicção do tribunal, deve também ser não só concretamente indicada, como explicada, de modo a perceber-se como é que determinado documento, por si, ou conjugado com a prova testemunhal (ou outra prova) permite confirmar, ou não, determinado facto ou factos.

“(...) tendo presente o alcance da exigência legal ínsita no n.º4 do artigo 607.º do CPC, não pode deixar de se entender que a “fundamentação suficiente” se consubstancia na indicação do fio condutor entre a decisão sobre os factos provados e não provados e os meios de prova usados na aquisição da convicção[4] por forma a que se possa controlar a razoabilidade daquela convicção sobre o julgamento do facto provado ou não provado(..)”.<sup>[5]</sup>

A impugnação da decisão de facto tem como ponto de partida a fundamentação de facto da 1.ª instância, pois será sobre tal decisão que o Tribunal da Relação terá de aferir se ocorreu qualquer erro na formação da convicção do julgador ou se, pelo contrário, em face da exposição de motivos, se pode concluir pela razoabilidade da sua convicção, quando analisada e avaliada à luz das regras da lógica, da ciência e da experiência de vida. Analisando a decisão relativa à matéria de facto proferida em 1ª instância é manifesto que a Mmº juíza do tribunal *a quo* não procedeu à análise crítica e conjugada da prova testemunhal e documental, como se lhe impunha, tendo-se limitado a identificar prova documental – por vezes logo aquando da enunciação de factos provados - e a identificar as testemunhas inquiridas em audiência, cujos depoimentos resumiu, afirmando que as mesmas “... depuseram de forma serena, objectiva, mostrando conhecer bem os factos a que depuseram e de forma que se entendeu séria e convincente”, o que, salvo o devido respeito não cumpre as assinaladas exigências de fundamentação, independentemente de não terem resultado factos não provados, desde logo, porque não é possível percecionar com o mínimo de clareza os factos sobre que depuseram cada uma das testemunhas identificadas na motivação; por não ter sido feita a análise crítica e conjugada da prova testemunhal e documental, e, sobretudo, por ter sido dado como provado um facto (71), ora impugnado, sem que resulte minimamente indicado o meio de prova que o sustenta.

Posto isto, analisemos a impugnação dos recorrentes. Em primeiro lugar, pretendem aqueles que os factos n.ºs 36 e 37 sejam dados como não provados.

Está provado:

36) A ora requerida, a partir do momento em que teve conhecimento do risco de queda de bolas de golfe, alertou através de várias missivas endereçadas à “G.... S.A.” para a iminência de ocorrência de acidentes.

37) Desde a abertura do empreendimento, a “R., Lda” e a ora requerida têm alertado a “G...S.A.” para os riscos da falta de segurança existente no (...) e para a iminência de ocorrência de acidentes com bolas de golfe lançadas diretamente do campo. Os recorrentes insurgem-se quanto à dita matéria factual que resultou provada, por entenderem ter sido demonstrado que muito antes da outorga das escrituras de compra e venda das frações imobiliárias a requerida já tinha conhecimento sobre o risco de queda de bolas de golfe no empreendimento (...). Fundam a alteração da decisão por que pugnam, nas declarações de parte da requerente C.. e nos testemunhos de J... e de S... Transcreveram os excertos das respetivas declarações que pretendem ver reapreciadas.

Acrescentam, por seu turno, que dos factos provados n.ºs 9 e 10 da fundamentação de facto, resulta que as queixas dos proprietários sobre o risco de queda de bolas de golfe são anteriores a dezembro de 2023, e que decorre do facto provado sob o n.º 39 que a primeira carta que a requerida alega ter enviado à “G..., S.A.”, alertando-a para a iminência de ocorrência de acidentes, data de 7 de fevereiro de 2024, tal como vem alegado na sua oposição.

Os factos 36 e 37 têm ligação com a matéria factual dada como provada em 9 e 10 (9) Ao começar a utilizar a sua unidade, os 5.ºs requerentes foram surpreendidos com reiterados e violentos embates de bolas de golfe nas paredes da sua moradia, ou queda das mesmas nos respetivos jardins e piscina, e nas áreas de circulação do prédio, originadas por tacadas orientadas ao buraco n.º 6 do (...). 10) Tendo-se os proprietários queixado, de imediato, da situação junto da supra identificada “R., Ld.” e esta, sucessivamente, junto da proprietária do campo de golfe, em dezembro de 2023, e sem ter dado prévio conhecimento desse facto, a (...), mandou edificar uma rede, suportada em pilares metálicos, com 13 (treze) metros de altura, ao longo do limite que separa o (...) do prédio (...) – documento junto sob o n.º 14 do requerimento inicial).

Os depoimentos assinalados pelos recorrentes não permitem determinar, com o mínimo de segurança, o momento temporal concreto, ou, pelo menos, em termos aproximados, em que a requerida terá tido conhecimento do risco de quedas de bolas de golfe no empreendimento, e os factos provados sob os n.ºs 9 e 10,

que não foram objeto de impugnação, também não permitem situar no tempo tal acontecimento, pois não foi alegado e consequentemente não ficou demonstrado o momento em que os requerentes identificados em 9 começaram a fazer uso da fração que adquiriram, o qual não pode ser determinado pela mera data da celebração do contrato de compra e venda, na medida em que por apelo às regras da lógica e da experiência comum não podemos afirmar que a data da compra de um imóvel coincide com a data do início da sua utilização. Tratam-se de situações fácticas distintas que necessitam de ser casuisticamente demonstradas.

Por seu turno, a matéria de facto provada em 39) retrata outra realidade e o documento que nela é mencionado é já posterior aos contratos de compra e venda celebrados por cada um dos requerentes, não colidindo, por conseguinte, com o que está provado no ponto nº 36.

Existe, por seu turno, documentação nos autos que evidencia a existência de comunicações entre a requerida e a sociedade já identificada acerca da necessidade de adoção de medidas que impeçam a queda de bolas no empreendimento (...) (cf. comunicações escritas apresentadas com a oposição), sendo assim inequívoca a existência de prova quanto ao facto nº 37. Pelo exposto, improcede a referida impugnação.

\*

Os factos nºs 61, e 62, têm o seguinte teor:

61) A intervenção nas coberturas ficou concluída no início do mês de outubro e o defeito ficou definitivamente corrigido - documento junto sob o nº 14 da oposição.

62) No que concerne às fachadas, resta apenas intervir na fachada de uma fração autónoma (o que será feito até ao final do presente mês de outubro), estando o defeito corrigido em todas as outras frações autónomas do (...) – documento referido no nº anterior.

A fundamentação relativa à decisão de facto consta, neste caso, do elenco destes factos provados.

Dizem os recorrentes que esta decisão está em absoluta contradição com a prova documental existente nos autos, posterior a outubro de 2024, nomeadamente, com os documentos juntos aos requerimentos datados de 28.11.2024 (resposta às exceções), 27.01.2025 (junção do relatório técnico) e 17.02.2025 – e com o depoimento da testemunha R..., arrolado pela requerida (está transcrito o excerto do depoimento em que os recorrentes fundam a impugnação da matéria de facto).

Os documentos apresentados com o requerimento de 8 de novembro de 2024 (e não a 28/11/2024, como referem os recorrentes) traduzem-se, no que aqui importa, em fotografias, não datadas, e que não permitem identificar as casas cujas fachadas estão fotografadas, nomeadamente, se se trata da

fachada da casa de qualquer dos ora recorrentes (no que diz respeito a alegados vícios das habitações, e considerando o alegado direito à redução do preço, só podem relevar os factos atinentes às casas que foram adquiridas pelos ora recorrentes). O relatório de diagnóstico imobiliário, datado de 8 de janeiro de 2025 e apresentado com o requerimento de 27 de janeiro de 2025 (referência citius 41739456) não contém qualquer referência a anomalias em coberturas e/ou fachadas, não tendo, por conseguinte, valor probatório no que tange às matérias contidas nos pontos impugnados.

Os registos fotográficos apresentados pelos recorrentes em 17 de fevereiro de 2025 (referência citius 41971979) não dizem igualmente respeito a coberturas ou fachadas dos edifícios, não tendo qualquer relevância para a reapreciação da matéria de facto em causa.

No que diz respeito à testemunha acima identificada, regista-se o seguinte.

À pergunta: *“Esta questão da impermeabilização das coberturas, está praticamente resolvida, está em vias de ser resolvida?”,* foi dada a seguinte resposta: *“É assim, nós estamos lá para dar resposta a isto, portanto. Por alguma razão fui contratado. Quando fui contratado em Junho, entrei neste processo e nunca mais o larguei. Portanto, estou lá para dar precisamente a resposta necessário, o que for necessário. Este ponto é evidente, não é? São infiltrações. Vão, vão aparecendo.”*

Deste extrato do testemunho e do demais que está transcrito no corpo das alegações recursivas, não resulta minimamente evidenciada a existência de anomalias nas coberturas dos edifícios pertencentes, respetivamente, aos recorrentes.

E, quanto às fachadas, não se extrai igualmente do seu depoimento que ocorresse qualquer anomalia no que diz respeito à casa de qualquer um dos ora recorrentes.

Improcede, por conseguinte, a referida impugnação.

\*

Os recorrentes entendem que o facto 70 (Não estão em curso nenhuma negociações com vista à venda do bem imóvel, nem está assinado um contrato de promessa de compra e venda), deve ser eliminado do rol dos factos provados, por ser irrelevante, e, consequentemente, substituído pelo facto que assume relevância para o preenchimento dos requisitos legais do decretamento do arresto e que foi confessado nos art.ºs 2.º a 4.º do requerimento para prestação de caução (processo apenso), e que é o seguinte: - A 6 de setembro de 2024, a requerente encontrava-se a ultimar os procedimentos tendentes à outorga da escritura de compra e venda da fração (...) do empreendimento (...), que corresponde à fração autónoma (...) e que já foi objeto de contrato de reserva pelo comprador e válido até ao dia 13 de setembro de 2024, tendo sido,

precisamente, no âmbito da recolha dos elementos necessários para a celebração da escritura pública, agendada para a próxima semana [...] que, ao consultar a certidão do registo predial da referida fração (...), se apercebeu da existência do presente procedimento cautelar de arresto, cujo procedimento se encontra registado com a Apresentação (...).

A matéria factual descrita em 70 não está situada temporalmente (reporta-se, porventura, e atento o respetivo teor, à data da realização do julgamento). Não foi alegada pelos requerentes e não descortinamos na motivação o meio probatório que a sustenta. Não obstante, para aferir sobre o preenchimento dos pressupostos de arresto relevam os factos 27 a 30, que não foram objeto de impugnação (“27) à data da propositura deste procedimento cautelar, resta apenas uma fracção autónoma por vender do (...), designada pela letra (...) (...); 28) A venda desse apartamento está anunciada, designadamente, no site da agência imobiliária (...) em (...) pelo preço de; 28) Estando a sobredita fracção autónoma (...) do prédio (...) identificada, nesse anúncio, como unidade (...), em conformidade com a tabela que consta no art.º 3.º do título constitutivo de empreendimento turístico e regulamento de administração, doc. junto sob o nº 12 do requerimento inicial; 29) Não se conhece à Requerida qualquer outro imóvel senão o identificado no nº 27 – e que se encontra à venda – não identificando as últimas contas apresentadas pela mesma qualquer evidência da existência de património imobiliário – nem, aliás, de qualquer outro – documento junto sob o nº 18 do requerimento inicial; 30) A requerida é um mero veículo para negócios imobiliários, não tendo qualquer estrutura física, nem tendo quaisquer trabalhadores – documento junto sob o nº 17 referido supra”).

O facto que os recorrentes pretendem ver demonstrado não resulta, por seu turno, de confissão efetuada pela requerida nestes autos, antes da alegação feita num requerimento que deu início a incidente de prestação de caução, que foi processado por apenso, ao qual foi junto um documento suscetível de demonstrar a “reserva” do imóvel tendo em vista a sua venda, mas que não chegou a concretizar-se, como decorre da análise de tal processo, acessível eletronicamente para consulta.

Como tal, a pretensão dos recorrentes é inócua, e determina a improcedência da impugnação.

\*

Sob o nº 71, está provado o seguinte facto:

71) Foi constituída a favor da requerida pelo empreiteiro da obra do (...) uma garantia bancária *on first demand* inicialmente no valor de 2.162.500,00 e atualmente com o valor de 756.875,00 euros, considerando os valores já libertados.

A Mmª juíza do tribunal *a quo* não indicou o(s) meio(s) de prova em que sustentou tal decisão, tratando-se de facto que tem de ser

provado por documento (quer a constituição de garantia, quer o levantamento de quaisquer valores relacionados com a mesma). Inexiste prova documental suscetível de demonstrar aquela realidade e a mesma não é demonstrável, como se disse, por mera prova testemunhal.

Por conseguinte, na falta da necessária prova documental, urge dar o dito facto como não provado, o que se determina, nos termos e ao abrigo do n.º 1, do art. 662.º, do CPC.

\*\*

### *Da ampliação da matéria de facto*

Atenta a conexão existente entre os factos descritos de a), a d), que os recorrentes entendem terem resultado demonstrados, urge proceder à reapreciação conjunta da impugnação relativa às matérias ali em causa:

a) As Requerentes B... e C.. utilizaram as frações autónomas que adquiriram para fins habitacionais, no primeiro caso, permanente, no segundo, temporária.

b) Os Requerentes (...) utilizam as frações autónomas que adquiriram para fins habitacionais, os quatro primeiros, de forma permanente, e os dois últimos, temporárias.

c) A Requerida promoveu a venda das frações autónomas para uso residencial dos compradores, permanente, temporária ou de vilegiatura.

d) A maioria dos compradores do empreendimento (...) das frações autónomas dão-lhe uso residencial, permanente, temporária ou de vilegiatura.

Este último facto (d)), para além de ser inócuo à apreciação e decisão do presente procedimento cautelar, é estritamente conclusivo, como decorre, desde logo, da expressão “maioria dos compradores” e, como tal, e como vem descrito, insuscetível de prova, sendo que a prova testemunhal indicada com o objetivo de sustentar a decisão pretendida não fornece, sequer, elementos concretos suscetíveis de concretizar o facto e que deveriam ter sido alegados (como por exemplo, o número total de frações existentes, vendidas e, dentre elas, quais as que se destinam a cada um dos ditos usos).

Os demais factos (a) a c)) não foram alegados no requerimento inicial, onde foi dito, já no âmbito da alegação de direito (art. 47.º), o seguinte:

“Os Requerentes adquiriram as fracções autónomas com o fim (i) de as utilizar pessoalmente, maxime, para repouso e recreio, seu e da sua família, e (ii) de auferir os montantes decorrentes da sua exploração turística, correspondentes a parte dos preço pago à R., Ld.ª, pelos hóspedes que viessem a ser alojados nas fracções autónomas do prédio (...) que os Requerentes adquiriram, nos termos do disposto do art.º 45.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 07.03, ”novo regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos”, com a epígrafe

“Exploração turística das unidades de alojamento”, e de contratos de cessão de exploração outorgados com aquela sociedade”.

Os requerentes discriminaram naquele ponto da matéria de facto a utilização pessoal a que destinaram os imóveis respetivamente adquiridos, não tendo afirmado em momento algum que os adquiriram para fim habitacional próprio, permanente ou temporário, e/ou que os vieram a utilizar, respetivamente, para tal fim, sendo que a finalidade a que destinaram os imóveis, tem interesse para a discussão da causa à luz dum dos regimes jurídicos em que sustentam a sua pretensão, como veremos infra e, por isso, tinha de ser concretamente alegada/individualizada, o que manifestamente não sucedeu.

Dispõe o arr. 5º, do CPC:

*“1 - Às partes cabe alegar os factos essenciais que constituem a causa de pedir e aqueles em que se baseiam as exceções invocadas.  
2 - Além dos factos articulados pelas partes, são ainda considerados pelo juiz:*

- a) Os factos instrumentais que resultem da instrução da causa;*
- b) Os factos que sejam complemento ou concretização dos que as partes hajam alegado e resultem da instrução da causa, desde que sobre eles tenham tido a possibilidade de se pronunciar;*
- c) Os factos notórios e aqueles de que o tribunal tem conhecimento por virtude do exercício das suas funções.”*

Admitindo-se a possibilidade de estarmos perante factos de cariz complementar, poderiam ter sido considerados em 1ª instância em resultado da instrução da causa (mormente, da prova ora indicada pelos recorrentes), desde que a parte a quem interessassem tivesse manifestado a vontade de deles se aproveitar e tivesse sido conferido o direito ao contraditório, tudo sem prejuízo de o próprio tribunal, officiosamente, e no decurso da discussão, poder ter manifestado a intenção de aproveitar tal factualidade, ter comunicado às partes tal intenção e conferido o direito ao contraditório, após o que deveria pronunciar-se sobre a mesma, na fundamentação, julgando-a como provada ou não provada em função da prova que sobre a mesma tivesse sido produzida.

Neste sentido, entre outros, a título meramente exemplificativo, aponta-se o recente Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 25 de janeiro de 2025, proferido no processo nº 6578/23.3T8VNG.P1, acessível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), e em cujo sumário lemos o seguinte:

*“I - Os factos essenciais são os que integram a causa de pedir, (isto é, aqueles em que se baseia a pretensão do A. deduzida judicialmente; concretizando e densificando a previsão normativa em que se funda a pretensão deduzida) ou aqueles que integram as exceções materiais opostas à pretensão do autor e, devem ser alegados pelas partes e, só por estas,(nos termos do art. 5.º/1 do*

CPC).

II - São ainda essenciais, os factos que sejam complemento ou concretização da causa de pedir/exceção embora não façam parte do núcleo fundamental da situação jurídica alegada nos articulados (nos termos do art. 5.º/2/b) do CPC).

III - Ao tribunal não é lícito conhecer de factos essenciais que pelas partes não hajam sido alegados (salvo as exceções previstas nos artigos 412º e 612º, do Código de Processo Civil) sem prejuízo, porém, de no que respeita aos “factos essenciais complementares ou concretizadores” dos factos essenciais, resultantes da instrução da causa se admitir que o juiz possa deles conhecer oficiosamente, desde que sobre os mesmos e sobre a sua atendibilidade (na sentença) seja exercido o devido contraditório (atento o disposto nos art. 3.º/3 e 5.º/2/b) do CPC), ou seja, desde que o juiz anuncie às partes, antes do encerramento da audiência, que está a equacionar tal “mecanismo” (previsto no art. 5.º/2/b) do CPC) de ampliação da matéria de facto.

(...)”.

No caso, analisadas as atas respeitantes à audiência de julgamento, é patente que não foi acionado o referido procedimento legal. Os requerentes não manifestaram a vontade de pretender beneficiar dos ditos factos, nomeadamente, os ora recorrentes, na sequência dos depoimentos em que agora sustentam o pedido de ampliação da matéria de facto, e, conseqüentemente, não ocorreu o contraditório sobre tal matéria, que também não foi incluída na fundamentação de facto; por seu turno, o tribunal também não tomou oficiosamente qualquer iniciativa com o fito de ponderar a possibilidade de a poder vir a considerar na decisão e a mesma, reitera-se, não foi efetivamente ponderada aquando da decisão de facto. Conseqüentemente, não pode o tribunal de recurso conhecer da impugnação que tem por objetivo o aditamento da dita matéria de facto – que consubstancia matéria nova -, e que os requerentes/recorrentes só agora parecem entender ser essencial à apreciação da sua pretensão (pois não a alegaram em tempo oportuno, nem declararam em audiência que dela pretendiam beneficiar, situação a que não será alheia a apreciação jurídica da causa feita em 1ª instância).

Neste sentido, entre outros, vejam-se os seguintes arestos, acessíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 3/11/2023, de cujo sumário consta o seguinte:

“I- O julgamento da matéria de facto está limitado aos factos articulados pelas partes, nos termos do art. 5º, nº 2, do CPC [sem prejuízo das circunstâncias particulares contempladas nas alíneas a) a c) deste mesmo nº 2].

II- Se determinados pontos não foram alegados pelas partes, nem

constam do elenco dos factos provados e não provados constantes da sentença da primeira instância, eles são insuscetíveis de constituir o objeto de impugnação da decisão de facto dirigida a aditá-los à factualidade provada.”

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 7/12/203, proferido no processo n.º 2017/11.0TVLSB.L1.S1, acessível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), e em cujo sumário lemos o seguinte:

“I. A possibilidade de serem considerados factos não alegados pelas partes que resultaram da instrução da causa, nos termos do artigo 5.º, n.º 2, do Código de Processo Civil, exige que ambas as partes tenham tido a possibilidade de se pronunciar sobre os factos aditados, o que inclui a possibilidade de produzir prova e contraprova sobre eles.

II. Essa possibilidade só pode ser proporcionada se o tribunal, antes de proferir a sentença, sinalizar às partes os factos que, apesar de não terem sido por elas alegados, se evidenciaram na instrução da causa e sejam relevantes para a decisão da mesma, permitindo que estas se pronunciem sobre eles e concedendo-lhes prazo para indicarem os meios de prova que pretendam produzir, relativamente aos factos aditados ao objeto do litígio.

(...)” – sublinhado nosso.

\*

Os recorrentes pugnam pelo aditamento dos seguintes factos:

e) À data da audiência de julgamento, mantém-se integralmente a situação descrita no facto n.º 11 da matéria dos factos provados na fundamentação de facto.

f) À data da audiência de julgamento, mantém-se integralmente a situação descrita no facto n.º 18 da matéria dos factos provados na fundamentação de facto.

g) À data da audiência de julgamento, mantêm-se parcialmente as situações descritas nos factos n.ºs 19, 20, 21 e 22 da matéria dos factos provados na fundamentação de facto.

Este último facto (alínea g)), essencialmente de índole conclusiva (“...mantêm-se parcialmente as situações descritas...”), é insuscetível de prova. Os recorrentes deveriam ter concretizado, com referência a cada uma das situações descritas em cada um dos factos (19, 20, 21, e 22), aquelas que se manteriam à data do julgamento. Não é possível conhecer da impugnação, tal como vem apresentada.

Os factos n.ºs 11 e 18 têm a seguinte redação, respetivamente:

11) Apesar do seu enorme impacto visual, cortando a linha de vista da fração, antes desimpedida, do prédio (...), a rede não logrou impedir que bolas de golfe originadas por tacadas orientadas ao buraco n.º 6 do (...) continuassem a cair no (...) e a embater nas moradias aí situadas.

18) Devido a problemas com a drenagem das águas pluviais quando chove com intensidade verificam-se inundações das áreas de circulação exterior, e em especial das garagens e arrumos

subterrâneos.

Atenta a forma como se encontram redigidos cada um destes factos e analisando todos os restantes que resultaram apurados, estamos perante situações que se mantêm, aparentemente, à data da audiência de julgamento.

Como tal, improcede a impugnação.

\*

Do aditamento do seguinte facto:

h) O pavimento dos arruamentos para circulação automóvel e pedonal, no tempo seco, liberta poeiras que causam desconforto nas casas contíguas e, quando chove mais, tem de ser sempre reparado, dado que se abrem buracos na sua superfície, situação que se mantêm à data da audiência de julgamento.

Tal facto não foi alegado no requerimento inicial e não assume cariz complementar face à factualidade ali descrita sob o n.º 25 (“O pavimento dos arruamentos para circulação automóvel no interior do prédio (...) permanece inacabado, libertando, de cada vez que um veículo as utilizada, terras, pedras e poeiras que obstruem as sarjetas, provocam sujidade nas moradias, apartamentos e áreas de circulação e estacionamento do prédio e dificultam a respiração dos utilizadores do prédio”).

O exercício do direito ao recurso não garante aos interessados a faculdade de alegar de forma ilimitada e, em qualquer fase processual, os factos constitutivos do seu direito e/ou os impeditivos extintivos ou modificativos.

Os recursos são meios a usar para se obter a reapreciação de uma decisão, já não para obter decisões sobre questões novas, ou seja, questões que não foram suscitadas pelas partes perante o tribunal recorrido, não sendo lícito invocar neles questões que não tenham sido objeto das decisões impugnadas.

As questões novas não podem ser apreciadas, quer em homenagem ao princípio da preclusão, quer por desvirtuarem a finalidade dos recursos, os quais se destinam a reapreciar questões e não a decidir questões novas, sob pena de supressão de um ou mais graus de jurisdição, prejudicando a parte que ficasse vencida.

“A questão nova não é susceptível de vir a obter um novo enquadramento jurídico, em sede de recurso, mas antes uma primeira e definitiva abordagem, pelo que, a menos que se reconduza a uma hipótese de conhecimento oficioso, está vedado, até com base no princípio da estabilidade da instância, ao Tribunal Superior a sua apreciação, que não pode conhecer e decidir o que, anteriormente, o não foi, por falta de atempada invocação”.

“(i) Os recursos são meios a usar para obter a reapreciação de uma decisão mas não para obter decisões de questões novas, isto é, de questões que não tenham sido suscitadas pelas partes perante o tribunal recorrido.

**(ii) - As questões novas não podem ser apreciadas, quer em homenagem ao princípio da preclusão, quer por desvirtuarem a finalidade dos recursos: destinam-se a reapreciar questões e não a decidir questões novas, por tal apreciação equivaler a suprir um ou mais graus de jurisdição, prejudicando a parte que ficasse vencida.”**

**Pelo exposto, e não estando em causa questão de conhecimento oficioso, está vedado ao tribunal conhecer da dita impugnação, por dizer respeito a questão nova – facto anteriormente não alegado e que não foi discutido em audiência de julgamento -.**

**\***

**Os recorrentes pretendem o aditamento do seguinte facto:**

**i) Os proprietários das frações autónomas da (...), designadamente, os requerentes interpelaram, reiteradamente, a requerida e a “R..., Ld.” para removerem as anomalias descritas no requerimento inicial.**

**Indicam como elementos probatórios suscetíveis de o demonstrar, as declarações de parte de C.. e de B., bem como os depoimentos das testemunhas S., P.M., tendo transcrito no corpo das alegações os trechos dos respetivos depoimentos que pretendem ver reapreciadas.**

**Procedemos, ainda, à audição integral dos respetivos depoimentos. Com base neles é possível concluir que foram sendo sucessivamente apresentadas “queixas” sobre anomalias, nomeadamente, verbais, e por vezes junto de colaboradores da requerida (e não dos seus representantes). No entanto, e na ausência de prova documental suscetível de evidenciar a interpelação junto da requerida e/ou junto da “R..., Ld.” (que nem sequer é parte na presente providência) para remoção de qualquer vício em concreto, não é possível ter como provado o dito facto. C.. aludiu à notificação judicial avulsa, documentada nos autos e que foi inclusivamente mencionada na decisão de facto, e da qual consta a discriminação de comunicações tidas com a requerida. No entanto, tal documento só prova o que nele se deixou escrito, não constituindo prova bastante de que corresponde à verdade o que dele foi feito constar.**

**\***

**j) Os recorrentes, com base no documento nº 16, apresentado com o requerimento inicial pretendem o aditamento do seguinte facto:**  
**- Na Notificação Judicial Avulsa da Requerida, promovida pelos Requerentes, anexa à mensagem de correio electrónico de 03.07.2024, referida no n.º 25 dos Factos Provados na Fundamentação de Facto, junta ao do Requerimento Inicial sob doc. 16, e expressamente dada por reproduzida no respectivo art.º 16.º, elenca doze comunicações entre os Requerentes e a gerência comum da Requerida e da R..., Ld.<sup>a</sup>, nas quais os primeiros alertaram as segundas para a gravidade e urgência das situações nela descritas e solicitaram a imediata intervenção da Requerida**

para as fazer cessar, e se avançaram propostas técnicas para a resolução definitiva das situações reportadas, que a gerência comum da Requerida e da R..., Ld.<sup>a</sup>, se comprometeu a implementar, tendo os Requerentes conferido à Requerida, nesse documento, o prazo de 5 (cinco) dias úteis para promover todas as providências adequadas a fazer cessar a grave situação em causa.

Sob o n° 25, ficou demonstrada a seguinte factualidade: Por mensagem de correio eletrónico enviada a 03.07.2024, pelo advogado (...), em nome e representação da Requerente, estes deram conhecimento à Requerida que tinham dado entrada a um requerimento para notificação judicial avulsa de uma carta, que se junta, bem com a referida mensagem, conforme documento junto sob o n° 16 do requerimento inicial e dá por reproduzido, em cujos termos, a final, interpelavam a Requerida: “[...]de que os Requerentes e os proprietários que os encarregaram de proceder à presente notificação, liquidam, por ora, no valor correspondente a 0,001% (um milésimo) do preço de compra das suas respectivas fracções autónomas, o valor devido a título de indemnização pelos danos não patrimoniais e patrimoniais suportados e/ou pela redução do preço pago, decorrentes da desconformidade entre as características das fracções autónomas que lhe adquiriram, por cada dia que decorra até que, pela adopção definitiva das medidas referidas no número anterior, sejam repostas as qualidades garantidas daquelas fracções autónomas, até ao limite de 20% (vinte por cento) do preço total das fracções adquiridas”.

O documento n° 16, abarcando a notificação judicial avulsa, foi dado como integralmente reproduzido naquele ponto n° 25, pelo que queda desnecessário verter num outro ponto da matéria de facto qualquer elemento que em concreto nele esteja referenciado.

Improcede, por conseguinte, a impugnação.

\*

Pedem, ainda os recorrentes o aditamento da seguinte factualidade:

k) Por força das comprovadas anomalias que afetam as áreas comuns do empreendimento (...), as fracções autónomas dos requerentes desvalorizaram.

Sustentam o pedido nas declarações de parte de C., B..., e nos depoimentos das testemunhas J..., e P.M., cujos trechos que pretendem ver reapreciados transcreveram nas alegações.

O facto descrito pelos recorrentes é insuscetível de prova por ter natureza estritamente conclusiva. A desvalorização de um imóvel só pode ser afirmada se for evidenciada por factos objetivos que têm de ser concretamente alegados e depois demonstrados, sendo necessária, na esmagadora maioria dos casos, o recurso à prova pericial. Aliás, os meios probatórios indicados pelos recorrentes

traduzem, precisamente, a vulnerabilidade da prova por declarações de parte e/ou testemunhal neste tipo de matéria e a insusceptibilidade de uma e outra permitirem firmar uma convicção minimamente segura ou verosímil relativamente à mesma (as duas testemunhas identificadas referiram, inclusivamente, embora sem sustentarem objetivamente as suas convicções, que as casas do Marinha Prime tinham valorizado, não obstante os vícios que aqui se discutem).

**Improcede a impugnação.**

\*

**l) Vem pedido o aditamento do seguinte facto:**

**Por força das anomalias, acima descritas, que afetam as áreas comuns do empreendimento (...), ficou limitada a utilização das frações autónomas dos requerentes, seja para fins residenciais, seja para fins turísticos.**

**Estamos mais uma vez perante um facto conclusivo. Os recorrentes teriam que ter descritos as anomalias a que se referiam em concreto e o tipo e/ou natureza da limitação que cada uma delas traduzia.**

**Na sequência do que já se deixou dito, os factos de índole conclusiva não são suscetíveis de prova não relevando, por conseguinte, os meios de prova indicados pelos recorrentes.**

**Acresce não estar demonstrado que os recorrentes destinaram os imóveis a fim residencial, como decorre do acima decidido.**

**A impugnação é, assim, improcedente.**

\*

**m) Quanto ao requerido aditamento da seguinte factualidade:**

**As designadas “medidas adicionais para prevenção e minimização” referidas no n.º 58 dos factos provados na fundamentação de facto não lograram evitar o reiterado alagamento de áreas do (...) nem a reiterada danificação das áreas de circulação.**

**Sob 58 (o facto subsequente está também identificado como n.º 58, o que se ficou a dever a notório lapso de escrita, inexistindo dúvida que a impugnação diz respeito à matéria factual infra transcrita) está provado o seguinte:**

**- Apesar do projeto de drenagem ter sido executado conforme havia sido submetido e aceite junto das entidades licenciadoras, a Requerida, consciente do agravamento das cheias, conforme descrito, adotou as seguintes medidas adicionais para prevenção e minimização do fenómeno:**

**- a ligação do tubo de geodreno ao longo da fronteira com o campo de golfe, por forma a encaminhar as águas provenientes do (...) até ao algar.**

**- e um furo, com 51 metros de profundidade, numa zona de vazios geológicos, para o encaminhamento de águas pluviais. – documento junto sob o n.º 13 da oposição.**

**A “danificação das áreas de circulação” é matéria conclusiva e,**

como tal, insuscetível de prova. Os requerentes deveriam ter concretizado as anomalias que alegadamente se mantêm na área de circulação, o que não fizeram, impedindo a reapreciação da questão por parte deste tribunal de recurso.

No mais, a matéria de facto contida no ponto nº 18, que, como acima se disse, é contemporânea da data do julgamento, afasta a necessidade de aditamento de facto idêntico (continuação de alagamento de áreas do (...)).

Pelo exposto, improcede a impugnação.

\*

n) Do aditamento da seguinte matéria factual:

- O “projeto de drenagem do empreendimento” que integrava o respetivo processo de licenciamento não se mostra adequado a evitar o alagamento de áreas do (...) nem a danificação das áreas de circulação, sendo necessária a ligação do sistema de drenagem a um coletor municipal de águas pluviais, o que o “projeto de drenagem do empreendimento” não contemplava.

Estamos perante matéria de facto sem interesse para a apreciação e decisão da presente providência, mormente, para a decisão sobre os pressupostos do arresto à luz da respetiva causa de pedir, não relevando qualquer matéria conexcionada com as obras eventualmente necessárias à erradicação dos vícios alegados e que estão demonstrados.

Não há lugar à reapreciação da matéria de facto quando em face das circunstâncias próprias do caso, a mesma não tenha

relevância jurídica para a decisão, porque sempre redundaria na prática de um ato inútil, vedado por lei (cfr. artº 130º CPC).

“(…) A jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça tem considerado que nada impede o Tribunal da Relação de apreciar se a factualidade indicada pelos recorrentes é ou não relevante para a decisão da causa, podendo, no caso de concluir pela sua irrelevância, deixar de apreciar, nessa parte, a impugnação da matéria de facto por se tratar de ato inútil. Assim, “Não viola o dever de reapreciação da matéria de facto a decisão do Tribunal da Relação que não conheceu a matéria fáctica que o Apelante pretendia que fosse aditada ao factualismo provado (...) tendo subjacente a sua irrelevância para o conhecimento do mérito da causa (...)”. Na verdade, “se os factos cujo julgamento é impugnado não forem susceptíveis de influenciar decisivamente a decisão da causa, segundo as diferentes soluções plausíveis de direito que a mesma comporte, é inútil e contrário aos princípios da economia e da celeridade a reponderação pela Relação da decisão proferida pela 1.ª instância”<sup>[6]</sup>

E, por isso, improcede a impugnação.

\*

Finalmente, requerem, ainda, os recorrentes, o aditamento do seguinte facto:

**o) A execução dos trabalhos descritos nos art.ºs n.º 58 a 68 não se iniciou antes de maio / junho de 2024, e ainda prosseguia à data da audiência de julgamento.**

**Estamos novamente perante matéria sem relevo para a decisão que cumpre proferir sobre o preenchimento dos pressupostos do arresto, acrescendo que não é possível discernir na matéria de facto provada de 58 a 68, e no que diz respeito a vícios apresentados pelos imóveis, se qualquer deles se reporta a imóvel pertencente a qualquer dos requerentes, o que reforça em nosso modesto entender a inutilidade da matéria para a apreciação de mérito.**

**\*\***

**Em consequência do exposto, o quadro factual a ter em conta para a decisão, é o seguinte (mantém-se a redação dos factos fixados em 1ª instância que não foram alterados, corrigindo-se, não obstante, a numeração dos mesmos na parte em que ocorriam os lapsos acima assinalados):**

#### **Factos Provados**

- 1) O “... Apartamentos Turísticos” é um prédio urbano em regime de propriedade horizontal de empreendimento turístico, sito na Rua (...), descrito na Conservatória do Registo Predial de (...) sob o n.º 2754, da freguesia de (...) e inscrito na matriz predial urbana da União das Freguesias de (...) sob o art.º (...), ao qual foi atribuída a licença de utilização para fins turísticos n.º 76, emitida pela Câmara Municipal de (...) em 10.08.2023, registado junto do Registo Nacional do Turismo sob o n.º (...), tudo como melhor consta dos documentos juntos sob os n.ºs 1, 2 e 3 com o requerimento inicial.**
- 2) Os requerentes são proprietários, respetivamente, das frações autónomas designadas pelas letras “AM”, “AH”, “AA”, “F”, “AS”, “P” e “AL” do prédio (...), como resulta do doc. junto sob o n.º 1 do requerimento inicial.**
- 3) A requerida é uma sociedade anónima cujo objeto é a “compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para o mesmo fim, promoção imobiliária, consultadoria, gestão e apoio a projetos imobiliários, comercialização de produtos do ramo imobiliário, projetos e montagem de investimentos imobiliários, bem como a gestão de imóveis próprios e alheios; arrendamento, gestão de condomínios, exploração de empreendimentos imobiliários e turísticos, incluindo alojamento local” – documento n.º 4 junto com o requerimento inicial.**
- 4) No exercício dessa sua atividade, a requerida promoveu a construção dos edifícios e equipamentos edificadas no prédio (...) – que tinha adquirido, para esse efeito, em 16.09.2019 – e promoveu a respetiva constituição em propriedade horizontal turística – documentos n.ºs 1 e 2 do requerimento inicial.**
- 5) E, sucessivamente, anunciou e promoveu a venda, e vendeu as frações autónomas que integram aquele prédio, designadamente**

aos Requerentes – documentos 5 a 11 juntos com o requerimento inicial.

6) Para exercer a administração e a exploração turística do (...), a requerida designou a sociedade comercial “R., Ld.”, pessoa coletiva n.º (...), com sede no mesmo domicílio da Requerida, na Rua (...), e cuja gerência é exercida pelas mesmas pessoas que integram a administração da requerida, a saber: (...), contribuinte fiscal n.º (...) e (...), contribuinte fiscal n.º (...) – documentos nºs 12 e 13 juntos com o requerimento inicial.

7) Contíguo ao (...), funciona um campo de golf designado (...), propriedade da empresa “G..., S.A.”

8) Esse campo de golfe é explorado pela sociedade comercial (...), pessoa coletiva n.º (...), entidade que integra o designado grupo empresarial hoteleiro (...) de que igualmente faz parte a “G..., S.A.”.

9) Ao começar a utilizar a sua unidade, os 5ºs requerentes foram surpreendidos com reiterados e violentos embates de bolas de golfe nas paredes da sua moradia, ou queda das mesmas nos respetivo jardins e piscina, e nas áreas de circulação do prédio, originadas por tacadas orientadas ao buraco n.º 6 do (...).

10) Tendo-se os proprietários queixado, de imediato, da situação junto da supra identificada “R..., Ld.” e esta, sucessivamente, junto da proprietária do campo de golfe, em dezembro de 2023, e sem ter dado prévio conhecimento desse facto, a (...), mandou edificar uma rede, suportada em pilares metálicos, com 13 (treze) metros de altura, ao longo do limite que separa o (...) do prédio (...) – documento junto sob o nº 14 do requerimento inicial.

11) Apesar do seu enorme impacto visual, cortando a linha de vista da fração, antes desimpedida, do prédio (...), a rede não logrou impedir que bolas de golfe originadas por tacadas orientadas ao buraco n.º 6 do (...) continuassem a cair no (...) e a embater nas moradias aí situadas.

12) Aquando da negociação com a requerida estes requerentes não foram por aquela informados, (i) quer do risco de queda de bolas de golfe na sua fração autónoma e espaços de circulação, (ii) quer de que seria necessário edificar uma enorme rede no limite entre o (...) e o (...) para impedir o impacto das mesmas nos moradores e utilizadores do prédio (...) e/ou seus bens.

13) Os requerentes em causa formaram a sua vontade de adquirir a sua fração por esta ter uma vista privilegiada e desimpedida, designadamente para o (...).

14) Essa convicção dos requerentes deve-se, desde logo, a ter sido precisamente isso que foi anunciado pela requerida na promoção da venda das frações autónomas do (...) – tendo, por exemplo, um seu representante, afirmando, “ipsis verbis”, num programa televisivo transmitido no canal “SIC Notícias”, que a “vista privilegiada para o golfe” era chave na promoção e que; “essas onze vilas [es]tão exactamente em cima do green, do golfe” e “tem

uma paisagem fantástica, porque é só pinheiros e relva” – conforme ficheiro informático de vídeo 1 junto com o requerimento inicial.

15) Igualmente clara e inequívoca a esse respeito, era a brochura promocional do empreendimento (...), documento junto sob o nº 15 do requerimento inicial, e cujo teor se dá por reproduzido, que, a fls. 7 enunciava que “aos amplos jardins verdes das moradias juntam-se dois campos de golf pertencentes ao resort”, destacava a, a fls. 27, “As Villas do (...) situadas na 1a linha com esplêndida vista para o campo de golf” e evidenciava, sem margem para dúvidas, nas imagens a fls. 22, 23, 31 e, em especial, a fls. 37, que não haveria qualquer rede ou outra barreira “não natural” a separar o prédio (...) do (...).

16) Tendo essa mesma garantia sido prestada a todos aqueles proprietários que se deslocaram até ao prédio (...) para “conhecer o projeto turístico de apartamentos e moradias com piscina e vista para o golfe”.

17) Na formação da sua vontade de aquisição das respetivas frações autónomas os requerentes consideraram ainda a afirmada pela requerida segurança e tranquilidade da área.

18) Devido a problemas com a drenagem das águas pluviais quando chove com intensidade verificam-se inundações das áreas de circulação exterior, e em especial das garagens e arrumos subterrâneos.

19) Foram identificados problemas na drenagem e impermeabilizações das varandas dos edifícios.

20) Por força da acumulação de água no solo, verificam-se infiltrações de humidade nas paredes exteriores de várias garagens de edifícios do prédio (...), causando manchas, fissuras e descoloração, bem como descoloração, marcas de água e fissuração da tinta nas respetivas paredes interiores.

21) Os esgotos sitos no prédio (...) libertam, regularmente, um odor anormalmente forte e fétido.

22) As caixilharias exteriores e corrimãos metálicos das escadas dos edifícios do prédio (...) apresentam ferrugem.

23) Como decorre das escrituras de compra e venda juntas supra, os requerentes pagaram entre 640 mil e dois milhões de euros pelas frações autónomas que adquiriram, tendo pago esses valores porque o prédio (...) lhes foi anunciado como um empreendimento turístico de luxo, com a categoria de cinco estrelas, conforme documento junto sob o nº 3 do requerimento inicial, numa localização privilegiada, concebido por um prestigiado atelier de arquitetos e com a mais “qualidade superior” de construção e “requisite” de acabamentos, seja das frações autónomas, seja das áreas comuns do prédio, que “fazem do (...) um espaço sublime”, - documento junto sob o nº 15 e referido supra.

24) Vários postes de iluminação dos edifícios do prédio (...)

encontram-se à beira de tombar.

25) Por mensagem de correio eletrónico enviada a 03.07.2024, pelo advogado (...), em nome e representação dos requerentes, estes deram conhecimento à requerida que tinham dado entrada a um requerimento para notificação judicial avulsa de uma carta, conforme documento junto sob o nº 16 do requerimento inicial e se dá por reproduzido, em cujos termos, a final, interpelavam a requerida: “[...]de que os Requerentes e os proprietários que os encarregaram de proceder à presente notificação, liquidam, por ora, no valor correspondente a 0,001% (um milésimo) do preço de compra das suas respectivas fracções autónomas, o valor devido a título de indemnização pelos danos não patrimoniais e patrimoniais suportados e/ou pela redução do preço pago, decorrentes da desconformidade entre as características das fracções autónomas que lhe adquiriram, por cada dia que decorra até que, pela adopção definitiva das medidas referidas no número anterior, sejam repostas as qualidades garantidas daquelas fracções autónomas, até ao limite de 20% (vinte por cento) do preço total das fracções adquiridas”.

26) Decorridos vinte e um dias sobre o envio da mensagem acima referida, os requerentes não receberam qualquer contato ou resposta da requerida.

27) À data da propositura deste procedimento cautelar, resta apenas uma fração autónoma por vender do (...), designada pela letra (...) – única que não tem proprietário inscrito na certidão do registo predial juntas supra sob doc. 1 – a qual corresponde um apartamento de tipologia T4, “duplex”, com 261 m<sup>2</sup>, com três lugares de estacionamento, área exterior total com 190 m<sup>2</sup> e piscina privativa.

28) A venda desse apartamento está anunciada, designadamente, no site da agência imobiliária (...) pelo preço de € 2.550.000 (dois milhões quinhentos e cinquenta mil euros), como resulta do documento junto sob o nº 17 do requerimento inicial.

29) Estando a sobredita fração autónoma (...) do prédio (...) identificada, nesse anúncio, como unidade (...), em conformidade com a tabela que consta no art.º 3.º do título constitutivo de empreendimento turístico e regulamento de administração, doc. junto sob o nº 12 do requerimento inicial.

30) Não se conhece à requerida qualquer outro imóvel senão o identificado no nº 27 – e que se encontra à venda – não identificando as últimas contas apresentadas pela mesma qualquer evidência da existência de património imobiliário – nem, aliás, de qualquer outro – documento junto sob o nº 18 do requerimento inicial.

31) A requerida é um mero veículo para negócios imobiliários, não tendo qualquer estrutura física, nem tendo quaisquer trabalhadores – documento junto sob o nº 17 referido supra.

32) Conforme estipulado nos referidos contratos, as fracções

adquiridas pelos requerentes correspondem a unidades de alojamento destinadas ao uso turístico e o prédio onde as mesmas estão inseridas destina-se à exploração turística de forma exclusiva e permanente (cfr. cláusula primeira das escrituras de compra e venda, juntas no RI como Documentos 5 a 11).

33) Em simultâneo com a outorga da escritura pública, cada requerente celebrou com a “R..., Lda”., um contrato de cessão de exploração turística, pelo qual o proprietário da fração cedeu permanentemente à “R..., Lda.”, a exploração turística da unidade de alojamento para que esta administre e ali preste serviços de alojamento temporário a turistas mediante remuneração, em regime de exclusividade (cfr. ponto 3 das Declarações da Segunda Outorgante nas escrituras de compra e venda e Cláusula Segunda dos contratos de cessão de exploração turística, juntos como Documentos 5 a 11 no RI).

34) Nas escrituras de compra e venda, os compradores das frações autónomas declaram, ainda, o seguinte: que “com a outorga da escritura, garantia e reconhece nada mais lhes ser devido pela D.....,S.A, designadamente, mas sem limitar, ao abrigo do Contrato Promessa de Compra e Venda, celebrado em dezanove de novembro de dois mil e vinte e um, pelo que, sem prejuízo da garantia legal relativa à conformidade da fração autónoma transmitida, nada mais poderão exigir da D., S.A. a este ou a qualquer título dando, com efeito, integral quitação das responsabilidades e obrigações que para esta emergiam do aludido contrato”(cfr. ponto 1 das declarações da Segunda Outorgante nas escrituras de compra e venda, juntas como Documentos 5 a 11 do RI); que “a outorga da presente escritura, constituiu para o adquirente a total aceitação da fração autónoma e a integral quitação em relação às obrigações a que a sociedade vendedora se encontrava adstrita, nada mais podendo exigir desta a título de compra e venda da fração autónoma” (ponto 8 das Declarações dos Segundos Outorgantes, juntas como Documentos 5 a 11), e que a fração autónoma objeto do contrato era transmitida “no estado físico e jurídico em que atualmente se encontra, o qual é do conhecimento do adquirente” (declarações dos outorgantes nas escrituras de compra e venda).

35) Nas escrituras de compra e venda e nos contratos de cessão de exploração turística, ficou, ainda, estipulado: que “os proprietários se obrigavam a ceder permanentemente à entidade designada para a exploração do empreendimento turístico, o direito exclusivo de explorar a fração autónoma” (cfr. ponto 2 das Declarações dos Segundos Outorgantes nas escrituras de compra e venda, junta como Documentos 5 a 11 no RI), e que foi cedida à “R..., Lda.”, a exploração turística das frações autónomas em regime de exclusividade.

36) Nos termos do título constitutivo do empreendimento turístico e regulamento de administração, compete à “R... Lda”,

nomeadamente, assegurar o funcionamento e conservação do empreendimento, o funcionamento e a conservação das instalações e equipamentos de utilização comum e dos serviços de utilização comum, bem como o funcionamento e a conservação das infraestruturas urbanísticas e o funcionamento e a conservação das zonas comuns do empreendimento (cfr. entre outros, artigo 14 do título constitutivo do empreendimento turístico e regulamento de administração).

37) A ora requerida, a partir do momento em que teve conhecimento do risco de queda de bolas de golfe, alertou através de várias missivas endereçadas à “G... S.A.” para a iminência de ocorrência de acidentes.

38) Desde a abertura do empreendimento, a “R..., Lda” e a ora requerida têm alertado a “G... S.A.” para os riscos da falta de segurança existente no (...) e para a iminência de ocorrência de acidentes com bolas de golfe lançadas diretamente do campo.

39) Em particular, a requerida chamou a atenção para a utilização do buraco número 6 do (...), cujo posicionamento no campo leva a que a bola de golfe faça muito frequentemente uma trajetória direcionada ao (...), com o risco iminente de danificar os bens do (...) e de colocar em causa a integridade física e saúde dos seus utilizadores.

40) No dia 07 de fevereiro de 2024, a requerida endereçou uma carta registada com aviso de receção ao Grupo (...), à atenção de (...), presidente do conselho de administração da “G..., S.A.”, informando que a rede de proteção instalada pelo (...) ao lado do buraco número 6 não respeitava os limites do terreno do (...) – documento junto sob o nº 1 da oposição.

41) Mais informavam, com o apoio de imagens anexadas à comunicação, que a estrutura metálica colocada pela G..., S.A., apresentava graves falhas, ameaçando queda iminente à mínima rajada de vento. – anexo I do documento referido no nº anterior.

42) À comunicação acima descrita, a “G... S.A.” respondeu, afirmando que os limites do (...) estavam a ser respeitados e, também, que quaisquer incidentes que pudessem ocorrer com as bolas de golfe lançadas do campo e que pudessem atingir pessoas e bens deveriam ser acautelados pelo (...), e não pela entidade proprietária do (...). – documento junto sob o nº 2 da oposição.

43) No dia 26 de fevereiro de 2024, a rede de proteção instalada pela “G... S.A.”, que se encontrava na situação de queda iminente, para o que a “R..., Lda.”, e a “D., S.A.” alertaram na missiva de dia 07 de fevereiro, caiu no terreno do (...), junto de 3 moradias e 1 apartamento do (...).

44) Nesse mesmo dia, a “D., S.A.” endereçou uma missiva ao Grupo (...), informando que já tinham sido tomadas medidas para avaliar os danos no empreendimento e que a proteção civil tinha sido chamada ao local, tendo atestado a gravidade dos danos. – documento junto sob o nº 3 da oposição.

45) Na resposta à referida missiva, a “G... S.A.” afirmou que o campo de golfe estava em funcionamento desde 1984 e que as entidades promotoras e exploradoras do (...) deveriam ter adotado as medidas de proteção necessárias, considerando a solicitação de interditar o buraco n.º 6 “simplesmente absurda”. – documento junto sob o n.º 4 da oposição.

46) Em março de 2024, a requerida e a “G... S.A.” definiram as seguintes medidas para, essencialmente, proteger o (...) dos embates das bolas de golfe direcionadas, em particular, ao buraco n.º 6, as quais a “G... S.A.” se comprometeu a implementar, num prazo estimado de 15 a 30 dias: (i) alteração do ponto de saída inicial das bolas de modo a direcionar a linha de jogo mais para norte, afastando do (...) (ii) limpeza de pinheiros do lado norte do buraco 6 para aumentar o alvo da pancada de saída na zona mais afastada do (...), (iii) reposição de uma nova vedação reforçada de proteção de bolas junto à saída do Tee (local onde é dada a tacada inicial), (iv) plantação de uma linha de árvores de rápido crescimento para intercetar as bolas, junto às moradias mais afetadas. – documento junto sob o n.º 5 da oposição.

47) Em junho de 2024, a “R..., Lda” endereçou nova missiva ao Grupo (...), dando nota que as medidas acordadas ainda não tinham sido implementadas na sua totalidade, alertando para a urgência de tal implementação. - documento n.º 6 junto com a oposição.

48) Nos dias 15 de julho e 20 de agosto de 2024, as vedações que separam o (...) e o (...) voltaram a cair, para dentro do empreendimento.

49) Posteriormente a (...) reinstalou as mesmas.

50) Em setembro a “R..., Lda.”, e a Requerida alertaram a “G..., S.A.” para o facto de a segurança do (...) continuar sem estar assegurada, uma vez que as medidas anteriormente acordadas foram apenas implementadas parcialmente, verificando-se terem sido implementadas medidas complementares, não solicitadas e sem qualquer efeito prático, mantendo-se a necessidade de implementação de medidas essenciais, diferentes das tomadas. – documentos juntos sob os n.ºs 7 e 8 da oposição.

51) Na missiva da “R..., Lda.”, foi fixado um prazo de 15 dias para assegurar as condições de segurança do golfe, com a implementação de medidas de segurança que passavam, sobretudo, pelo desincentivo da utilização do buraco n.º 6.

52) Nos dias 13 e 16 de setembro, a “G..., S.A.” voltou, genericamente, a afastar a responsabilidade pela segurança do (...). – documentos juntos sob os n.ºs 9 e 10 da oposição.

53) Face ao incumprimento sucessivo e reiterado, por parte da “G..., S.A.”, entidade que tem a obrigação legal de assegurar o afastamento adequado relativamente às construções vizinhas, em particular de zonas residenciais e vias de circulação, garantindo a segurança de pessoas e bens das zonas envolventes contra

impactos de bolas mal dirigidas, a entidade exploradora do (...) apresentou uma denúncia à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE) no passado dia 2 de outubro de 2024. – documento junto sob o nº 11 da oposição.

54) A Requerida peticionou, na denúncia, a implementação das seguintes medidas: (i) Colocação de uma rede de proteção reforçada no lado esquerdo da saída do Tee (local onde é dada a tacada inicial), de forma a bloquear e desincentivar a trajetória natural das bolas de golfe direcionadas para o (...), e forçar a sua deslocação para a direita do Tee; (ii) sinalizar, em formato apelativo e perfeitamente visível, no mapa do Buraco 6 existente no Tee, a existência do (...) atrás da vegetação que se encontra à esquerda da saída do Tee, uma vez que o (...) não é visível do local onde se bate a bola e não existe atualmente qualquer sinalização nesse sentido; (iii) colocação de duas redes que sejam, simultaneamente, robustas e esteticamente aceitáveis, com postes de madeira colocados com o máximo afastamento possível entre eles, perpendicularmente às unidades cujas fachadas e jardins mais têm sido atingidas por bolas de golfe, devendo tais redes ser o mais discretas possível e não bloquear as vistas das mesmas, podendo, se necessário, ser levada à aprovação dos proprietários a sua colocação em partes comuns do (...), com assunção, pelo Grupo (...), de toda a responsabilidade pela eficácia e manutenção das mesmas; (iv) substituição da rede atual na fronteira entre o (...) e o (...), que seja simultaneamente, robusta e esteticamente aceitável, com postes de madeira colocados com afastamentos razoáveis mínimos de 5 a 6m entre eles, não bloqueando as vistas do (...); (v) plantio de árvores de crescimento rápido nos locais necessários ao bloqueio de bolas de golfe, destacando-se o local à esquerda do Tee de saída, bem como junto às unidades sitas no vértice do (...) e o local em frente ao Clube House / Piscina do referido empreendimento.

55) O pavimento dos arruamentos para circulação automóvel foi executado conforme as exigências do projeto de licenciamento.

56) O pavimento utilizado tem o nome técnico de Activ-sol e apresenta as seguintes vantagens, como é possível verificar na ficha técnica que se junta como Documento n.º 12 da oposição:

- Mantém o aspecto natural do saibro;
- Redução de poeiras;
- Muito boa resistência a erosão eólica, hidráulica e mecânica;
- Atividade pozolânica lenta e evolutiva, para uma duração do pavimento a longo termo;
- Possibilidade de estabilização de pavimentos com pendente até 7%;
- Pouco sensível ao gelo e degelo;
- Grande facilidade de reparação;
- Rápida utilização do pavimento;
- Utilização de saibro de cores diferentes;

- A produção do ligante Acti.100, provoca 10 vezes menos CO2 do que os ligante Hidráulicos traicionais.”

Mais se lê que o produto pode ser aplicado em pavimentos onde circulam viaturas ligeiras e viaturas pesadas.

57) A solução existente, no que tange aos pavimentos foi bem executada –relatório junto com requerimento de 27/01/2025.

58) O projeto de drenagem do empreendimento foi executado conforme havia sido submetido e aceite junto das entidades licenciadoras.

59) Apesar do projeto de drenagem ter sido executado conforme havia sido submetido e aceite junto das entidades licenciadoras, a Requerida, consciente do agravamento das cheias, conforme descrito, adotou as seguintes medidas adicionais para prevenção e minimização do fenómeno:

- a ligação do tubo de geodreno ao longo da fronteira com o campo de golfe, por forma a encaminhar as águas provenientes do (...) até ao algar.

- e um furo, com 51 metros de profundidade, numa zona de vazios geológicos, para o encaminhamento de águas pluviais. – documento junto sob o nº 13 da oposição.

60) Foi ainda instalada caleira na entrada do estacionamento e executado muro para evitar entrada de água proveniente do campo de golfe.

61) Contudo, houve, de facto a perda total de 2 veículos, que estavam parqueados numa zona exterior (e não em garagens) e cujos proprietários já foram inteiramente ressarcidos pela Requerida.

62) Quanto à impermeabilização das coberturas foi realizada uma intervenção exaustiva e rigorosa em todas as coberturas e fachadas do (...), com a aplicação de um produto à base de impermeabilização cimentícia, que oferece uma impermeabilização segura e extremamente eficaz. – documento junto como documento 14 da oposição.

63) A intervenção nas coberturas ficou concluída no início do mês de outubro e o defeito ficou definitivamente corrigido - documento junto sob o nº 14 da oposição.

64) No que concerne as fachadas, resta apenas intervir na fachada de uma fração autónoma (o que será feito até ao final do presente mês de outubro), estando o defeito corrigido em todas as outras frações autónomas do (...) – documento referido no nº anterior.

65) As goteiras instaladas para coletar e direcionar a água da chuva, evitando que a mesma se acumule no telhado e nas paredes, têm um afastamento relativamente à fachada de cerca de 13 centímetros, o que está enquadrado nos standards da construção.

66) Eventuais escorrências na fachada são fruto da ação dos ventos fortes, próprios da região onde se encontra o (...),

exigindo, no entanto, alguma limpeza das fachadas.

67) Quanto ao alegado no artigo 30.º, aceita-se, apenas, que as calhas instaladas não têm impedido totalmente o cheiro dos esgotos.

68) os maus cheiros provenientes dos esgotos deviam-se a problemas detetados nas bases dos duches que não bloqueavam a saída dos maus cheiros.

69) Foram substituídas as bases dos duches em 4 das sete casas de banho onde foi detetado o problema e as restantes estão em avaliação.

70) As chapas da caixilharia com manchas estão a ser substituídas.

71) Os postes de iluminação tombados foram substituídos.

72) Não estão em curso nenhuma negociações com vista à venda do bem imóvel, nem está assinado um contrato de promessa de compra e venda.

\*

**Facto não provado**

A) Foi constituída a favor da requerida pelo empreiteiro da obra do (...) uma garantia bancária “on first demand” inicialmente no valor de 2.162.500,00 e atualmente com o valor de 756.875,00 euros, considerando os valores já libertados.

**Fundamentação de Direito**

Os procedimentos cautelares podem ser definidos como medidas provisórias que correspondem à necessidade atual de remover o receio de um dano jurídico, sendo emitidas com vista a uma decisão definitiva, cujo resultado visam garantir provisoriamente. Através do procedimento cautelar, procura-se a composição de um conflito de forma provisória e rápida, de modo a evitar que a demora da ação ponha em perigo a tutela do direito, isto sem prejuízo de ocorrer dispensa de propositura da ação principal, nos termos previstos no art. 369º, nº 1, do Código de Processo Civil.

“Os procedimentos cautelares têm por fim indagar se existe o direito que o requerente se arroga, averiguar se há periculum in mora, isto é, se ocorre risco iminente de lesão que justifique uma providência imediata destinada a afastar o perigo da demora na decisão final, pois o que justifica a providência cautelar é a necessidade de conjurar o perigo de dano proveniente da demora da providência jurisdicional definitiva e evitar que o prejuízo causado pela inobservância do direito possa vir a não ser reparado pelo retardamento da acção principal onde se apura a existência da lesão e o direito que o lesado tem à reparação” (“Os Procedimentos Cautelares”, Manuel Batista Lopes, pág. 14). Como também salienta Miguel Teixeira de Sousa, “as providências cautelares não se destinam a atribuir uma tutela de urgência a um direito que está na iminência de ser lesado, nem a

conceder tutela a um direito na previsão da sua violação (função que é realizada pelas ações de condenação *in futurum* (artigo 557.º, n.º 2), mas antes a conceder uma tutela provisória destinada a assegurar a efetividade da tutela definitiva no momento em que ela venha a ser concedida” – (As Providências Cautelares e a Inversão do contencioso, disponível em <https://sites.google.com/site/ippcivil/recursos-bibliograficos/5-papers>, p. 3.).

As providências podem ser antecipatórias ou conservatórias. As primeiras “visam obstar ao prejuízo decorrente do retardamento na satisfação do direito ameaçado, através de uma provisória antecipação dos efeitos da decisão a proferir sobre o mérito da causa” As segundas, visam “manter inalterada a situação que preexiste à acção, tornando-a imune à possível ocorrência de eventos prejudiciais”. (Lopes do Rego, in “Comentário ao Código de Processo Civil”, pág. 275).

Entre as providências nominadas ou especificadas inclui-se o arresto. Trata-se de um meio de conservação da garantia patrimonial, traduzido na apreensão judicial de bens do devedor, tendo por pressuposto a existência de justo receio da sua inutilização ou ocultamento por este e que em termos substantivos é definido pelo art.º 619.º n.º 1 do Código Civil: “*O credor que tenha justo receio de perder a garantia patrimonial do seu crédito pode requerer o arresto de bens do devedor, nos termos da lei de processo*”, estando adjectivamente regulado nos arts. 391º, a 396º, do Código de Processo Civil.

A procedência do arresto depende da prova da probabilidade da existência do crédito do requerente e do receio justificado de perda da garantia patrimonial. No que diz respeito ao crédito, não é necessária a prova da certeza, da indiscutibilidade do mesmo, bastando que a existência do direito se apresente como verosímil e que por isso se possa prever que a decisão final venha a ser favorável ao requerente. No que diz respeito ao segundo dos sobreditos pressupostos, exige-se a alegação e prova – ainda que perfunctória – de um circunstancialismo fáctico que permita prenunciar o perigo de dificuldade ou impossibilidade na cobrança do crédito, não bastando a alegação de factos que traduzam meras convicções ou desconfianças pessoais do credor, não podendo igualmente o juiz, na aferição deste requisito, recorrer a juízos meramente subjetivos, exigindo-se-lhe, ao invés, que se apoie “(...) em factos ou em circunstâncias que, de acordo com as regras de experiência, aconselhem uma decisão cautelar imediata como factor potenciador da eficácia da acção declarativa ou executiva” (Abrantes Geraldés, “Temas da Reforma de Processo Civil”, Vol. 4º, 2ª ed., pág.187), sendo suscetíveis de evidenciar o referido perigo de dificuldade ou impossibilidade de satisfação do crédito, entre outros, factos atinentes à atividade do devedor – será assim relevante saber se o

mesmo mantém atividade profissional/empresarial, ou não a tendo, se tem possibilidade de recorrer e de lhe ser concedido crédito –; à sua situação patrimonial (relevando, por exemplo, a natureza dos bens de que seja proprietário); - como comportamentos que evidenciem que se prepara para ocultar, sonegar, alienar bens de molde a pôr em causa a satisfação do crédito...

O art. 393, n.º 2, do Código de Processo Civil, consagra, por seu turno, uma regra de proporcionalidade, que permite ao tribunal, em caso de excesso de indicação de bens a arrestar, reduzir a apreensão aos limites que se considerem razoáveis tendo em conta o valor do crédito ameaçado.

Os recorrentes dizem o seguinte no requerimento inicial: “... as qualidades garantidas dos imóveis no momento da venda não correspondem às suas qualidades reais, posteriormente conhecidas, da comparação entre as primeiras e as segundas decorre a respectiva desvalorização – admitindo os Requerentes, desde logo à luz do princípio do aproveitamento dos actos, que a sua vontade conjectural, caso soubessem dessa falta de correspondência, seria, a de ainda assim, celebrar o negócio da sua compra e venda, embora por preço inferior.

59.º

Por essa razão, seja à luz do disposto nos sobreditos art.ºs 911.º ex vi art. 913.º, ambos do CC, seja dos art.ºs 22.º a 24.º do Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18.10, assiste aos ora Requerentes o direito de exigir da Requerida a redução do preço das fracções autónomas adquiridas em harmonia com a desvalorização das mesmas, por força das circunstâncias, acima descritas, que afectam todo o prédio em que as mesmas se situam.”

Em face do exposto, é manifesto que os requerentes sustentam o pedido de arresto no invocado direito à redução do preço que respetivamente pagaram pela aquisição dos imóveis sitos no empreendimento (...), sendo por conseguinte, irrelevante tudo quanto alegam nas conclusões recursivas a propósito do direito à reparação de anomalias, indemnização de danos patrimoniais e não patrimoniais que não concretizaram no requerimento inicial e que não constituem a causa de pedir do arresto, consubstanciando questões novas, que aqui não podem ser conhecidas, pelas razões atrás apontadas.

O direito de crédito cuja verossimilhança têm de demonstrar é a invocada redução do preço.

Em primeiro lugar, e salvo o devido respeito por entendimento contrário, o requerimento inicial dos requerentes, no qual deveriam alegar os factos nucleares da causa de pedir da providência que pretendem ver decretada, não prima pela clareza de exposição, nomeadamente, no que tange aos vícios/ desconformidades apresentados pela fracção de que são respetivamente proprietários, e em que também fundam o

alegado direito (crédito) à redução do preço (para além dos vícios verificados nas partes comuns do empreendimento onde se situam cada um dos imóveis).

Consequentemente, os factos julgados como provados também nem sempre são suficientemente esclarecedores.

Os recorrentes L. e T. são proprietários da fração “AA”; P., da fração “F”, P.H. e mulher C., da fração “AS” e Ch., da fração “P”.

A) O empreendimento onde se situam as ditas frações confina com a (...) e as bolas de golfe originadas por tacadas orientadas ao buraco n.º 6 caem no (...) e embatem nas moradias aí situadas. No que diz respeito aos recorrentes P.H e C., está provado com maior precisão que as bolas batem nas paredes da sua casa, caem no jardim e área envolvente do seu prédio, bem como na piscina, sendo, aparentemente, o edifício que adquiriram aquele que está mais exposto à prática do golfe no prédio confinante.

A dita situação mantém-se por a(s) rede(s) entretanto instalada(s) não terem resolvido o problema.

Por seu turno, a rede de proteção tem um enorme impacto visual e corta a linha de vista para o campo de golfe.

Na promoção da venda das frações autónomas do (...) a requerida afirmou e assegurou que a “vista privilegiada para o golfe” era chave na promoção e que; “essas onze vilas [es]tão exactamente em cima do green, do golfe” e “tem uma paisagem fantástica, porque é só pinheiros e relva”.

Também resulta da brochura promocional do empreendimento (...), que nela se anunciava que “aos amplos jardins verdes das moradias juntam-se dois campos de golf pertencentes ao resort”, destacando que “As Villas do (...) situadas na 1ª linha com esplêndida vista para o campo de golf” e que não haveria qualquer rede ou outra barreira “não natural” a separar o prédio (...) do (...), tendo tal garantia sido prestada a todos aqueles proprietários que se deslocaram até ao prédio (...) para “conhecer o projeto turístico de apartamentos e moradias com piscina e vista para o golfe”.

Assim, aparentemente, todas as frações construídas no empreendimento gozariam da vista proporcionada pelo “green” do golf (da relva, pinheiros...), sem qualquer obstáculo, embora e em face da brochura promocional, tal vista teria maior impacto nas moradias de primeira linha, onde fica aparentemente situada a casa dos ora recorrentes P.H. e mulher C., como parece indiciar a matéria de facto apurada.

As ditas garantias acerca da vista sobre o campo de golf foram prestadas a todos quantos se deslocaram até ao prédio (...) para “conhecer o projeto turístico de apartamentos e moradias com piscina e vista para o golfe, elementos que influenciaram e pesaram na formação da vontade dos recorrentes em adquirirem edifícios no empreendimento (primeira parte do facto 17) e que

sofreram alterações com que não contavam, ao serem confrontados com a colocação de rede com impacto visual, como já referido.

Os ora recorrentes aceitaram pagar o preço das moradias que adquiriram porque o prédio (...) foi-lhes anunciado como um empreendimento turístico de luxo, com a categoria de cinco estrelas, numa localização privilegiada, concebido por um prestigiado atelier de arquitetos e com a mais “qualidade superior” de construção e “requisite” de acabamentos, seja das frações autónomas, seja das áreas comuns do prédio, que “fazem do (...) um espaço sublime”.

Provou-se, ainda, o seguinte:

B) Devido a problemas com a drenagem das águas pluviais e quando chove com intensidade verificam-se inundações das áreas de circulação exterior, e em especial das garagens e arrumos subterrâneos (aparentemente, de todas as garagens e arrumos);

C) Por força da acumulação de água no solo, verificam-se infiltrações de humidade nas paredes exteriores de várias garagens de edifícios do prédio (...), causando manchas, fissuras e descoloração, bem como descoloração, marcas de água e fissuração da tinta nas correspondentes paredes interiores. Não está provado – porque nem sequer foi concretamente alegado - que tal problema afete o prédio de qualquer dos ora recorrentes, tratando-se de matéria factual irrelevante para a decisão;

D) Verificaram-se problemas na drenagem e impermeabilizações das varandas dos edifícios – aparentemente, de todos os edifícios -.

E) Registaram-se problemas de permeabilização nas coberturas e fachadas de todos os prédios do (...). O vício foi, entretanto, eliminado em todas as coberturas, restando a intervenção na fachada de um dos prédios – não está provado que a dita falta de intervenção respeite a prédio de qualquer dos recorrentes;

F) Os esgotos sites no prédio (...) libertam, regularmente, um odor anormalmente forte e fétido. As calhas instaladas não têm impedido totalmente o cheiro dos esgotos. Os maus cheiros provenientes dos esgotos deviam-se a problemas detetados nas bases dos duches que não bloqueavam a saída dos maus cheiros. Foram substituídas as bases dos duches em quatro das sete casas de banho onde foi detetado o problema e as restantes estão em avaliação. Aparentemente, e não obstante a segunda parte do facto, o mau cheiro afetava a área de todo prédio.

G) As caixilharias exteriores e corrimãos metálicos das escadas dos edifícios do prédio (...) apresentam ferrugem (estão em causa, aparentemente, todos os edifícios do empreendimento); As chapas da caixilharia estão a ser substituídas.

H) Vários postes de iluminação dos edifícios do prédio (...) encontravam-se à beira de tombar. Foram substituídos os que tombaram. Não existe evidência que a anomalia continue a

verificar-se.

As situações referidas em A), B), D), F), E G) evidenciam com suficientemente clareza que as qualidades dos imóveis garantidas pela requerida não correspondem às qualidades reais que posteriormente vieram a ser conhecidas pelos ora recorrentes, situação na qual alicerçam o direito à redução do preço das frações que adquiriram respetivamente, e que, do ponto de vista do direito sustentam no regime jurídico que regula os direitos dos consumidores na compra e venda de bens, conteúdos e serviços digitais – Decreto-Lei nº 84/2021 de 18/10 - ou no regime de venda de coisas defeituosas previsto no Código Civil (art. 913º).

A Mª juíza do tribunal *a quo* concluiu pela inexistência do crédito à luz do regime jurídico assinalado em primeiro lugar, por entender que o mesmo não era aplicável à situação dos autos e, ainda que o fosse, sempre a pretensão dos recorrentes à redução do preço redundaria em abuso de direito, impeditiva do reconhecimento do crédito, decisão com que aqueles não se conformam por entenderem, desde logo, que têm a qualidade de consumidores, o que não foi reconhecido na decisão recorrida.

O Decreto-Lei nº 84/2021 de 18/10, que entrou em vigor em 1 de janeiro de 2022, regula os direitos do consumidor na compra e venda de bens, conteúdos e serviços digitais, transpõe as Diretivas (UE) 2019/771 e (UE) 2019/770, para o direito nacional, e revogou o D.L. 67/2003, de 08.04 (cfr. artº 54, al. b), aplicando-se aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor e, por conseguinte, a cada um dos contratos de compra e venda outorgados pelos recorrentes no ano de 2023.

O art. 1º, do dito diploma, no seu art. 2º, dispõe o seguinte:

*“2 - O presente decreto-lei estabelece ainda:*

*a) O regime aplicável à compra e venda de bens imóveis em caso de falta de conformidade;*

*(...)”.*

A Secção III, do Capítulo II, que trata do regime aplicável à compra e venda de bens imóveis, prescreve no art. 22º, que:

*“1 - O profissional tem o dever de entregar ao consumidor os bens imóveis que sejam conformes com o contrato de compra e venda e que apresentem características de qualidade, de segurança, de habitabilidade, de proteção ambiental e de funcionalidade de modo a assegurar a aptidão dos mesmos ao uso a que se destinam durante o período de vida útil técnica e economicamente razoável.*

*2 - Presume-se que os bens imóveis não são conformes com o contrato caso se verifique algum dos seguintes factos:*

*a) Não sejam conformes com a descrição que deles é feita pelo profissional ou não possuam as qualidades do bem que o profissional tenha apresentado ao consumidor como amostra ou modelo;*

*(...)”.*

E o art. 24º, nº 1, dispõe, por seu turno, que em *“... caso de falta*

*de conformidade do bem imóvel, o consumidor tem direito a que esta seja repostada, a título gratuito, por meio de reparação ou de substituição, à redução proporcional do preço ou à resolução do contrato.”*

Para efeitos deste regime, o legislador deixou clarificado que “bens imóveis” são os “...*prédios urbanos para fins habitacionais, entendendo-se como tal qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro, sendo parte integrante toda a coisa móvel ligada materialmente ao prédio com carácter de permanência;*” – cf. art. 2º, al. d).

No caso dos autos está provado que as frações imobiliárias respetivamente adquiridas pelos recorrentes correspondem a unidades de alojamento destinadas ao uso turístico e que o prédio onde as mesmas estão inseridas destina-se à exploração turística de forma exclusiva e permanente. Em simultâneo com a outorga da escritura pública, cada um dos recorrentes celebrou com a sociedade “R..., Lda.”, um contrato de cessão de exploração turística, pelo qual lhe cederam permanentemente a exploração turística da unidade de alojamento, para a administração e prestação de serviços de alojamento temporário a turistas, mediante remuneração, em regime de exclusividade.

O destino turístico dos imóveis consta expressamente da escritura pública de compra e venda outorgada por cada um dos recorrentes.

O sobredito regime jurídico aplica-se, apenas, a prédios urbanos para fins habitacionais, o que, manifestamente, não é o caso, o que basta para ter como não demonstrada a existência do invocado direito de crédito à luz do regime jurídico em causa. Ainda assim, sempre se acrescenta que os requerentes também não lograram fazer prova da sua qualidade de consumidores à luz do mesmo diploma legal.

De acordo com o art. 3º, nº 1, al. a), o regime em causa é aplicável aos contratos de compra e venda de imóveis abrangidos pelo diploma, que sejam celebrados entre consumidores e profissionais.

A alínea g), do sobredito art. 2º, define como consumidor a pessoa singular que, no que respeita aos contratos abrangidos pelo decreto-lei, atue com fins que não se incluam no âmbito da sua atividade comercial, industrial, artesanal ou profissional.

Recaía, pois, sobre os requerentes o ónus de alegar e demonstrar a atividade a que respetivamente se dedicavam à data da celebração dos contratos, de modo a dotar o tribunal de factos que permitissem aferir da sua qualidade de consumidores, não sendo as alegações/conclusões recursivas a sede própria para discorrer sobre tal matéria, apesar de não alegada e não demonstrada, como parecem entender os recorrentes.

Por último o art. 49º do mesmo diploma consagra agora que a “... *verificação de um uso profissional dos bens, conteúdos ou*

*serviços digitais pelo consumidor, desde que a finalidade comercial não seja predominante no contexto global do contrato, não obsta à aplicação do regime previsto no presente decreto-lei.”*

Ora, no caso, os factos alegados e provados só permitem concluir pela finalidade comercial da compra e venda, pelo que à luz desta disposição legal também nunca poderia ser reconhecida a qualidade de consumidor a qualquer dos recorrentes.

Como tal, fica prejudicada a questão atinente ao abuso de direito equacionada e decidida em 1ª instância.

Resta, assim, aferir da possibilidade de cada um dos requerentes ter logrado demonstrar o alegado direito à redução do preço ao abrigo do regime da venda de coisas defeituosas previsto no Código Civil.

A celebração de determinado contrato acarreta para o devedor o dever de realizar integralmente a prestação a que está adstrito com o respeito pelos princípios que enformam o cumprimento das obrigações (cf. arts. 406º, nº 1, 762º, nºs 1, e 2, e 763º, do CC).

O incumprimento contratual admite as seguintes formas:

- a) Incumprimento definitivo;
- b) Mora;
- c) Cumprimento defeituoso.

O cumprimento defeituoso verifica-se quando a prestação realizada pelo devedor não cumpre as condições de integridade e identidade do cumprimento, abarcando ainda os vícios e defeitos do objeto da prestação, correspondendo ao denominado cumprimento inexato, que segundo João Batista Machado tanto pode traduzir-se “(...) numa *diversidade* da prestação, como numa *deformidade*, num *vício* ou *falta de qualidade* da mesma ou na existência de *direitos de terceiro* sobre o seu objecto. Em qualquer dos casos, podemos de uma maneira geral dizer que o credor pode recusar a prestação e exigir uma prestação nova, exacta, sempre que isso seja possível, assim como pode exigir uma eliminação da deformidade ou dos vícios; e pode ainda em dados termos, reduzir proporcionalmente a contraprestação ou, se a prestação inexata lhe não interessa, resolver o negócio.”<sup>[7]</sup> sem prejuízo do direito a ser indemnizado por outros prejuízos decorrentes do incumprimento verificado, nos termos previstos no art. 798º, nº 1, do CC nos termos do qual, “*O devedor que falta culposamente ao cumprimento da obrigação torna-se responsável pelo prejuízo que causa ao credor*”, recaindo sobre o devedor o ónus de provar a ausência de culpa no cumprimento inexato (art. 799º, nº 1, CC).

Por seu turno, de acordo com o disposto no art. 913º, nº 1, “*Se a coisa vendida sofrer de vício que a desvalorize ou impeça a realização do fim a que é destinada, ou não tiver as qualidades asseguradas pelo vendedor ou necessárias para a realização daquele fim, observar-se-á com as devidas adaptações, o prescrito*

*na secção precedente, em tudo quanto não seja modificado pelas disposições dos artigos seguintes”.*

O art. 913º criou, deste modo um regime específico para as quatro categorias de vícios que nele são referenciadas, a saber:

- a) Vício que desvalorize a coisa;
- b) Vício que impeça a realização do fim a que é destinada;
- c) Falta das qualidades asseguradas pelo vendedor;
- d) Falta das qualidades necessárias para a realização do fim a que a coisa se destina.

Assim ensinam Pires de Lima e Antunes Varela, que esclarecem, ainda, que os “ pressupostos fundamentais do regime especial consagrado nesta secção (...) assentam mais nas notas objectivas das situações por ela abrangidas do que na situação subjectiva do erro em que, nalguns casos, se encontre o comprador, ao contrário do regime da anulação do contrato, também aplicável ao caso com algumas adaptações, que repousa essencialmente na situação subjectiva do comprador” (Código Civil Anotado, Vol. II, 3ª Edição, pag.210 a 214.)

E continuando, explicam que o regime consagrado no citado art. 913º e nos artigos seguintes, “(...) se refere apenas às coisas defeituosas (às coisas com defeito) e que, entre os defeitos da coisa, se aplica somente aos defeitos essenciais, seja porque impedem a realização do fim a que a coisa se destina, seja porque a desvalorizam na sua afectação (...), seja porque a privam das qualidades asseguradas pelo vendedor.

São estas conotações de carácter objectivo – mais do que o erro do comprador ou o acordo negocial das partes – que servem de real fundamento aos direitos especiais concedidos pela lei ao comprador e que justificam, pela especial perturbação causada na economia do contrato, os desvios (...) ao regime comum do erro sobre as qualidades da coisa”.

Neste mesmo sentido, vide Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 17/12/2014 (processo nº 10514/11.1T2SNT.L1S1, acessível no sítio da internet [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)): “Para efeito deste artigo (...) só são atendíveis os seguintes vícios: os defeitos que desvalorizem a coisa; os que impeçam a realização do fim a que a coisa é destinada, atendendo-se quando esse fim não resulte do contrato, à função normal das coisas da mesma categoria; a falta de qualidades asseguradas pelo vendedor; a falta de qualidades necessárias para a realização do fim constante do contrato ou, se deste não constar o fim a que se destina, do que corresponde à função das coisas da mesma categoria.”

No caso, os factos acima referenciados evidenciam que os imóveis dos recorrentes não têm, na íntegra, as qualidades asseguradas pelo vendedor, mormente, a vista desimpedida para o campo de golfe que tinha sido promovida e garantida pela requerida, pois tal como revela a factualidade apurada e com a finalidade de prevenir danos, nomeadamente, na moradia pertencente aos

recorrentes P.H. e C..., torna-se necessária a construção de barreira entre o empreendimento e o campo de golfe, o que a vendedora assegurou que não existiria.

E se todos os demais vícios supra assinalados (cf. alíneas B), D), F) e G)) são reparáveis – e na maioria dos casos até já o foram – qualquer reparação eficaz destinada a evitar danos provocados pela queda de bolas de golfe nas moradias e no empreendimento (...) e que é inquestionavelmente necessária e até premente (tanto mais que as redes instaladas até ao momento não lograram resolver o problema), não deixará de colidir com a expectativa legítima criada junto dos recorrentes, de que o empreendimento teria vista, sem barreiras, para o campo de golfe, sendo certo que esta característica do empreendimento pesou na formação da respetiva vontade de ali comprarem edifícios. Podemos, pois, concluir, com um grau de certeza suficiente que as qualidades anunciadas pela vendedora não correspondem às qualidades verificadas supervenientemente.

E com base nessa falta de conformidade, os recorrentes invocam o direito à redução do preço, cuja tutela definitiva se propõem obter em ação a intentar para o efeito.

De acordo com o disposto na parte final do sobredito art. 913º, é aplicável à venda de coisas defeituosas o que está prescrito na secção precedente (designadamente, no art. 911º), em tudo quanto não seja modificado pelas disposições dos artigos seguintes, nomeadamente, o art. 914º, o qual consagra o direito à reparação ou à substituição da coisa.

A invocada redução do preço por parte dos requerentes assenta na alegada desvalorização dos imóveis que adquiriram.

Dispõe o art. 911º, nº 1, do CC:

- “1. Se as circunstâncias mostrarem que, sem erro ou dolo, o comprador teria igualmente adquirido os bens, mas por preço inferior, apenas lhe caberá o direito à redução do preço, em harmonia com a desvalorização resultante dos ónus ou limitações, além da indemnização que no caso competir.*
- 2. São aplicáveis à redução do preço os preceitos anteriores, com as necessárias adaptações.”*

Deste modo, o reconhecimento do invocado direito de crédito de cada um dos requerentes/recorrentes, para além da prova da circunstância concreta prevista na primeira parte da norma, designadamente, de que cada um deles teria adquirido o imóvel que compraram, por um preço inferior (requisito relativamente ao qual não nos pronunciaremos, por desnecessidade, face ao que infra analisaremos), exigiria a prova (ainda que sem o rigor exigido na ação destinada a assegurar a tutela definitiva, como acima expressamente referido) da desvalorização de cada um dos imóveis em consequência das desconformidades que lograram demonstrar e acima enunciadas, na medida em que a redução do preço corresponde à desvalorização resultante da

**desconformidade concreta da coisa.**

**A redução será, assim, determinada pela diferença entre o preço acordado ou pago, como sucedeu no caso dos autos, e o valor objetivo da coisa com defeito (cf., entre outros, Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 31/10/2024, proferido no processo nº 1007/17.4T8VCT.G1.S2; Acórdão do mesmo Tribunal de 16/11/2023, proferido no processo nº 2232/20.6T8CSC.L1.S1, ambos acessíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).**

**No caso, não estando provados factos suscetíveis de evidenciarem o valor objetivo de cada um dos imóveis decorrente dos vícios de construção que em concreto ainda apresentam e/ou da falta de qualidades garantidas pela vendedora, não dispomos de elementos que, e ainda que de forma ténue, nos permitam concluir pela desvalorização de qualquer dos imóveis, cabendo acrescentar, ainda que seja inequívoco, que o teor da notificação avulsa dirigida à requerida não constitui prova da desvalorização de qualquer dos imóveis, traduzindo, tão só, a perceção subjetiva de cada um dos subscritores do dito documento sobre a referida matéria.**

**Pelo exposto, entendemos não ter ficado demonstrado o primeiro dos pressupostos do procedimento de arresto, improcedendo, necessariamente e conseqüentemente, o procedimento cautelar.**

**\***

**Improcedendo o recurso, fica prejudicado o conhecimento da ampliação do seu objeto suscitada pela recorrida.**

**Decisão**

**Pelo exposto, e pelas razões de facto e de direito que se deixaram invocadas, acordam as Juízas da 8ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Lisboa em julgar improcedente a apelação; não conhecer, em consequência, da ampliação do objeto do recurso; e em manter a decisão recorrida.**

**Custas pelos recorrentes (art. 527º, nº 1, do CPC).**

**Notifique.**

**Lisboa, 11 de setembro de 2025**

**Cristina Lourenço**

**Fátima Viegas**

**Ana Paula Nunes Duarte Olivença**

---

[1] In, Código de Processo Civil anotado, Vol. I, 2ª Edição, Almedina, pág. 813.

[2] In, “Recursos em Processo Civil”. 6ª Edição, pág. 181.

[3] Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 27/04/2023, processo nº 4696/15.0T8BRG.G1.S1; relator. Sr. Conselheiro Cura Mariano).

[4] Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 22 de janeiro de 2019, proferido no processo 19/14.4T8VVDG1.S.1, acessível no sítio da internet, [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

[5] Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 4 de junho, proferido no processo 64/15.2T8PRG-CG1.S1, acessível no sítio da internet, [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

[6] Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 09/02/2021, proferido no processo nº 26069/18.3T8PRT.P1S1, acessível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

[7] In, “Obra Dispersa, Vol. I, Scientia Ivrídica, Braga – 1991.