

Análise do acórdão do tribunal da relação do porto referente ao processo n.º 190/23.4T8AVR.P1: Direito do consumo — Compra e venda de imóvel defeituoso

Analysis of the judgment by the porto court of appeal regarding case no. 190/23.4T8AVR.P1: Consumer law—Purchase and sale of a defective property

[10.29073/j2.v9i2.1289](#)

Recebido: 23 de agosto de 2026.

Aprovado: 25 de agosto de 2026.

Publicado: 25 de agosto de 2026.

Autor/a 1: Flávia Cunha , ESTG/IPP, Portugal, flavicunha@gmail.com.

Autor/a 2 (Correspondente): Marco Rodrigues , ISVOUGA, Portugal, mrodrigues998@hotmail.com.

Resumo

O presente artigo analisa o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 27 de janeiro de 2026, proferido no Processo n.º 190/23.4T8AVR.P1, que apreciou a responsabilidade de uma sociedade profissional pela venda de uma fração autónoma destinada a habitação própria e permanente, na qual foram posteriormente identificadas diversas anomalias.

O Tribunal da Relação do Porto considerou demonstrada a existência de desconformidades no imóvel, designadamente riscos e rachaduras em cerâmicos, uma sanita danificada e uma falha no pavimento flutuante. Considerou, contudo, que os defeitos em causa eram aparentes e que, tendo a fração sido entregue ao comprador cerca de um mês antes da celebração da escritura, este deveria ter-se apercebido deles mediante um mínimo de diligência. Em consequência, concluiu pela exclusão da responsabilidade da vendedora ao abrigo do artigo 2.º, n.º 3, do Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril.

A decisão é analisada à luz do regime especial da compra e venda de bens de consumo, da distinção entre defeitos aparentes e ocultos, do ónus da prova e do princípio da boa-fé. Analisa-se igualmente a relação entre este regime e o regime geral da compra e venda de coisa defeituosa previsto nos artigos 913.º e seguintes do Código Civil.

A análise evidencia que a solução adotada pela Relação do Porto assenta numa questão particularmente relevante: não tendo sido demonstrado que o comprador conhecia efetivamente os defeitos antes da celebração da escritura, poderá a sua responsabilidade ser afastada com fundamento em que, nas circunstâncias concretas, não poderia razoavelmente ignorá-los? A resposta exige uma distinção rigorosa entre conhecimento efetivo, cognoscibilidade da desconformidade e dever de diligência do consumidor.

Palavras-Chave: Bens de Consumo; Boa-Fé; Consumidor; Defeito; Desconformidade.

Abstract

This article analyzes the judgment of the Porto Court of Appeal dated January 27, 2026, issued in Case No. 190/23.4T8AVR.P1, which examined the liability of a professional company regarding the sale of an autonomous residential unit intended for permanent housing, in which various defects were subsequently identified.

The Porto Court of Appeal found that non-conformities in the property had been proven—specifically, cracks and fissures in ceramic tiles, a damaged toilet, and a flaw in the floating flooring. However, it held that the defects in question were apparent and that, given the unit had been handed over to the buyer approximately one month prior to the execution of the deed, the buyer should have noticed them with a minimum level of diligence.

Consequently, it concluded that the seller was not liable, pursuant to Article 2(3) of Decree-Law No. 67/2003 of April 8.

The decision is analyzed in light of the special legal regime governing the sale of consumer goods, the distinction between apparent and hidden defects, the burden of proof, and the principle of good faith. The article also examines the relationship between this regime and the general legal framework for the sale of defective goods set forth in Articles 913 et seq. of the Civil Code.

The analysis highlights that the solution adopted by the Porto Court of Appeal hinges on a particularly relevant issue: where it has not been proven that the buyer actually knew of the defects prior to the execution of the deed, can liability be excluded on the grounds that, under the specific circumstances, the buyer could not reasonably have been unaware of them? Answering this question requires a rigorous distinction between actual knowledge, the discoverability of the non-conformity, and the consumer's duty of diligence.

Keywords: Consumer Goods; Consumer; Defect; Good Faith; Non-Conformity.

1. Introdução

O Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 27 de janeiro de 2026, proferido no Processo n.º 190/23.4T8AVR.P1, coloca uma questão de particular relevância no âmbito da compra e venda de imóveis: saber em que medida a existência de defeitos objetivamente detetáveis pode fundamentar a responsabilidade do vendedor quando o adquirente teve acesso ao imóvel antes da celebração do contrato definitivo.¹

O litígio respeita à aquisição, por um particular, de uma fração autónoma destinada a habitação própria e permanente, adquirida a uma sociedade que exerce profissionalmente atividade económica relacionada com a venda de imóveis. Após a aquisição, o comprador comunicou à vendedora diversas anomalias existentes na fração e solicitou a sua reparação ou o pagamento do valor correspondente às obras necessárias.²

A primeira instância julgou a ação parcialmente procedente, condenando a ré na reparação dos danos existentes na fração ou, alternativamente, no pagamento do valor das obras necessárias à respetiva reparação, bem como no pagamento dos custos de realojamento e de € 500,00 a título de danos não patrimoniais.³

A Relação do Porto revogou, porém, essa decisão e absolveu a vendedora dos pedidos. Considerou que os defeitos em causa eram aparentes e que, tendo a fração sido entregue ao comprador cerca de um mês antes da celebração da escritura, este deveria ter-se apercebido deles mediante um mínimo de diligência.⁴

A decisão assume especial interesse porque a Relação não considerou provado que o comprador tivesse conhecimento das desconformidades antes da celebração da escritura. Também não considerou provado que as desconformidades tivessem sido produzidas pelos trabalhos ou pela limpeza mandados realizar pelo comprador.⁵

O que ficou provado foi que o comprador recebeu as chaves da fração cerca de um mês antes da outorga da escritura.⁶

É, pois, neste contexto que se coloca a questão central do presente estudo: pode a possibilidade razoável de deteção dos defeitos, associada à entrega antecipada do imóvel, afastar a responsabilidade do vendedor, apesar de não se ter demonstrado o conhecimento efetivo das desconformidades pelo consumidor?

¹ Acórdão do Tribunal da Relação do Porto n.º 190/23.4T8AVR.P1, de 27 de janeiro de 2026, relatora Márcia Portela.

² Idem, factos provados n.ºs 3.º a 8.º.

³ Idem, decisão da 1.ª instância.

⁴ Idem, ponto 3.4.

⁵ Idem, factos não provados, al.ªs m) e n), e ponto 3.3.

⁶ Idem, ponto 3.3.

2. O Quadro Factual do Litígio

O autor adquiriu à ré uma fração autónoma destinada a habitação própria e permanente, através de escritura pública de compra e venda celebrada em 16 de abril de 2020, na sequência de contrato-promessa celebrado em 18 de janeiro de 2019.⁷

Dias após a aquisição do imóvel, o comprador comunicou verbalmente à ré que os cerâmicos do chão e a parede de uma casa de banho se apresentavam riscados. Posteriormente, comunicou por escrito a existência de anomalias, designadamente através de carta registada datada de 24 de julho de 2020 e de carta de 3 de agosto de 2020, na qual descreveu as desconformidades verificadas na fração.⁸

Ficou provado que o imóvel apresentava as seguintes anomalias:

- na casa de banho dos hóspedes, os cerâmicos do chão encontravam-se riscados e com uma rachadura, estando também riscados os cerâmicos da parede;
- na casa de banho da suite, os cerâmicos do chão encontravam-se riscados e a sanita apresentava-se esmurrada num dos bordos;
- na cozinha, os cerâmicos apresentavam vários riscos;
- na sala, o pavimento flutuante encontrava-se estalado, apresentando uma falha de madeira na zona das janelas.⁹

O comprador solicitou ainda à ré o pagamento de € 18.712,09 para custear as obras de reparação do imóvel. Ficou igualmente provado que a execução das obras implicaria a sua ausência da habitação durante o período necessário à respetiva realização e que sofreu transtornos, aborrecimento e frustração em consequência dos defeitos.¹⁰

A primeira instância entendeu que o autor fizera prova da existência das desconformidades e que estas desvalorizavam o imóvel e afetavam de forma importante a realização do fim a que este se destinava.¹¹

3. A Qualificação da Relação Jurídica como Compra e Venda de Consumo

O litígio foi enquadrado no regime especial da compra e venda de bens de consumo.

O contrato foi celebrado entre uma sociedade que exerce profissionalmente atividade económica relacionada com a venda de imóveis e um particular que adquiriu a fração para habitação própria e permanente.

A Relação considerou, por isso, preenchidos os pressupostos subjetivos do Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril, entendendo que o autor tinha a qualidade de consumidor e a ré a qualidade de vendedor profissional.¹²

O artigo 1.º-A, n.º 1, daquele diploma determinava a sua aplicação aos contratos de compra e venda celebrados entre profissionais e consumidores. O artigo 1.º-B, alínea a), definia consumidor como aquele a quem fossem fornecidos bens destinados a uso não profissional por pessoa que exercesse, com carácter profissional, uma atividade económica visando a obtenção de benefícios. A alínea c) qualificava como vendedor a pessoa singular ou coletiva que vendesse bens de consumo no âmbito da sua atividade profissional.¹³

⁷ Idem, facto provado n.º 2

⁸ Idem, factos provados n.ºs 3.º a 6.º.

⁹ Idem, facto provado n.º 7.º.

¹⁰ Idem, factos provados n.ºs 8.º a 10.º

¹¹ Idem, ponto 3.4.

¹² Idem, ponto 3.1.

¹³ Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril, art.ºs. 1.º-A e 1.º-B, conforme interpretação do acórdão.



A aquisição do imóvel para habitação própria e permanente permitiu, assim, reconhecer a qualidade de consumidor ao comprador, enquanto a atividade profissional da sociedade vendedora determinou a sua qualificação como vendedor profissional.¹⁴

A Relação salientou ainda que o regime especial da venda de bens de consumo afastava a aplicação imediata do regime geral do Código Civil, ao qual apenas deveria recorrer-se subsidiariamente, quando a matéria não estivesse regulada pelo regime especial.¹⁵

4. O Regime Jurídico Aplicável

O contrato definitivo foi celebrado em abril de 2020, quando se encontrava em vigor o Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril, na redação resultante das alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de maio.

O Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18 de outubro, veio posteriormente revogar o Decreto-Lei n.º 67/2003. Todavia, o artigo 53.º, n.º 1, daquele diploma estabeleceu a sua aplicação aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor. Consequentemente, a Relação considerou aplicável ao caso o regime anterior.¹⁶

Esta questão é importante porque a decisão não aplica diretamente ao litígio o regime substantivo atualmente constante do Decreto-Lei n.º 84/2021. O enquadramento jurídico do caso deve ser realizado à luz do regime vigente em 2020.

4.1. A Caducidade dos Direitos do Comprador

A Relação apreciou, em primeiro lugar, a questão da caducidade.

Nos termos do regime então vigente, o artigo 5.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 67/2003 estabelecia um prazo de cinco anos para a manifestação da falta de conformidade relativamente a bens imóveis.

O artigo 5.º-A estabelecia, por seu turno, os prazos relativos à denúncia da desconformidade e ao exercício dos direitos do consumidor. A Relação sistematizou-os nos seguintes termos:

- a) a falta de conformidade deveria manifestar-se dentro do prazo de cinco anos a contar da entrega do bem;
- b) a denúncia deveria ocorrer no prazo de um ano a contar do conhecimento da desconformidade;
- c) o exercício dos direitos deveria ocorrer no prazo de três anos a contar da data da denúncia.¹⁷

No caso concreto, o comprador enviou uma carta à ré em 3 de agosto de 2020, descrevendo as desconformidades, e a ação foi instaurada em 16 de janeiro de 2023.¹⁸

A Relação concluiu que, nessa última data, ainda não havia decorrido o prazo de três anos a contar da denúncia, pelo que não se encontrava caducado o direito do autor ao exercício dos direitos que pretendia fazer valer.¹⁹

A caducidade não constituiu, portanto, fundamento da absolvição da ré.

4.2. A Existência das Desconformidades

O artigo 2.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 67/2003 estabelecia o dever de o vendedor entregar ao consumidor bens conformes com o contrato.

O n.º 2 estabelecia situações em que se presumia a falta de conformidade, designadamente quando os bens não fossem adequados às utilizações habitualmente dadas aos bens do mesmo tipo ou não apresentassem as

¹⁴ Tribunal da Relação do Porto, Acórdão cit., ponto 3.1.

¹⁵ Idem.

¹⁶ Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18 de outubro, art.º 53.º, n.º 1; Tribunal da Relação do Porto, Acórdão cit.

¹⁷ Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril, art.ºs. 5.º e 5.º-A; Tribunal da Relação do Porto, Acórdão cit.

¹⁸ Tribunal da Relação do Porto, Acórdão cit., ponto 3.1.

¹⁹ Idem.

qualidades e o desempenho habituais nos bens do mesmo tipo que o consumidor pudesse razoavelmente esperar.²⁰

No caso concreto, a primeira instância considerou demonstrada a existência de desconformidades e entendeu que estas eram subsumíveis às alíneas c) e d) do n.º 2 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 67/2003.²¹

A Relação não contrariou a existência material dos defeitos.

Pelo contrário, afirmou expressamente que o autor fizera prova da existência das desconformidades e que os defeitos desvalorizavam o imóvel.²²

Esta distinção é essencial: a questão não estava em saber se os defeitos existiam, mas em saber se, juridicamente, poderiam ser imputados à vendedora.

4.3. O Artigo 2.º, N.º 3, do Decreto-Lei N.º 67/2003

O artigo 2.º, n.º 3, do Decreto-Lei n.º 67/2003 estabelecia:

“Não se considera existir falta de conformidade, na aceção do presente artigo, se, no momento em que for celebrado o contrato, o consumidor tiver conhecimento dessa falta de conformidade ou não puder razoavelmente ignorá-la ou se esta decorrer dos materiais fornecidos pelo consumidor.”²³

Esta norma constitui o núcleo da fundamentação da Relação.

O Tribunal sublinha, seguindo Calvão da Silva, que a questão não consiste propriamente em negar a existência material da falta de conformidade. Quando o comprador conhece ou não pode razoavelmente ignorar o defeito no momento da conclusão do contrato, está antes em causa a não responsabilização do vendedor por essa desconformidade.²⁴

Assim, importa distinguir duas questões:

1. a existência objetiva do defeito;
2. a possibilidade de o consumidor exercer os direitos decorrentes dessa desconformidade perante o vendedor.

A Relação reconheceu a primeira, mas afastou a segunda.

5. Defeitos Aparentes e Defeitos Ocultos

A Relação qualificou os defeitos existentes na fração como vícios aparentes, por contraposição aos vícios ocultos.²⁵

Para estabelecer esta distinção, citou o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 20 de junho de 2012, Processo n.º 2384/07.0TBCCR.C1, Relator Henrique Antunes.

Segundo a formulação reproduzida pela Relação, defeito oculto é aquele que, sendo desconhecido do comprador, pode ser legitimamente ignorado porque não era detetável mediante um exame diligente; defeito aparente é aquele que pode ser detetado mediante exame diligente, de modo que o comprador poderia dele ter-se apercebido mediante normal diligência.²⁶

²⁰ Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril, art. 2.º, n.ºs 1 e 2.

²¹ Tribunal da Relação do Porto, Acórdão cit., ponto 3.4.

²² Idem.

²³ Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril, art. 2.º, n.º 3.

²⁴ CALVÃO DA SILVA, J., *Venda de Bens de Consumo*, 4.ª ed., Almedina, p. 93, citado pelo Tribunal da Relação do Porto.

²⁵ Tribunal da Relação do Porto, Acórdão cit., ponto 3.4

²⁶ Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra n.º 2384/07.0TBCCR.C1, de 20 de junho de 2012, relator Henrique Antunes, citado no Acórdão do Tribunal da Relação do Porto.

A Relação entendeu que os riscos e rachaduras dos cerâmicos, o dano existente na sanita e a falha no pavimento flutuante eram suscetíveis de deteção através de uma observação diligente.²⁷

Importa, contudo, sublinhar que esta qualificação não equivale à prova de conhecimento efetivo pelo comprador.

6. O Conhecimento Efetivo do Comprador Não Foi Provado

Este é um dos pontos mais importantes do acórdão.

A ré pretendia que fosse dado como provado que o comprador conhecia as desconformidades antes da celebração da escritura e aceitara o imóvel sem qualquer reserva. Pretendia igualmente que fosse dado como provado que as desconformidades tinham sido produzidas pelos trabalhos e pela limpeza mandados realizar pelo comprador.²⁸

A Relação manteve ambos os factos como não provados.

Quanto ao primeiro, considerou que não fora demonstrada a pré-existência das desconformidades aquando da entrega da fração e, por isso, não podia afirmar-se que o comprador tivesse conhecimento delas antes da escritura.²⁹

Quanto ao segundo, a prova pericial admitia diversas possíveis origens para os riscos, incluindo o fabrico, a embalagem, o transporte, a aplicação e o uso ou limpeza. Contudo, não foi produzida prova suficiente que permitisse concluir que os danos tinham sido provocados pelos trabalhos de limpeza realizados por iniciativa do comprador.³⁰

A Relação foi particularmente clara:

“nem se pode dar como provado que o apelado tinha conhecimento dos defeitos [...] nem que foram provocados pelas operações de limpeza...”³¹

Esta conclusão deve ser rigorosamente respeitada na análise da decisão.

Não ficou provado que o comprador conhecesse os defeitos antes da escritura.

6.1. A Entrega das Chaves um Mês Antes da Escritura

Apesar de não ter sido demonstrado o conhecimento efetivo dos defeitos, a Relação entendeu que existia outro facto relevante.

O comprador recebeu as chaves da fração cerca de um mês antes da outorga da escritura de compra e venda. A Relação considerou que este facto, alegado pela ré, resultava do depoimento de parte do comprador e, por isso, procedeu à ampliação da matéria de facto, aditando-o aos factos provados.³²

A partir deste elemento, a Relação desenvolveu o seu raciocínio decisório:

“uma de duas: ou os defeitos já existiam e o apelante deveria ter-se apercebido dos mesmos usando de um mínimo de diligência, ou foram causados enquanto o imóvel esteve na sua posse...”³³

Consequentemente, concluiu que, em qualquer das hipóteses, não poderia responsabilizar a vendedora.

²⁷ Tribunal da Relação do Porto, Acórdão cit., ponto 3.4.

²⁸ Idem, factos não provados, al.^{as} m) e n).

²⁹ Idem, ponto 3.3.

³⁰ Idem.

³¹ Tribunal da Relação do Porto, Acórdão cit., ponto 3.3

³² Idem.

³³ Idem, ponto 3.4.

É importante, porém, não converter este raciocínio numa afirmação diferente daquela que consta do acórdão.

A Relação não afirmou que a entrega das chaves constitua uma presunção jurídica de conhecimento dos defeitos.

A entrega antecipada foi antes utilizada como circunstância factual relevante para aferir a possibilidade de o comprador ter detetado os defeitos e para equacionar a hipótese de estes terem ocorrido enquanto o imóvel se encontrava na sua posse.

7. O Ónus da Prova

O artigo 342.º, n.º 1, do Código Civil estabelece que cabe àquele que invoca um direito fazer prova dos factos constitutivos do direito alegado.

No contexto do artigo 2.º, n.º 3, do Decreto-Lei n.º 67/2003, a Relação, seguindo Calvão da Silva, considera que compete ao vendedor demonstrar que o consumidor conhecia ou não podia razoavelmente ignorar a desconformidade no momento da celebração do contrato, ou que a falta de conformidade decorria de materiais fornecidos pelo consumidor.³⁴

A solução é particularmente relevante porque significa que a simples existência de um defeito visível não basta, por si só, para afastar a responsabilidade do vendedor.

É necessário aferir, no caso concreto, se o consumidor não podia razoavelmente ignorar a desconformidade.

A questão deixa, assim, de ser exclusivamente factual e passa a envolver um juízo jurídico sobre o padrão de diligência exigível.

7.1. A Perícia e a Origem dos Defeitos

A prova pericial desempenhou papel importante na apreciação da matéria de facto.

O relatório pericial indicou que os riscos poderiam ter origem em diferentes fases do processamento do material, incluindo fabrico, embalagem, transporte, aplicação, uso e limpeza.³⁵

A configuração dos riscos, dispersos por diferentes peças e sem continuidade entre peças contíguas, não parecia, segundo a perícia, corresponder ao resultado de uma limpeza comum.³⁶

Também se considerou que os produtos normalmente utilizados para limpeza não apresentavam agressividade suficiente para riscar superfícies vidradas com a dureza em causa.³⁷

O perito admitiu, como hipótese, que alguns danos pudessem resultar da necessidade de remover materiais de construção aderentes às superfícies, mas não houve prova testemunhal de que tal operação tivesse ocorrido.³⁸

A Relação concluiu, por isso, que não podia imputar os danos à atuação da empregada que procedeu à limpeza final da fração.³⁹

Esta matéria é importante porque demonstra que a absolvição da vendedora não resultou da prova de que o comprador tivesse causado os defeitos.

Essa causalidade também não foi demonstrada.

³⁴ CALVÃO DA SILVA, J., *Venda de Bens de Consumo*, 4.ª ed., Almedina, p. 93, citado no Acórdão da Relação do Porto

³⁵ Tribunal da Relação do Porto, Acórdão cit., ponto 3.3.

³⁶ Idem.

³⁷ Idem.

³⁸ Idem.

³⁹ Idem, ponto 3.3.

7.2. A Boa-Fé

A Relação fundamentou ainda a sua posição no princípio da boa-fé.

Para o efeito, acompanha Pedro Romano Martinez, segundo o qual não se deve equiparar o credor que desconhece o defeito àquele que conhece a situação ou que dela não sabe por negligência.⁴⁰

O princípio encontra expressão no artigo 762.º, n.º 2, do Código Civil, segundo o qual as partes devem proceder de boa-fé no cumprimento da obrigação.

A lógica subjacente é compreensível: se o comprador conhece um defeito no momento em que recebe a prestação e, ainda assim, aceita a coisa, não seria coerente permitir-lhe posteriormente exigir do vendedor a reparação de uma característica que conhecia e aceitou.

Todavia, existe uma diferença relevante entre conhecimento efetivo e possibilidade razoável de conhecimento.

O primeiro pressupõe que o comprador efetivamente conhecia o defeito.

O segundo traduz um juízo sobre aquilo que, perante as circunstâncias concretas, lhe era exigível conhecer.

É nesta segunda dimensão que reside a questão mais delicada do acórdão.

8. O Regime Geral da Compra e Venda de Coisa Defeituosa

A Relação considerou que chegaria a uma solução idêntica através da aplicação do regime geral da compra e venda de coisas defeituosas, previsto nos artigos 913.º e seguintes do Código Civil.⁴¹

O artigo 913.º estabelece que, se a coisa vendida sofrer de vício que a desvalorize ou impeça a realização do fim a que se destina, ou não tiver as qualidades asseguradas pelo vendedor ou necessárias à realização daquele fim, se aplica, com as devidas adaptações, o regime previsto na secção precedente.

O artigo 914.º prevê, por sua vez, o direito do comprador à reparação da coisa ou, sendo necessário e tratando-se de coisa fungível, à sua substituição, ressalvando a situação em que o vendedor desconhecia sem culpa o vício ou a falta de qualidade.⁴²

A Relação reconhece, porém, que o artigo 913.º não estabelece expressamente uma distinção entre vícios aparentes e vícios ocultos.⁴³

E é precisamente aqui que surge uma divergência doutrinária e jurisprudencial relevante.

8.1. A Divergência Sobre os Vícios Aparentes e Ocultos

A Relação cita expressamente o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 17 de novembro de 2021, Processo n.º 8344/17.6T8STB.E1.S1, Relator Tibério Nunes da Silva, para demonstrar que não existe consenso quanto à transposição da distinção entre vícios aparentes e ocultos para o regime geral da compra e venda.⁴⁴

O acórdão do STJ referido pela Relação dá conta da existência de uma orientação segundo a qual, embora a distinção seja expressamente tratada no âmbito da empreitada, deverá ponderar-se a sua aplicação também à compra e venda.⁴⁵

⁴⁰ MARTINEZ, P. R., *Cumprimento Defeituoso, em especial na compra e venda e na empreitada*, Almedina, p. 201, citado pelo Tribunal da Relação do Porto.

⁴¹ Tribunal da Relação do Porto, Acórdão cit., ponto 3.4.

⁴² Código Civil, art.ºs. 913.º e 914.º, conforme transcritos no acórdão.

⁴³ Tribunal da Relação do Porto, Acórdão cit., ponto 3.4.

⁴⁴ Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça n.º 8344/17.6T8STB.E1.S1, de 17 de novembro de 2021, relator Tibério Nunes da Silva, citado pelo Tribunal da Relação do Porto.

⁴⁵ Idem.

É precisamente essa orientação que a Relação do Porto identifica em Pedro Romano Martinez.

Segundo o entendimento citado, existe um dever de o comprador verificar a qualidade da coisa adquirida aquando da entrega, sob pena de se premiar a sua negligência. Por essa razão, Pedro Romano Martinez entende que a responsabilidade derivada da venda de coisas defeituosas apenas existe em caso de defeitos ocultos.⁴⁶

A Relação acompanha esta posição.

9. A Posição do Supremo Tribunal de Justiça

A Relação confronta expressamente a posição de Pedro Romano Martinez com a jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça.

No Acórdão de 17 de dezembro de 2014, Processo n.º 10514/11.1T2SNT.L1.S1, Relator Orlando Afonso, o Supremo Tribunal de Justiça afirmou que o Código Civil não distingue entre vícios ocultos e vícios aparentes ou reconhecíveis, relevando uns e outros desde que integrem uma das categorias de vícios previstas no artigo 913.º, n.º 1.⁴⁷

A Relação afirma ainda que a mesma conclusão foi adotada no Acórdão do STJ de 6 de outubro de 2016, Processo n.º 6637/13.0TBMAI-A.P1.S2, igualmente relatado por Orlando Afonso.⁴⁸

Assim, temos claramente duas posições:

- a) posição adotada pela Relação do Porto: o regime da compra e venda de coisa defeituosa deve aplicar-se apenas aos vícios ocultos;
- b) posição jurisprudencial e doutrinária divergente: o artigo 913.º não distingue entre vícios aparentes e ocultos, sendo relevantes ambos, desde que preencham os pressupostos legalmente previstos.

Esta divergência não deve ser ocultada numa análise académica do acórdão.

Pelo contrário, constitui uma das questões dogmaticamente mais interessantes da decisão.

9.1. A Doutrina Invocada pela Relação

A Relação identifica ainda Pedro de Albuquerque e Pires de Lima e Antunes Varela como autores que entendem que o Código Civil não exige que os defeitos sejam ocultos para que se aplique o regime da compra e venda de coisa defeituosa.⁴⁹

Pedro de Albuquerque é citado em *Direito das Obrigações: Contratos em Especial*, vol. I, 2.ª edição, Almedina, Coimbra, 2019, p. 423.

Pires de Lima e Antunes Varela são citados em *Código Civil Anotado*, vol. II, 4.ª edição, Coimbra Editora, 2010, p. 205, anotação n.º 2 ao artigo 913.º.⁵⁰

Deste modo, a própria fundamentação da Relação revela uma divisão entre:

- a posição de Pedro Romano Martinez, adotada pelo Tribunal;

⁴⁶ MARTINEZ, P. R. (2006), “Compra e venda e empreitada”, in *Comemorações dos 35 Anos do Código Civil e dos 25 Anos da Reforma de 1977*, vol. III, Coimbra Editora, p. 247; MARTINEZ, P. R. (2003), *Direitos das Obrigações (Parte Especial): Contratos*, 2.ª ed., Almedina, Coimbra, pp. 132-133, conforme referências constantes do acórdão.

⁴⁷ Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça n.º 10514/11.1T2SNT.L1.S1, de 17 de dezembro de 2014, relator Orlando Afonso. A formulação encontra-se expressamente reproduzida pela Relação do Porto.

⁴⁸ Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça n.º 6637/13.0TBMAI-A.P1.S2, de 6 de outubro de 2016, relator Orlando Afonso, referência efetuada pela própria Relação do Porto.

⁴⁹ ALBUQUERQUE, P. (2019), *Direito das Obrigações: Contratos em Especial*, vol. I, 2.ª ed., Almedina, Coimbra, p. 423; PIRES DE LIMA, F. A.; VARELA, J. M. A. (2010), *Código Civil Anotado*, vol. II, 4.ª ed., Coimbra Editora, p. 205, anotação n.º 2 ao art. 913.º, conforme referências constantes do acórdão.

⁵⁰ Idem.

- a orientação jurisprudencial do STJ referida no acórdão;
- a posição doutrinária de Pedro de Albuquerque e de Pires de Lima e Antunes Varela.

Não estamos, portanto, perante uma questão consensual.

9.2. A Posição Adotada pelo Tribunal da Relação do Porto

Depois de apresentar as posições divergentes, a Relação declara expressamente:

“Acompanhamos a posição de Pedro Romano Martinez...”⁵¹

O Tribunal justifica essa opção pelo paralelo com o regime da empreitada e pelo princípio da boa-fé.

A Relação entende que esta interpretação permite alcançar uma maior unidade do sistema jurídico, aproximando o regime geral da compra e venda do regime da empreitada e do regime especial da compra e venda de bens de consumo.⁵²

É importante sublinhar que se trata de uma opção interpretativa expressamente assumida pela Relação, perante uma questão relativamente à qual o próprio Tribunal reconhece a existência de divergência.

9.3. Apreciação Crítica: Conhecimento Efetivo e Cognoscibilidade

A decisão suscita uma primeira questão crítica relacionada com a distinção entre conhecimento efetivo e cognoscibilidade.

Como vimos, a Relação manteve como não provado que o comprador conhecesse as desconformidades antes da celebração da escritura.⁵³

Todavia, considerou que os defeitos eram aparentes e que, tendo o imóvel sido entregue cerca de um mês antes, o comprador deveria ter-se apercebido deles mediante um mínimo de diligência.⁵⁴

A solução pode ser compreendida à luz do artigo 2.º, n.º 3, do Decreto-Lei n.º 67/2003, cuja redação não exige necessariamente conhecimento efetivo, bastando que o consumidor não possa razoavelmente ignorar a falta de conformidade.

O conceito de cognoscibilidade é, contudo, necessariamente casuístico.

Não basta afirmar que o defeito era fisicamente visível.

É necessário determinar se, nas circunstâncias concretas, um consumidor normalmente diligente teria razões para identificar aquela realidade como uma desconformidade relevante.

Esta distinção é especialmente importante na aquisição de imóveis.

Um comprador pode visualizar um risco ou uma pequena fissura sem dispor de conhecimentos técnicos que lhe permitam determinar a sua origem, gravidade ou consequências.

Por isso, o padrão de diligência do consumidor não deve ser confundido com o padrão de diligência de um profissional da construção civil.

9.3.1. A A Entrega Antecipada do Imóvel Não Equivale Automaticamente a Conhecimento

A circunstância de o comprador ter recebido as chaves cerca de um mês antes da escritura é juridicamente relevante, mas não deve ser transformada numa presunção automática de conhecimento.

⁵¹ Tribunal da Relação do Porto, Acórdão cit., ponto 3.4.

⁵² Idem.

⁵³ Tribunal da Relação do Porto, Acórdão cit., ponto 3.3.

⁵⁴ Idem, ponto 3.4.

O próprio acórdão demonstra isso.

A Relação só aditou esse facto à matéria provada porque entendeu que ele resultava do depoimento de parte do comprador.⁵⁵

Depois, utilizou-o como elemento para formular o raciocínio segundo o qual, se os defeitos já existiam, o comprador poderia ter-se apercebido deles; se não existiam, poderiam ter ocorrido durante o período em que o imóvel esteve na sua posse.⁵⁶

A decisão não afirma, portanto, que a entrega das chaves tenha produzido uma presunção jurídica de conhecimento.

Esta distinção é importante porque evita atribuir ao acórdão uma conclusão que ele não contém.

9.3.2. O Dever de Diligência do Consumidor

A posição adotada pela Relação coloca, contudo, uma questão mais ampla: qual é o grau de diligência exigível a um consumidor que adquire um imóvel?

A exigência de um exame diligente parece compatível com a necessidade de impedir comportamentos contraditórios ou abusivos.

Não seria razoável admitir que um comprador pudesse observar claramente uma desconformidade, aceitá-la sem qualquer reserva e, posteriormente, exigir do vendedor a sua reparação como se dela não tivesse conhecimento.

Todavia, o dever de diligência deve ser calibrado pela posição jurídica do consumidor.

O consumidor não é, em regra, um perito.

A sua obrigação de exame não deve converter-se num dever de inspeção técnica do imóvel.

Assim, parece adequado distinguir entre:

- defeitos ostensivos, facilmente identificáveis por qualquer comprador;
- defeitos visíveis, mas cuja relevância ou origem não seja apreensível por um consumidor comum;
- defeitos que apenas possam ser identificados mediante conhecimentos técnicos ou meios especializados.

Esta diferenciação permite compatibilizar a proteção do consumidor com o princípio da boa-fé.

10. A Importância do Ónus da Prova

Outro aspeto que merece atenção reside no ónus da prova.

A solução adotada pela Relação não significa que caiba ao consumidor provar que desconhecia o defeito.

Ao invés, relativamente à exceção prevista no artigo 2.º, n.º 3, compete ao vendedor demonstrar os pressupostos que afastam a responsabilidade, nos termos do artigo 342.º, n.º 2, do Código Civil.⁵⁷

Isto significa que a mera alegação de que os defeitos eram ostensivos não deveria, por si só, ser suficiente.

É necessário demonstrar, à luz das circunstâncias concretas, que o consumidor os conhecia ou não podia razoavelmente ignorá-los.

⁵⁵ Idem, ponto 3.3.

⁵⁶ Idem, ponto 3.4.

⁵⁷ CALVÃO DA SILVA, J., *Venda de Bens de Consumo*, 4.ª ed., Almedina, p. 93, citado pelo Tribunal da Relação do Porto.

No caso em análise, a Relação considerou que a entrega antecipada do imóvel, conjugada com a natureza dos defeitos, permitia alcançar essa conclusão.

Esta é, precisamente, a questão que poderá suscitar maior discussão crítica.

11. O Regime Geral e a Controvérsia Dogmática

A segunda grande questão suscitada pelo acórdão prende-se com o regime dos artigos 913.º e seguintes do Código Civil.

A Relação reconhece expressamente que o artigo 913.º não estabelece uma distinção entre vícios aparentes e ocultos.⁵⁸

Apesar disso, acompanha Pedro Romano Martinez e entende que o regime deve ser aplicado apenas aos vícios ocultos.⁵⁹

Esta solução encontra fundamento, segundo o Tribunal, no paralelo com o regime da empreitada, designadamente o artigo 1219.º do Código Civil, e no princípio da boa-fé.⁶⁰

Todavia, esta interpretação não é consensual.

O próprio acórdão cita jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça segundo a qual o Código Civil não distingue entre vícios ocultos e aparentes.⁶¹

A posição do STJ de 17 de dezembro de 2014 é particularmente clara nesse sentido.

Assim, o artigo 913.º não pode ser apresentado como contendo expressamente uma exigência de ocultação do vício.

Essa exigência resulta, quando muito, de uma determinada construção doutrinária e jurisprudencial.

12. Conclusão

O Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 27 de janeiro de 2026 constitui uma decisão particularmente relevante para a análise da responsabilidade do vendedor profissional pela venda de um imóvel desconforme.

A Relação considerou aplicável o regime do Decreto-Lei n.º 67/2003, por ser este o regime vigente à data da celebração do contrato, reconheceu a existência de uma relação de consumo e concluiu que os direitos exercidos pelo comprador não se encontravam caducados.

No plano substantivo, o Tribunal reconheceu a existência das desconformidades verificadas na fração. Considerou, todavia, que os defeitos eram aparentes e que o artigo 2.º, n.º 3, do Decreto-Lei n.º 67/2003 afastava a responsabilidade da vendedora.

A circunstância decisiva foi a entrega das chaves cerca de um mês antes da celebração da escritura. A Relação entendeu que, se os defeitos já existiam, o comprador deveria ter-se apercebido deles mediante um mínimo de diligência; se, pelo contrário, foram produzidos posteriormente, durante o período em que o imóvel esteve na sua posse, também não poderiam ser imputados à vendedora.

⁵⁸ Tribunal da Relação do Porto, Acórdão cit., ponto 3.4.

⁵⁹ Idem.

⁶⁰ Idem.

⁶¹ Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça n.º 10514/11.1T2SNT.L1.S1, de 17 de dezembro de 2014, relator Orlando Afonso, conforme citado pela Relação do Porto.

A decisão apresenta, contudo, uma particularidade que não deve ser desconsiderada: o conhecimento efetivo dos defeitos pelo comprador não foi dado como provado. Também não ficou demonstrado que as desconformidades tivessem sido causadas pelas operações de limpeza realizadas por sua iniciativa.

A exclusão da responsabilidade assentou, portanto, na aplicação do critério legal segundo o qual o consumidor não pode razoavelmente ignorar a falta de conformidade, conjugado com a qualificação dos defeitos como aparentes e com a circunstância de o imóvel ter sido colocado na disponibilidade do comprador antes da celebração da escritura.

A solução é defensável, mas suscita uma questão crítica relevante: até onde pode ir o dever de diligência imposto ao consumidor na aquisição de um imóvel?

A resposta não deverá passar pela exigência de uma inspeção técnica. O consumidor deve atuar com normal diligência, mas não pode ser equiparado a um profissional dotado de conhecimentos especializados.

Afigura-se, por isso, necessário distinguir entre a mera visibilidade física do defeito e a possibilidade razoável de o consumidor compreender que se encontra perante uma desconformidade juridicamente relevante.

Também no âmbito do regime geral da compra e venda de coisa defeituosa, a decisão assume interesse significativo. A Relação reconhece expressamente a existência de divergência doutrinária e jurisprudencial quanto à relevância dos vícios aparentes, mas adere à posição de Pedro Romano Martinez, segundo a qual o regime dos artigos 913.º e seguintes deve ser aplicado aos vícios ocultos.

Esta conclusão não constitui uma interpretação consensual do artigo 913.º.

A própria Relação invoca, em sentido contrário, o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 17 de dezembro de 2014, que afirma que o Código Civil não distingue entre vícios ocultos e vícios aparentes ou reconhecíveis, e refere igualmente o Acórdão do STJ de 6 de outubro de 2016.

O interesse dogmático da decisão reside, assim, não apenas na solução concreta do litígio, mas na articulação entre três problemas distintos:

- a existência objetiva da desconformidade
- a possibilidade razoável de o consumidor a conhecer;
- e o alcance do dever de diligência imposto pelo princípio da boa-fé.

A solução adotada pelo Tribunal procura impedir que o consumidor se prevaleça de defeitos que conhecia ou não podia razoavelmente ignorar. Mas a proteção conferida pelo direito do consumo exige igualmente que o consumidor não seja onerado com um dever de inspeção que ultrapasse aquilo que legitimamente se pode exigir de um adquirente não profissional.

É neste equilíbrio entre proteção do consumidor, autorresponsabilidade, boa-fé e segurança jurídica da contratação que deve ser compreendida a decisão analisada.

Referências

Albuquerque, P. (2019). *Direito das obrigações: Contratos em especial* (Vol. I, 2.ª ed.). Almedina.

Calvão da Silva, J. (s.d.). *Venda de bens de consumo* (4.ª ed.). Almedina.

Martinez, P. R. (s.d.). *Cumprimento defeituoso, em especial na compra e venda e na empreitada*. Almedina.

Martinez, P. R. (2003). *Direitos das obrigações (Parte especial): Contratos* (2.ª ed.). Almedina.

Martinez, P. R. (2006). Compra e venda e empreitada. In *Comemorações dos 35 anos do Código Civil e dos 25 anos da Reforma de 1977* (Vol. III). Coimbra Editora.

Pires de Lima, F. A., & Varela, J. M. A. (2010). *Código Civil anotado* (Vol. II, 4.ª ed.). Coimbra Editora.



Legislação

Código Civil.

Código de Processo Civil.

Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril.

Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de maio.

Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18 de outubro.

Lei n.º 24/96, de 31 de julho — Lei de Defesa do Consumidor.

Jurisprudência

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça n.º 10514/11.1T2SNT.L1.S1, de 17 de dezembro de 2014, relator Orlando Afonso.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça n.º 6637/13.0TBMAI-A.P1.S2, de 6 de outubro de 2016, relator Orlando Afonso.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça n.º 8344/17.6T8STB.E1.S1, de 17 de novembro de 2021, relator Tibério Nunes da Silva.

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra n.º 2384/07.0TBCBR.C1, de 20 de junho de 2012, relator Henrique Antunes.

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto n.º 190/23.4T8AVR.P1, de 27 de janeiro de 2026, relatora Márcia Portela.

Declaração Ética

Revisão por Pares: Dupla-cega.

Financiamento: Nada a declarar.

Conflito de Interesse: Nada a declarar.



Todo o conteúdo do *J² — Jornal Jurídico* é licenciado sob [Creative Commons](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/), a menos que especificado de outra forma e em conteúdo recuperado de outras fontes bibliográficas.