

Tribunal da Relação de Guimarães
Processo nº 71/15.5T8PTL.G1

Relator: ANTÓNIO BEÇA PEREIRA

Sessão: 08 Março 2018

Número: RG

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

VENDA DE COISA DEFEITUOSA

BEM IMÓVEL

VÍCIOS DA COISA

GARANTIA DE BOM FUNCIONAMENTO

ÓNUS DA PROVA

Sumário

O n.º 1 do artigo 913.º CC diz-nos que há venda de coisa defeituosa quando, para além do mais, "a coisa vendida sofrer de vício", o que significa que o "vício" tem que existir aquando da venda; tem que ser contemporâneo do negócio jurídico.

E, por força do disposto no artigo 342.º CC, é aos autores (compradores) que cabe o respectivo ónus da prova, pois trata-se de um facto constitutivo do direito que invocam.

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Guimarães

I

José e sua mulher Maria instauraram a presente acção declarativa, que corre termos no Juízo Central Cível de Viana do Castelo, contra António, formulando os pedidos de:

"a) Reconhecer-se que o contrato de compra e venda que incidiu sobre a fracção identificada no item 1. foi culposamente incumprido pelo R., pelo que deverá este ser responsabilizado e condenado pelos prejuízos causados,

nomeadamente no pagamento das seguintes quantias:

b) *A quantia de € 18.762,50, por conta da reparação dos defeitos, dos quais 13.162,16 € (treze mil cento e sessenta e dois euros e dezasseis cêntimos), são respeitantes a danos no interior da fracção e a quantia de 5.600,34 € (cinco mil e seiscentos euros e trinta e quatro cêntimos), referentes a quota-parte do AA. na reparação das partes comuns do prédio; e*

c) *A quantia de € 5.625,00, a título de privação do uso da fracção, acrescida dos montantes mensais, computados à razão de € 375,00, que se vierem a vencer até ao efectivo e integral pagamento da quantia referida na alínea precedente, na media em só nessa altura estarão os AA. dotados das necessárias condições para proceder a tais reparações; e*

d) *A Quantia de € 4.519,95 (quatro mil quinhentos e dezanove euros e noventa e cinco cêntimos), por conta dos prejuízos patrimoniais decorrentes das deslocações e perda de ganho dos AA., correspondendo € 2.519,95 (dois mil quinhentos e dezanove euros e noventa e cinco cêntimos) a despesas que os AA. tiveram de incorrer com deslocações a Portugal por conta do incumprimento contratual que o R. deu causa, e a remanescente quantia de € 2.000,00 (dois mil euros), a título de perda de ganho que os AA. tiveram com os 8 (oito) dias úteis que despenderam em tais deslocações; e*

e) *A quantia de € 6.000,00 (seis mil euros), a título de danos não patrimoniais que a conduta incumpridora do R. deu causa e cujos efeitos ainda não cessaram; e*

f) *Deve, ainda, o R. ser condenado no pagamento do quantitativo de € 250,00 (duzentos e cinquenta euros) mensais, a título de cláusula penal, por cada mês de atraso que se verifique na liquidação integral dos montantes referidos nas anteriores alíneas b) a e) do presente petitório, sendo esta devida a partir da data da citação; e,*

g) *Deve, ainda, o R. ser condenado a pagar os correspondentes juros de mora sobre todas as anteriormente individualizadas quantias, calculados à taxa de juro legal, contados desde da citação até efectivo e integral pagamento".*

Alegaram, em síntese, que, a 30 de Julho de 2013, compraram ao réu a fracção autónoma designada pelas letras "AT", correspondente ao 3.º andar do bloco A, do prédio urbano sito em ..., da freguesia e concelho de Ponte de Lima. Em que Outubro de 2013 surgiram infiltrações de água na generalidade das divisões, devido a problemas estruturais do prédio, os quais eram do conhecimento do réu, que os ocultou antes da celebração do negócio. O réu contestou afirmando, em suma, que habitou no imóvel com a sua família, de Outubro de 1998 a Maio de 2013, e que nunca constatou a existência de quaisquer infiltrações de água.

Procedeu-se a julgamento e foi proferida sentença em que se decidiu:
"Em face do exposto, julgo a acção proposta por José e Maria contra A. C. improcedente, por não provada."

Inconformados com esta decisão, os autores dela interpuseram recurso, que foi recebido como de apelação, com subida imediata, nos próprios autos e com efeito devolutivo, findando a respectiva motivação, com as seguintes conclusões:

I. Vem o presente recurso interposto da sentença que antecede, que julgou improcedente, por não provada, a acção proposta contra o Réu/Recorrido A. C. e, consequentemente, absolveu aquele dos pedidos contra si formulados.

II. A sentença recorrida padece da nulidade prevista na alínea c) do n.º 1, do artigo 615.º, do Código de Processo Civil, estando os fundamentos em oposição com a decisão, pois a factualidade considerada provada, constante da sentença em crise, deveria conduzir, por si só, à procedência da acção, tendo sido ainda violados os artigos 342.º do Código Civil e 414.º do Código de Processo Civil, ambos referentes às regras de repartição do ónus da prova.

III. Resulta da matéria de facto dada como provada na sentença (alíneas g), h), i) e j)), que o imóvel alienado pelo Recorrido aos Recorrentes padece de vícios que o desvalorizam e impedem o fim a que se destina, estando os AA., desde Outubro de 2013, impedidos de usar a fracção devido às condições de salubridade que esta apresenta - vide facto provado sob a alínea w) da sentença.

IV. O n.º 1 do artigo 913.º do Código Civil qualifica como defeituosa a coisa vendida que "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", resultando do n.º 2, do mesmo artigo que "quando do contrato não resulte o fim a que a coisa vendida se destina, atender-se-á à função normal das coisas da mesma categoria".

V. Compulsada a posição assumida por Recorrentes e Recorridos nos respectivos articulados, mormente petição inicial e contestação, respectivamente, daí resulta que ambas as partes estão de acordo quanto ao facto de, aquando das negociações que conduziram à celebração do contrato de compra e venda de 30.07.2013, o Réu ter assegurado a ausência de qualquer vício ou anomalia na fracção vendida como no edifício a que pertence.

VI. Mais resulta da sentença, mormente dos factos dados como provados sob as alíneas g), h), i) e j)), que o imóvel alienado pelo Recorrido aos Recorrentes padece de vícios que o desvalorizam e impedem o fim a que se destina, o que

constitui defeitos ou faltas de qualidade do imóvel em questão, nos termos e para os efeitos dos artigos 913.º, n.º 1 e 2, 914.º e 1225.º, todos do Código Civil.

VII. O artigo 914.º do Código Civil ao comprador "o direito de exigir do vendedor a reparação da coisa ou se for necessário e esta tiver a natureza de fungível, a substituição dela K", assiste aos Recorrentes, enquanto compradores, o direito de reivindicar do Recorrido, enquanto vendedor, a reparação do imóvel em causa, de modo a serem eliminados os vícios de que aquele padece, nomeadamente aqueles que resultam provados na sentença - vide alíneas l) a r) dos factos provados.

VIII. O que decorre automaticamente do artigo 913.º, do Código Civil é que o vendedor garante a conformidade ou bom funcionamento da coisa vendida na data da entrega, não sendo necessário o comprador demonstrar ou provar a falta de tais qualidades, bastando-lhe a prova da falta de conformidade ou falta de funcionamento no período de garantia,

IX. Impendendo, por sua vez, sobre o vendedor o ónus da prova de que a causa do vício, desconformidade, ou mau funcionamento do bem, é posterior à entrega da coisa e imputável ao comprador ou a terceiro, ou devida a caso fortuito.

X. No sentido de que o ónus da prova da causa dos defeitos no imóvel compete ao vendedor/Recorrido, vejam-se os seguintes acórdãos: Acórdão do STJ de 3/4/1991 (Proc. n.º 079799; Relator: Ricardo da Velha, cujo sumário pode ser acedido, via Internet, no sítio www.dgsi.pt.; - Ac. da Rel. do Porto de 24/11/2008, proferido no Proc. n.º 0856163 relatado pela Desembargadora Maria Adelaide Domingos (cujo texto integral pode ser acedido, via Internet, no sítio www.dgsi.pt.; - Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 17/1/2008, proferido no Proc. n.º 2093/07-2 e relatado pelo Desembargador Manuel Marques (cujo texto integral pode ser acedido, via Internet, no sítio www.dgsi.pt.;- Ac. da Rel. do Porto de 27/3/2006, proferido no Proc. n.º 0650794 e relatado pelo Desembargador Abílio Costa (cujo texto integral pode ser acedido, via Internet, no sítio www.dgsi.pt); - Acórdão o Tribunal da Relação de Lisboa de 8/6/2006 (Proc. n.º 2483/2006-8; Relator - Salazar casanova), cujo texto integral está acessível, via Internet, no sítio www.dgsi.pt.; - Ac. da Relação de Lisboa, de 05.04.2011, Relatado pelo Exmo. Sr. Desembargador Rui Vouga;

XI. Aplicando as regras sobre a repartição do ónus da prova, era ao Réu/vendedor a quem incumbia o ónus da prova de que a causa dos vícios do imóvel, provados na sentença - alíneas g) a j) dos factos provados - eram imputáveis a este ou a terceiro ou eram devidas a caso fortuito.

XII. Nada tendo o Réu/Recorrido alegado e provado quanto a tal matéria,

limitando-se, em sede de contestação, a negar os vícios e a reiterar de forma genérica a conformidade do bem, subsistindo dúvidas acerca da causa dos vícios provados e constatados quanto ao imóvel vendido pelo Réu aos Autores, essa incerteza acerca da causa ou origem dos defeitos constatados no imóvel resolve-se, nos termos do art. 414.º do CPC, contra a parte onerada com a alegação e prova de que esses vícios tenham resultado de causas imputáveis ao comprador ou a terceiro ou fossem devidas a caso fortuito, ou seja, ao Réu/vendedor.

XIII. O incumprimento desse ónus probatório por parte do Réu/Recorrido decorre expressamente da sentença em crise - vide penúltima página, parágrafo 3.º - da qual consta que "não resulta dos autos que as patologias em causa resultassem de causa anterior ou contemporânea da celebração do negócio, ou seja, inexistente qualquer facto que nos permita afirmar que o que provocou as ocorrências verificadas a partir de Outubro de 2013 na fracção AT existissem antes de 30 de Julho de 2013. Sabemos que o prédio tinha problemas de infiltrações de água, mas não sabemos se os problemas de Outubro de 2013 assentam na mesma causa.".

XIV. O Tribunal "a quo" resolveu a dúvida quanto à causa dos vícios do imóvel contra os AA./Recorrentes, quando nos termos do artigo 913.º do Código Civil, que presume a conformidade ou bom funcionamento da coisa vendida, conjugado com o artigo 342.º do Código Civil e artigo 414.º, do Código de Processo Civil, deveria ter resolvido essa dúvida contra o Réu/Recorrido/vendedor, ao qual competia a alegação e prova de que os vícios do imóvel provinham de causas imputáveis ao comprador ou a terceiro, ou devidas a caso fortuito.

XV. Está o Réu/Recorrido constituído na obrigação - que para ele decorre do art. 914.º do Cód. Civil - de reparar a fracção em questão, por forma a serem eliminadas as mencionadas infiltrações e humidades, bem como as aludidas manchas, fissuras, rachas ou outras deficiências descritas nas alíneas P) a U) e Y) a DD) da Fundamentação de Facto.

XVI. A sentença recorrida violou os artigos 913.º e 342.º do Código Civil, e artigo 414.º do Código de Processo Civil, sendo ainda nula por violação da alínea c), do n.º 1, do artigo 615.º, do Código de Processo Civil, pois os factos provados estão, por decorrência do expendido, em clara contradição com a decisão.

XVII. Impõe-se a substituição da sentença recorrida por outra que condene, entre outros, o Réu/Recorrido no pagamento das reparações que se encontram orçadas e provadas como sendo as necessárias para reposição do imóvel no estado em que deveria estar face às expectativas que este criou aquando da venda e sempre de acordo com o uso e destino que esta visava dar cobertura.

XVIII. Por outro lado, tendo o Tribunal "a quo" concluído, em sede de sentença, que a causa dos eventos danosos ocorridos no interior da fracção AT se deveu a um "evento efémero", ou a "uma ruptura temporalmente localizada das condições de estanquicidade do prédio", trata-se de uma conclusão sem suporte factual, que não resulta de qualquer facto alegado pelas partes nem de qualquer prova carreada para os autos, o que se traduz na nulidade prevista na alínea d), do n.º 1, do artigo 615.º, do CPC.

Da impugnação da matéria de facto:

XIX. Os Recorrentes discordam da factualidade dada como não provada, constante dos artigos 4.º, 9.º (e, por conseguinte, alterar a alínea e) dos factos provados), 19.º, 21.º, 34.º, 35.º, 36.º, 41.º, 63.º, 64.º, 65.º, 66.º, 88.º, 140.º e 146.º, todos da P.I., e artigo 19.º do articulado superveniente, os quais deverão ser considerados provados, alterando-se ainda o facto dado como provado na sentença sob a alínea u), e relativamente à alínea jj) da matéria de facto dada como provada, deverá tal matéria ser considerada como não provada.

XX. No que respeita ao artigo 4.º da Petição Inicial, dado como não provado, a prova produzida que impõe conclusão diversa consiste no depoimento prestado pela testemunha Ana, angariadora imobiliária, conjugado com o documento n.º 4 junto com a petição inicial (fls. 65 e seguintes dos autos), devendo dar-se como provado que "pelas fotografias que estavam em exposição no site da referida imobiliária, correspondentes a folhas 65 e seguintes dos autos, o Autor apurou que o imóvel objecto do negócio se encontrava em bom estado de conservação, ou seja, de acordo com a realidade que as imagens (fotografias) atestam."

XXI. Quanto ao artigo 9.º da Petição Inicial, dado como não provado, a demonstração da respectiva factualidade decorre igualmente do depoimento da testemunha Ana, que referiu que a segunda visita do Autor marido ao imóvel decorreu durante o mês de Março de 2013, conforme alegado no item 9.º da petição inicial, e não em Janeiro de 2013, como considera a sentença na alínea e) dos factos provados,

XXII. Pelo que deve dar-se como provado que "O A. marido voltou a visitar a fracção na companhia da referida funcionária da agência imobiliária enquanto negociava com esta o preço de transmissão da fracção, sendo que a segunda das visitas decorreu no mês de Março de 2013.", alterando-se, em consequência e nos referidos termos, a alínea e) dos factos provados constantes da sentença.

XXIII. A prova dos factos vertidos nos artigos 19.º e 21.º da Petição Inicial, dados como não provados, decorre também do teor do depoimento da

Testemunha Ana, conjugado quer com a posição assumida pelo Recorrida na sua contestação, em que assegura a ausência de qualquer vício na fracção em causa, quer ainda pela fotografias de folhas 65 e seguintes dos autos.

XXIV. Deve dar-se como provado, quanto ao item 19.º da P.I. que "Durante as negociações que antecederam o negócio de compra e venda, o R. e a comercial Ana asseguraram aos autores que o imóvel se encontrava em bom estado de conservação."

XXV. E quanto ao item 21.º da P.I. deverá dar-se como provado que "Os AA. não detinham até Outubro de 2013 qualquer elemento que fizesse prever que o imóvel não se encontrava em bom estado de conservação."

XXVI. A prova dos factos vertidos nos itens 34.º, 35.º e 36.º da Petição Inicial, dados como não provados, decorre do teor das actas das assembleias de condomínio realizadas em 30.03.2012 (doc. 18 junto com a p.i) e 01.02.2013 (doc. 19 junto com a p.i.), acrescido do depoimento da testemunha C. R., administradora do condomínio.

XXVII. Quanto ao artigo 34.º da petição inicial, deve ser considerado provado que "O A. marido deu a conhecer à administração do condomínio os problemas existentes na fracção AT e obteve desta a informação que existiam outras fracções com problemas de humidade e infiltrações."

XXVIII. Quanto ao artigo 35.º da petição inicial, deverá ser dado como provado que "Os problemas de humidade e infiltrações, sendo previamente conhecidos, foram objecto de discussão em várias assembleias, nomeadamente naquelas realizadas em 30.03.2012 e 01.02.2013, momento em que os AA. ainda não haviam adquirido a fracção AT",

XXIX. E quanto ao artigo 36.º da petição inicial, deverá ser dado como provado que "Na assembleia realizada em 01.02.2013 foi deliberado pelos condóminos a elaboração de um caderno de encargos para depois solicitar orçamentos e analisar o custo das intervenções/reparações a efectuar nas partes comuns do prédio."

XXX. A prova dos factos vertidos no artigo 41.º da petição inicial, dado como não provado, decorre, desde logo, do teor do Relatório de Inspeção / Reabilitação, correspondente ao documento n.º 20 junto com a petição inicial, elaborado por iniciativa do condomínio, conforme deliberado em assembleia de condóminos de 01.02.2013 (doc. 19 junto com a p.i.), cujo teor é corroborado nos depoimentos das testemunhas João, engenheiro civil, e C. R., administradora do condomínio.

XXXI. O referido relatório - doc. 20 junto com a p.i. - comprova, entre outros, a descrição sumária das anomalias do imóvel dos AA., as causa prováveis - "Infiltrações de água da chuva através de fissuração exterior das platibandas" -, e a solução preconizada para a eliminação das patologias descritas.

XXXII. Do documento n.º 23 junto com a petição inicial (relatório de Inspeção / Reabilitação da fracção AT), e respectivo suporte fotográfico, extrai-se o estado real das várias divisões da fracção e da sua consonância com um cenário de infiltrações recorrente, o que vai de encontro à factualidade destilada pelos AA. na sua P.I. e que não se revela consentânea com um cataclismo efémero, caracterizado na sentença como de ruptura total.

XXXIII. Das fotografias correspondentes aos documentos n.º 11 a 17 da p.i., que espelham o estado da fracção em 26.11.2013, conjugadas com aquelas que compõem o documento n.º 23 junto com a p.i., colhidas estas em Setembro de 2014, e com aquelas fotografias que instruíram o articulado superveniente - Doc. 1 a 11 -, colhidas em 2016, conclui-se não só pela degradação sucessiva do estado do imóvel, como anulam a possibilidade de fenómeno único especulado na sentença.

XXXIV. Não podia olvidar o Tribunal "a quo", dentro de uma lógica empírica, que as ocorrências de 20 de Janeiro e 10 de Maio de 2016, constantes dos factos provados, com entrada abundante de água na fracção e queda de parte dos tectos, traduzem-se em factos que não se compatibilizam com um fenómeno efémero produzido no ido ano de 2013.

XXXV. A prova dos factos vertidos no artigo 41.º da petição inicial decorre ainda, para além dos citado depoimento da testemunha João, do depoimento da testemunha João, empreiteiro da construção civil que visitou o imóvel em Outubro de 2013 e que de imediato concluiu que as infiltrações provinham de águas da chuva,

XXXVI. Do depoimento da testemunha R. S., engenheiro civil encarregue pelo condomínio para executar as obras nas partes comuns do prédio, que salientou o mau estado das partes comuns, em especial ao nível das coberturas e terraços, o que potenciava fenómenos de infiltrações.

XXXVII. Do testemunho prestado por C. R., que explicitou com conhecimento de causa, pois que se fala da administradora do condomínio nos últimos seis anos, os problemas do mencionado prédio onde se insere a fracção dos AA., que explicitou que desde que assumiu funções sempre existiram vícios nas partes comuns e descreveu igualmente que as inovações introduzidas pelo R. no terraço da fracção alienada aos AA. eram idóneas para agudizar os danos que vieram a manifestar-se ulteriormente no interior da fracção,

XXXVIII. E ainda dos documentos carreados pelo chamado condomínio antes do despacho que determinou a sua ilegitimidade na lide (documentos n.º 1 a 6), e repescados como prova pelos AA., e que evidenciam as inovações concretizadas pelo R. na zona do terraço da fracção.

XXXIX. Concatenados todos estes elementos probatórios, quer os documentais quer os testemunhais, deverão os factos vertidos no item 41.º da

petição inicial ser considerados provados, dando como provado que "a causa principal para essas infiltrações, nas diversas divisões, advêm de infiltrações de águas da chuva."

XL. Quanto aos artigos 63.º, 64.º, 65.º e 66.º da Petição Inicial, dados como não provados, impõe-se conclusão diversa pela análise do suporte fotográfico junto os articulados apresentados pelos AA. (doc. 4 junto com a p.i, docs. n.º 11 a 17 da p.i., e doc. 1 a 11 do articulado superveniente), que comprovam a evolução desde a ausência de sinais de infiltrações e a sua subsequente evolução até à derrocada dos estocados/tectos em 2016,

XLI. Bem como dos depoimentos das testemunhas C. R. e Eng. João, que vincaram nos respectivos depoimentos, a evolução da degradação da fracção com o passar dos meses.

XLII. Tendo a sentença dado como provado na alínea g), que em 26 de Outubro de 2013 a fracção tinha infiltrações de água em várias divisões, tornando impossível a sua utilização para fins habitacionais e considerando que se encontra provado, na alínea oo), que em 20 de Janeiro e 10 de Maio de 2016 parte do tecto estucado da sala de jantar e parte do tecto estucado da casa de banho, respectivamente, caíram, é forçoso concluir que existiu efectivamente um agravamento na degradação do imóvel o qual só se pode atribuir às águas da chuva, ou seja à pluviosidade que nesses períodos se fez sentir.

XLIII. Deverá dar-se como provados os artigos 63.º, 64.º e 65.º, porque emergentes do teor da acta da assembleia de condóminos realizada em 01.02.2014, o que corresponde ao doc. 21 junto com a P.I., facticidade essa que não foi contrariada por nenhum elemento probatório, e, por inevitável arrastamento, o artigo 66.º da P.I..

XLIV. Relativamente ao artigo 88.º da Petição Inicial, dado como não provado, a prova do mesmo resulta directamente do teor do documento n.º 20 (junto com a p.i.), donde resulta que os vícios ou anomalias constatadas no imóvel dos AA. provêm de vicissitudes nas partes comuns do edifício, prova essa que não foi infirmada por qualquer outra, do depoimento do Engenheiro Civil João, bem como do teor dos documentos n.º 20 e 23 juntos com a petição inicial, que constituem dois relatórios acerca das patologias do prédio e da fracção dos AA., respectivamente.

XLV. Deve dar-se como provado, por referência ao item 88.º da petição inicial, que "Do relatório pericial realizado a solicitação da administração do condomínio - doc. n.º 20 junto a p.i. - decorre que as deficiências e anomalias verificadas no imóvel identificado em 1.º devem-se a vicissitudes que existem em partes comuns do edifício."

XLVI. A prova dos artigos 140.º e 146.º da Petição Inicial, dados como não

provados, isto é, da existência de vícios nas partes comuns do prédio, como ainda que o Réu, aquando da venda do imóvel aos AA., tinha conhecimento desses defeitos e da necessidade de obras nas partes comuns, resulta da posição assumida pelo Réu na contestação (vide itens 19.º, 20.º, 23.º (parte final) e 34.º) donde resulta a confissão do Réu de que tinha conhecimento da existência de problemas nas partes comuns do prédio.

XLVII. Dos docs. n.º 18 - acta da assembleia de condóminos de 30.03.2012 -, e n.º 19 juntos com a p.i. - acta da assembleia de condóminos de 01.02.2013 -, resulta que pelo menos desde cerca de ano e meio antes da aquisição pelos AA. da fracção em causa (a escritura foi celebrada em 31.07.2013) já os condóminos discutiam nas reuniões os problemas existentes de infiltrações.

XLVIII. Do doc. n.º 20 junto com a petição inicial, elaborado em Janeiro de 2014 por engenheiro civil, resulta que todas as fracções aí identificadas (entre as quais a pertença dos AA.) padecem de infiltrações e humidades com causa nas partes comuns do prédio, e do doc. 23 junto com a petição inicial, elaborado em Setembro de 2014 por engenheiro civil, resulta que "Com base no observado e analisado concluiu-se o seguinte: Os efeitos das infiltrações e proliferação das humidades, bolores e fungos surgem com particular incidência na cozinha, despensa e sala, sendo notório o respectivo agravamento de Janeiro de 2014 até à presente data. Na cozinha o tecto em gesso cartonado terá mesmo que ser totalmente substituído. Uma vez que todas as anomalias detectadas têm origem no deficiente estado de conservação da envolvente exterior do prédio, a manter-se esta situação, as condições de utilização continuar-se-ão a degradar, podendo atingir-se mesmo, a sua inutilização por falta de condições de salubridade.

XLIX. Do teor da contestação e documentos apresentados pelo então interveniente Condomínio, resulta o reconhecimento, por parte deste, da existência de deficiências graves nas partes comuns do prédio, e no que concerne ao imóvel dos AA. mencionou expressamente (e juntou suporte fotográfico) obras executadas pelo Réu enquanto proprietário da fracção vendida aos AA., nomeadamente obras no terraço aptas a danificar a tela de impermeabilização.

L. Atenta toda a prova referida e produzida nos autos, entre a qual a documental indicada e os depoimentos das testemunhas M. R., C. R., João, R. S. e João, está demonstrada quer a existência de vícios nas partes comuns do prédio, quer o conhecimento do Réu de tais vícios em momento muito anterior à compra da fracção em causa pelos AA.

LI. E quanto aos vícios existentes no interior da fracção dos AA., veja-se o documento n.º 23 junto com a petição inicial e os factos dados como provados na sentença sob as alíneas i), j), l), m), n), o), p), q), r) e s), para cuja prova o

Tribunal a quo se baseou essencialmente naquele documento, e onde são reportados os vícios existentes no interior da fracção propriedade dos AA.

LII. Deve, assim, por referência ao item 140.º da petição inicial, dar-se como provado que "Verificam-se vícios quer no interior da fracção dos AA. quer nas partes comuns do prédio, e que constituem vício da coisa vendida."

LIII. E quanto ao item 146.º da petição inicial, deve dar-se como provado que "Aquando da venda aos AA., o Réu tinha conhecimento dos defeitos nas partes comuns do prédio e da necessidade de realização de obras nas referidas partes comuns, o que resulta, entre outros, das actas de condomínio juntas como documentos n.º 18 e 19 da petição inicial."

LIV. Quanto à alínea jj) da matéria de facto dada como provada, deve a mesma ser considerada como não provada, pois por um lado os problemas nas partes comuns do prédio afectavam a generalidade das fracções, não sendo crível que a fracção vendida aos AA. constituísse a (única) excepção no prédio em causa, e por outro lado, foi produzida prova (documental e testemunhal) bastante de que o Réu executou obras no respectivo terraço e que tiveram a virtualidade de danificar a tela de impermeabilização existente, contribuindo para uma maior probabilidade de ocorrência de humidades e infiltrações no imóvel em causa.

LV. A prova em sentido contrário ao vertido na mencionada alínea jj) consiste no depoimento da testemunha João, engenheiro civil quando confrontado com as fotografias de fls. 444 e seguintes dos autos, que constituem os documentos n.º 1 a 9 juntos por requerimento do então interveniente Condomínio em 31.10.2016 - ref. citius 1272776 -.

LVI. E por outro lado, para além dessa matéria contrariar a normalidade da vida e experiência comuns, deve a mesma considerar-se como não provada por ausência de prova nesse sentido, pois as testemunhas arroladas pelos RR. E inquiridas quanto a tal matéria consistiram em amigos e/ou visitas esporádicas ao imóvel em causa, que se limitaram a referir que nessas visitas não viram humidades ou infiltrações, o que não se revela apto a demonstrar que ao longo dos 15 anos que o Réu habitou o imóvel não tenha existido qualquer situação de infiltrações de água ou humidades no interior do imóvel.

LVII. Assim, quer por ausência de prova, quer pela prova produzida em sentido contrário, deve considerar-se como não provado o facto vertido na sentença em crise sob a alínea jj).

LVIII. Quanto à prova do item 19.º do articulado superveniente, que deverá dar-se como provado, e em consequência, da alteração do facto provado sob a alínea u) da sentença, deve atender-se ao teor do articulado superveniente em 20.10.2016, nos termos do qual (itens 17.º a 21.º) e ao documento n.º 12 que instruiu esse mesmo articulado.

LIX. O texto do facto dado como provado na sentença sob a alínea u) padece de um lapso manifesto, mormente na parte em que refere que "Na assembleia seguinte, de 21.02.2015", pois o orçamento aí referido, apresentado pela empresa "E.", foi aprovado na assembleia geral extraordinária de condóminos realizada em 30.01.2016, não sendo esta a que se seguiu à assembleia realizada em 06.12.2014, pois existiram várias outras que se realizaram nesse lapso de tempo, mormente durante o ano de 2015.

LX. Deverá o facto provado na sentença sob a alínea u) ser alterado, dando-se como provado que "Na assembleia de condóminos de 30.01.2016 foi deliberada a aprovação do orçamento apresentado pela empresa designada por "E.", cujo valor orçamentado ascende à quantia de 135.245.90 €, acrescido de IVA à taxa legal em vigor.",

LXI. E dar-se também como demonstrado o alegado no item 19.º do articulado superveniente, nomeadamente que "Do valor do orçamento aprovado e apresentado pela empresa "E.", no valor de € 135.245.90, acrescido de IVA, os AA. são responsáveis pelo pagamento da quantia de € 4.747,62 (quatro mil setecentos e quarenta e sete euros e sessenta e dois cêntimos), correspondente à pernilagem de 31,84/1000 da fracção AT."

LXII. Impõe-se assim, e em resumo, a alteração da resposta dada quanto à factualidade constante dos artigos 4.º, 9.º, 19.º, 21.º, 34.º, 35.º, 36.º, 41.º, 63.º, 64.º, 65.º, 66.º, 88.º, 140.º e 146.º, todos da P.I., e artigo 19.º do articulado superveniente, bem como das alíneas e), jj) e u) dos factos provados, nos seguintes termos:

(...)

LXXVIII. Em face da factualidade cuja alteração se peticiona, e sem prejuízo da invocada violação das regras sobre a repartição do ónus probatório, deverá a sentença em crise ser revogada e substituída por outra que, julgando o recurso procedente, e reconhecendo que a fracção comprada pelos Recorrentes ao Recorrido padece de vícios, traduzindo-se na venda de coisa defeituosa, condene o Réu/Recorrido:

A) No pagamento aos AA. da quantia de € 17.909,78 (dezassete mil novecentos e nove euros e setenta e oito cêntimos) por conta da reparação dos defeitos existentes na fracção, dos quais € 13.162,16 respeitam ao custo da reparação dos danos no interior da fracção (quantum provado sob a alíneas s) da sentença) e o valor de € 4.747,62, respeitante à quota-parte dos AA. para custear as obras nas partes comuns do prédio (facto provado sob a alínea u) da sentença e artigo 19.º do articulado superveniente);

B) No pagamento aos AA., a título de privação do uso da fracção, da quantia mensal de € 350,00 (trezentos euros) – vide factos provados sob as alíneas w)

e x) da sentença) -, calculados desde Outubro de 2013, data desde a qual estão os AA. impedidos de usar a fracção, até ao efectivo pagamento que permita a reparação integral dos defeitos, e que em Janeiro de 2015, momento da entrada em juízo da acção, se cifravam em € 5.250,00 (cinco mil duzentos e cinquenta euros);

C) No pagamento aos AA. das quantias constantes das alíneas y), z), bb), dd), e ff), dos factos provados na sentença, e que totalizam o valor de € 2.519,95 (dois mil quinhentos e dezanove euros e noventa e cinco cêntimos);

D) No pagamento aos AA., atento o facto provado sob a alínea gg) da sentença, de quantum indemnizatório a título de danos não patrimoniais, a fixar doutamente por Vossas Excelências segundo critérios de proporcionalidade e adequação face à extensão do dano que se entende que nunca se deve cifrar em quantitativo inferior a € 2.500,00 (dois mil e quinhentos euros), acrescida também esta quantia de juros de mora a contar da fixação;

E) No pagamento aos AA. dos correspondentes juros de mora calculados sobre cada uma das individualizadas quantias, à taxa de juro legal, contados desde da citação até efectivo e integral pagamento;

O réu contra-alegou sustentando a improcedência do recurso.

As conclusões das alegações de recurso, conforme o disposto nos artigos 635.º n.º 3 e 639.º n.ºs 1 e 3 do Código de Processo Civil**(1)**, delimitam os poderes de cognição deste Tribunal e, considerando a natureza jurídica da matéria versada, as questões a decidir consistem em saber se:

a) há erro no julgamento "*da factualidade dada como não provada, constante dos artigos 4.º, 9.º (e, por conseguinte, alterar a alínea e) dos factos provados), 19.º, 21.º, 34.º, 35.º, 36.º, 41.º, 63.º, 64.º, 65.º, 66.º, 88.º, 140.º e 146.º, todos da P.I., e artigo 19.º do articulado superveniente, os quais deverão ser considerados provados, alterando-se ainda o facto dado como provado na sentença sob a alínea u), e relativamente à alínea jj) da matéria de facto dada como provada, deverá tal matéria ser considerada como não provada*" **(2)**;

b) "*a sentença recorrida padece da nulidade prevista na alínea c) do n.º 1, do artigo 615.º*" **(3)**;

c) "*a factualidade considerada provada, constante da sentença em crise, deveria conduzir, por si só, à procedência da acção*" **(4)**;

d) "*o vendedor garante a conformidade ou bom funcionamento da coisa vendida na data da entrega, não sendo necessário o comprador demonstrar ou provar a falta de tais qualidades, bastando-lhe a prova da falta de conformidade ou falta de funcionamento no período de garantia, impendendo, por sua vez, sobre o vendedor o ónus da prova de que a causa do vício,*

desconformidade, ou mau funcionamento do bem, é posterior à entrega da coisa e imputável ao comprador ou a terceiro, ou devida a caso fortuito" (5); e) o réu deve ser condenado nos termos expostos na conclusão LXXVIII.

II

1.º

Os autores consideram que a prova produzida conduz a conclusões diferentes das extraídas pelo tribunal *a quo* no que se refere ao julgamento da matéria de facto identificada na conclusão XIX **(6)**. Nos artigos dos articulados e nas alíneas dos factos provados aí mencionados consta:

"4. Tendo apurado, pelas fotografias que aí estavam em exposição, que o imóvel objecto do negócio se encontrava em perfeito estado de conservação;

9. Assim, a segunda visita dos AA. ao imóvel veio a concretizar-se apenas no dia 08 de Março de 2013, momento em que estiveram acompanhados novamente pelo R. e pela identificada Ana, comercial da agência imobiliária.

19. Do exposto decorre que, durante as negociações que anteciparam o negócio de compra e venda, sempre o R. e a comercial Ana asseveraram aos AA. que o imóvel objecto do negócio se encontrava em perfeitas condições de conservação.

21. Nessa conformidade não detinham os AA., até à conclusão do negócio, qualquer elemento que fizesse prever, ou mesmo pudesse deixar antever, que o estado do imóvel não era aquele com que tinham sido confrontados, pelo que não podiam imaginar aquilo que os esperava e o calvário para onde foram ardilosamente arrastados.

34. Na sequência dos diversos contactos entre o A. marido e a administração do condomínio, obtiveram os AA. a informação de que, pese embora esta desconhecesse os problemas e estado do imóvel dos AA., existiam outras fracções do mesmo prédio que padeciam de problemas de humidades e infiltrações,

35. e que tal situação, para além de estar já sinalizada pela administração do condomínio, havia sido ainda, inclusive, objecto de discussão em diversas assembleias de condóminos, nomeadamente nas realizadas em 30.03.2012 e 01.02.2013, isto é, antes da aquisição do imóvel identificado em 1.º pelos AA.;

36. Nas quais havia sido deliberado pelos condóminos a elaboração de um relatório pericial para apurar a extensão e gravidade dos problemas do prédio e, assim como, do respectivo procedimento para eliminação das diversas patologias identificadas.

41. Como resulta do aprazado relatório e no que tange às causas para essas infiltrações concretiza o referido relatório que, para as diversas divisões, a

causa principal advêm de infiltrações de águas da chuva.

63. O referido relatório pericial, bem como o caderno de encargos das obras necessárias, foram apresentados aos condóminos em assembleia realizada em 01.02.2014, na qual o A. marido esteve presente.

64. Tendo os condóminos tomado conhecimento, através da análise desse estudo, da real extensão e gravidade dos problemas que afectavam a totalidade do prédio no qual se insere a fracção pertencentes dos AA.

65. Nessa mesma assembleia, e com vista à efectiva resolução das anomalias verificadas no prédio, nomeadamente as constantes do relatório pericial, foi deliberado por maioria dos condóminos presentes a solicitação de orçamentos de acordo com o caderno de encargos apresentado;

66. Sucede que, nos meses imediatamente seguintes, e em face da forte pluviosidade que se fez sentir, os danos no interior do imóvel identificado em 1.º foram-se agravando sucessiva e exponencialmente,

88. Por outro lado, resulta do relatório pericial realizado a solicitação da administração do condomínio (...) que as deficiências e anomalias verificadas no imóvel identificado em 1.º devem-se, essencialmente, a vicissitudes que existem em partes comuns do edifício.

146. Ademais, como se dilucidou profusamente acima o R. tinha, sem que o possa negar, conhecimento dos defeitos e da urgente necessidade de realização de obras nas partes comuns aquando da venda, sendo a prova incontornável desse facto as actas da assembleia de condóminos juntas em que tal é discutido e deliberado.

19. Sucede que, por força de vicissitudes posteriores, veio a ser aprovado um novo orçamento em substituição daquele e com vista à reparação das mesmas anomalias existentes nas partes comuns, aprovado em assembleia geral extraordinária realizada em 30.01.2016, que culminou pela escolha do orçamento da empresa de construção civil E. - Engenharia e Construção, Lda. - que fixou a participação da fracção AT, propriedade dos AA., no quantitativo de € 4.747,62.

e) O Autor marido voltou a visitar a fracção mais três vezes na companhia da referida funcionária da agência imobiliária enquanto negociava com esta o preço de transmissão da fracção, sendo que uma das visitas decorreu no mês de Janeiro de 2013;

u) Na assembleia seguinte, de 21.02.2015, foi deliberada a aprovação do orçamento apresentado pela empresa designada por "E.", cujo valor orçamentado ascende à quantia de € 135 245,90, acrescido de IVA à taxa legal em vigor;

jj) Com excepção da infiltração de água referida na alínea ii), o Réu não teve qualquer outra ocorrência relacionada com humidades, escorrências e

infiltrações de água até declarar vender a fracção aos Autores".

Vejamos.

Examinada a prova dos autos, designadamente a produzida em julgamento, temos que Ana **(7)** visitou o imóvel e recolheu informações sobre esse bem e depois encarregou-se de encontrar um comprador. Foi abordada pelo autor e em Agosto ou Setembro de 2012 este fez a primeira visita ao imóvel, que estava em bom estado. O mesmo se passou nas visitas "*sucessivas*" que aí se realizaram. O terraço apresentava um estado de conservação normal. E as suas paredes exteriores também. Cerca de um mês, um mês e meio, depois, o autor fez uma segunda visita ao local. Em Janeiro ou Março de 2013 o autor efectuou mais uma visita ao apartamento. O acordo veio a concluir-se na Páscoa de 2013. Com os vários interessados fez um total de 10/12 visitas ao imóvel, sendo 4/5 delas com o autor. Não tinha conhecimento de qualquer problema existente no edifício; "*desconhecia por completo*". Não viu quaisquer sinais de infiltrações. 6/7 meses após a escritura, foi contactada pelo autor que lhe disse estar com problemas de "*humidade*" na casa, o que era visível em fotografias que ele então lhe mostrou.

Tiago **(8)** sabe que o imóvel foi adquirido em 2013. Visitou-o só depois dele estar comprado. Nessa altura "*via-se que estava em boas condições*". Estava dentro do "*normal*". O autor entregou-lhe uma chave do apartamento. No fim de Outubro de 2013 foi ao apartamento e viu água a escorrer na cozinha. Era muita água. Estavam consigo mais 3 pessoas, pois tinham lá ido para fazer algumas obras de remodelação a pedido do autor. De seguida o autor veio a Portugal para resolver este problema.

J. S. **(9)** foi ao imóvel, com mais dois trabalhadores seus e a testemunha Tiago, para fazer um orçamento relativo a alguns trabalhos de remodelação. Quando lá chegou havia água "*a escorrer por todo o lado*"; na cozinha e na sala a água pingava. Aconselhou a ver o que se passava com a parede exterior do prédio e nem chegou a apresentar orçamento. Pelo que viu "*aquilo já devia vir a meter água há bastante tempo*". Só lá esteve essa vez e não andor a verificar se "*havia qualquer trabalho mal feito*".

João S. **(10)** deslocou-se ao apartamento com a testemunha J. S., e mais duas pessoas, para fazer "*uma revisão*". Foi há 3/4 anos. Na cozinha e na sala caíam umas pingas de água do tecto.

Jorge **(11)** foi ao imóvel, com três pessoas, para fazer uma remodelação da parte eléctrica. Esteve lá há 3/4 anos. Apresentou um orçamento mas nunca mais lhe disseram nada. Lembra-se que havia alguma humidade no tecto da cozinha. Não se recorda se havia humidade nas outras divisões. Quando lá chegaram já estava um balde no chão da cozinha.

Amália **(12)** dá nota de que há vários anos se fala nas assembleias de condomínio dos problemas **(13)** que afectam o prédio. Mas a sua fracção não é por eles afectada. Nunca esteve no apartamento que os autores compraram. Lembra-se de ter sido retirada uma piscina do terraço situado na fracção que agora é dos autores. Chegou a haver infiltrações nessa fracção e foi feita uma intervenção; "*não sei precisar datas*", mas isso aconteceu "*muito antes do Sr. António vender*", "*para aí há 6/7 anos; 8/7 anos*". Vê-se na fachada. Não viu que obras foram feitas. Depois de os autores comprarem a casa esteve lá uma vez e viu os tectos da cozinha e da sala cheios de humidade. Na cozinha pingava água. "*Não sei precisar datas*". Naqueles três blocos não há qualquer apartamento que tenha estes problemas. Mais adiante já diz que algumas pessoas tinham problemas com infiltrações, mas não com a "*dimensão*" da dos autores. No bloco onde está a casa dos autores, "*que eu saiba*", só um outro condómino teve problemas com infiltrações; "*mais nada*".

C. R. **(14)** afirma que, desde que iniciou as suas funções de administradora, três condóminos, de outros blocos, disseram ter problemas com infiltrações nas suas fracções. Nenhuma delas era a dos autores. Foram feitas obras e julga que esses problemas estão resolvidos. Mais tarde teve notícia de problemas no apartamento dos autores. Quando esteve lá, no inverno de 2013, "*chovia*" aí dentro. Entrava bastante água. Verificaram que teriam sido feitas anteriormente algumas obras que "*poderiam, mas isso não me cabe a mim*", ter afectado o terraço, nomeadamente as telas. Os técnicos concluíram que essas obras **(15)** tinham danificado as telas, por não terem sido realizadas correctamente. Os focos de luz que existiam no terraço do apartamento dos autores eram antigos. O condomínio fez as necessárias reparações e agora não há registo de problemas. O réu enquanto dono da fracção nunca lhe reportou qualquer problema de infiltração de água; nem ninguém desse bloco. Veio a saber que na fracção ao lado da dos autores também houve problemas de infiltrações na cozinha. Em Setembro de 2013 ainda não havia qualquer queixa.

João **(16)** fez uma vistoria ao edifício a pedido do condomínio, tendo em vista a futura realização das obras de reparação que se mostrassem necessárias. E posteriormente a solicitação do autor realizou um relatório relativo à fracção dele. Esses dois documentos estão juntos aos autos. As infiltrações na fracção dos autores são, essencialmente, provenientes do terraço. Com a idade que o prédio tem é natural que surgissem tais problemas. A causa são "*problemas com a impermeabilização do terraço*". Não sabe se houve má utilização do terraço da fracção dos autores. Não viu no chão vestígios de obra alguma que pudesse ser a causa das infiltrações; não viu qualquer furo no pavimento. Havia, em geral, falta de manutenção nos terraços. Eles necessitavam de

impermeabilização. Não fez os exames necessários para com rigor determinar a causa exacta do problema. Apresenta algumas conjecturas nesta matéria. Num outro bloco havia uma fracção com a casa de banho com problemas de igual dimensão.

R. S. **(17)** foi contratado pelo condomínio para fazer a reparação de coberturas e fachadas do edifício. Umas coberturas estavam em pior estado do que outras, como era o caso da da fracção dos autores. Todos os terraços foram objecto de intervenção. Acompanhou a realização das obras. No terraço da fracção dos autores as telas não estavam em bom estado, mas também havia uns atravessamentos de infra-estruturas, eléctricas e de águas, que "*podiam*" causar as infiltrações. Como não esteve no local quando a água estava a entrar para o apartamento, não conseguiu perceber qual foi a efectiva origem da infiltração; não sabe se essas infra-estruturas foram uma causa real das infiltrações. A tela estava em alguns pontos descolada nas paredes e estava ressequida. Não viu nenhum furo na tela. Faz algumas conjecturas relativamente a causas das infiltrações. Em algumas fracções houve infiltrações provenientes das "*velux*" por estas estarem deterioradas, podres.

M. R. **(18)** tem 3 pontos de infiltrações na sua casa, o que origina manchas de humidade. Por cima desses pontos são terraços. Já há alguns anos que nas assembleias de condomínio que se fala da necessidade de obras de conservação do edifício. Não se lembra se o réu alguma vez deu conta de problemas de humidade na sua fracção. Esteve no apartamento uma vez a convite do autor, em 2015 ou 2016. Havia baldes para recolher água e o tecto da cozinha estava em muito mau estado.

Fátima **(19)** conhece o apartamento dos autores e o seu valor de mercado de arrendamento é entre os € 300,00 e os € 400,00 mês.

Susana **(20)** afirmou que no condomínio há infiltrações. O prédio tem 18/20 anos e já deviam ter sido feitas obras há mais tempo. Conhece a fracção dos autores. Entre 2009/2010, durante um ano e meio, trabalhou nessa casa, ajudando a mulher do réu na limpeza da casa. Ia lá uma vez por semana. Num inverno uma vez teve que colocar uma bacia no sótão, por baixo de uma "*velux*" por que caia água. Isso aconteceu umas vezes quando chovia mais. E notava-se que as madeiras da "*velux*" estavam inchadas. Não viu qualquer humidade noutros sítios da casa. No terraço havia uns focos de luz. Para os colocar tiveram que levantar as "*lajetas*", pois os tubos não estavam à mostra. O réu instalou uma piscina no terraço, com 1,5 m de altura. Só falou com os autores cerca de um ano depois deles terem comprado a fracção. A primeira vez que lá entrou havia 2/3 baldes com pingas de água. Depois teve que pôr mais baldes, pois caia muita água na cozinha e na sala. No primeiro ano após

os autores adquirirem o apartamento não sabe se houve lá problemas com infiltrações.

Rui **(21)** diz ter problemas de humidades em alguns sítios da sua casa.

Lembra-se de ter caído um tecto da casa de banho do autores ter caído, mas nunca entrou no apartamento deles. Não "*acompanho muito*" os problemas do condomínio.

Arlindo **(22)** vive no Funchal e, entre 2002 e até há cerca de 5 anos, por vezes ficou no apartamento que agora é dos autores. Conhece bem a casa. Não se recorda de o réu ter feito obras nesse imóvel nos últimos anos. Nunca lá viu problemas de humidades. A casa sempre pareceu estar "*impecável*", de verão e de inverno.

M. C. **(23)** afirma que teve infiltrações em cinco pontos da sua casa. Mas desde que se realizaram recentemente obras no edifício deixou de ter esse problema. O seu vizinho também teve problemas com infiltrações. Não sabe se nos outros blocos havia problemas idênticos.

R. R. **(24)** frequentou, durante alguns anos, a casa que agora é dos autores. Os réus não fizeram obras nesse apartamento nos últimos anos em que lá viveram. Nunca viu sinais de humidade ou de água a entrar. Ia lá todo o ano. A casa estava "*impecável*".

C. C. **(25)** foi à fracção umas 3/4 vezes por causa da montagem de um aparelho de aquecimento central. Esteve em todas as divisões e não viu quaisquer sinais de entrada de água ou de humidade. O apartamento estava bem conservado.

José **(26)** esteve na casa que era do réu várias vezes; ia lá 3/5 vezes por ano. Tanto quanto sabe o réu não fez obras no imóvel antes de o vender. Era um apartamento "*fantástico*", em boas condições, sem sinais de humidade ou de entrada de água.

Ângelo **(27)** frequentou a casa que era do réu; ia lá normalmente uma vez por mês. No apartamento não havia quaisquer sinais de entrada de água ou de humidade. Estava tudo normal.

N. G. **(28)** foi várias vezes à casa que agora é dos autores. Nela não havia sinais de entrada de água ou de humidade. Era uma "*belíssima*" casa.

Joaquim **(29)** declarou que pouco tempo depois de o réu ter adquirido a casa houve lá um problema com humidade, que então foi resolvido. Depois não surgiu qualquer outro problema nessa fracção. Houve alguns problemas noutras fracções.

Perante a prova testemunhal há a salientar que as testemunhas Arlindo, R. R., C. C., José e Ângelo frequentavam a fracção, enquanto ela pertenceu ao réu, e nunca nela viram qualquer problema de humidade ou de entrada de água.

Susana faz alusão a um problema com a entrada de água por uma "*velux*" em

2009/2010 e Joaquim a uma humidade que surgiu pouco tempo depois de o réu ter comprado o imóvel, o que na altura ficou resolvido.

Ana, que tem uma vasta experiência na mediação imobiliária e se deslocou inúmeras vezes ao imóvel antes da sua venda, também viu sinais de humidade ou de entrada de água no apartamento. Tiago, quando lá esteve logo após a compra efectuada pelos réus, achou que o imóvel "*estava em boas condições*". C. R. é clara no sentido de que até Setembro de 2013 nunca houve qualquer queixa de infiltrações; o réu nunca lhe reportou problema algum a esse nível. E os problemas de infiltrações que tinham existido foram noutros blocos do mesmo condomínio.

Os engenheiros João e R. S., apesar de terem estado no local, não apontaram uma causa concreta e inequívoca para as infiltrações que surgiram na fracção depois da compra feita pelos autores. Fazem algumas conjunturas, sublinham a idade do edifício e o desgaste normal da tela de isolamento no telhado, mas na verdade acabam por reconhecer que não estão em condições de dizer qual foi a exacta causa, o verdadeiro e efectivo motivo, que esteve na origem das infiltrações.

Jorge, Tiago, J. S. e João S. apresentam versões um pouco diferentes, quanto à gravidade da situação que encontraram no apartamento quando lá foram em Outubro de 2013, já depois de os autores terem comprado o imóvel.

M. R., Fátima, Rui, M. C. não relataram qualquer facto relevante relativamente à matéria agora em causa e Amália depôs com algumas contradições.

Aqui chegados, considerando toda a prova produzida nos autos, incluindo naturalmente a documental, conclui-se que não existe prova que nos conduza a um julgamento diferente do efectuado pelo tribunal *a quo* relativamente à matéria de facto que figura em jj) dos factos provados e nos artigos 4.º, 9.º, 19.º, 21.º, 66.º, 88.º e 146.º da petição inicial, bem como da que se encontra no artigo 19.º do articulado superveniente.

No que se refere ao alegado no artigo 41.º da petição inicial importa dizer que a causa das infiltrações não é a água da chuva **(30)**; esta água infiltra-se por haver condições para tal e essas condições é que constituem a causa.

Considerando as actas das assembleias de condóminos de 30-3-2012, de 1-2-2013 e de 1-2-2014 **(31)** há matéria de facto que se encontra nos artigos 34.º, 35.º, 36, 63.º, 64.º e 65.º que se deve julgar provada.

Assim, deve ter-se por provado (apenas) que:

- havia algumas fracções do condomínio com problemas de humidades e infiltrações e essa questão foi falada nas assembleias de condóminos de 30-3-2012 e de 1-2-2013.

- na assembleia de condóminos de 1-2-2013 foi decidido que se elaborasse um "*caderno de encargos*" relativo às reparações necessárias para eliminar as "*infiltrações de águas*" existentes em "*vários apartamentos*".
- na assembleia de condóminos de 1-2-2014, onde a fracção dos autores se encontrava entre as "*presentes*", foi apresentado um "*relatório das patologias existentes no edifício*", tendo os condóminos tomado conhecimento do seu teor e decidido que se efectuasse um "*levantamento de orçamentos de acordo com o caderno de encargos*".

E considerando a acta da assembleia de condóminos de 30-1-2016 há que introduzir a correcção pretendida na data que figura em u) dos factos provados, substituindo 21-2-2015 por 30-1-2016.

Finalmente, em relação ao mês mencionado em e) dos factos provados, uma vez que a testemunha Ana **(32)** não está certa de que uma dessas visitas ocorreu realmente em Janeiro, pois admite que possa ter sido, sim, em Março, deve considerar-se provado que:

- o autor marido voltou a visitar a fracção mais três vezes na companhia da referida funcionária da agência imobiliária enquanto negociava com esta o preço de transmissão da fracção, sendo que uma dessas visitas ocorreu em Janeiro ou Março de 2013.

2.º

Estão provados os seguintes factos:

- a)** Por escritura de compra e venda outorgada, em 30.07.2013, no Cartório Notarial de S. R., sito em Ponte de Lima, lavrada a fls. 88 a 89 verso do livro de notas para escrituras diversas n.º ..., os Autores declararam comprar ao Réu, e este declarou vender, pelo preço de € 110 000,00 (cento e dez mil euros), a fracção autónoma designada pelas letras "AT", correspondente ao terceiro andar, bloco A (ala nascente), apartamento T2, destinado a habitação, com entrada pela porta designada pelas letras "AT", com duas varandas e uma garagem na cave, e o uso exclusivo do terraço/cobertura, fracção essa do prédio urbano sito em ..., da freguesia e concelho de Ponte de Lima, descrita na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o n.º ..., e inscrita na matriz predial urbana sob o n.º ..., conforme se retira da cópia junta aos autos de fls. 36 a 40 e cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido;
- b)** O referido negócio de compra e venda foi objecto de mediação imobiliária por parte da sociedade designada por P. Mediação Imobiliária L.^{da};
- c)** Em Agosto de 2012, os Réus visitaram a fracção acompanhados pelo Réu e pela funcionária da agência imobiliária Ana;
- d)** Aquando da visita, a fracção estava em bom estado de conservação;

e) O Autor marido voltou a visitar a fracção mais três vezes na companhia da referida funcionária da agência imobiliária enquanto negociava com esta o preço de transmissão da fracção, sendo que uma dessas visitas ocorreu em Janeiro ou Março de 2013;

f) O negócio descrito na alínea a), foi precedido da celebração de um acordo, em 2 de Abril de 2013, denominado pelas partes de "*promessa de compra e venda contrato*", nos termos das cláusulas constantes da cópia de 87 a 94 e 98 a 99 e cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido;

g) Em 26 de Outubro de 2013, a fracção tinha infiltrações de água na cozinha, na sala de estar, na despensa e casa de banho, sendo que, na cozinha, a água escorria em fio pelos focos de iluminação, tornando impossível a utilização da fracção para habitação;

h) Em Outubro de 2013, era do conhecimento da administração do condomínio da fracção em causa que o prédio tinha problemas de infiltrações de água da chuva, afectando algumas fracções, mas desconhecia se a fracção AT tinha qualquer problema de infiltração, uma vez que nunca tinham recebido qualquer queixa ou reclamação por parte do Réu;

i) Em Janeiro de 2014, a fracção AT tinha humidades:

(i) na cozinha, no interior da envolvente em tectos e sancas, dando origem a manchas, bolores e fungos, provocando a deterioração, empolamento e apodrecimento dos materiais,

(ii) na sala, no interior da envolvente exterior do tecto e alheta de remate, provocando escorridos no interior da parede exterior e deterioração dos materiais, designadamente, dos estanhados, com manchas de coloração e auréolas definidas por faixas de formação mais escuras e formação de sais,

(iii) na casa de banho, no interior da envolvente exterior do tecto e sanca, com deterioração dos materiais, nomeadamente, empolamentos no estuque,

(iv) na despensa, com deterioração do estuque no tecto e paredes;

(v) no quarto, no interior dos elementos da envolvente exterior dando origem a manchas no tecto, provocando a deterioração, empolamento e apodrecimento dos materiais,

(vi) no sótão, nos tectos, no interior dos elementos da envolvente exterior, dando origem a manchas bolores e fungos, provocando a deterioração e apodrecimento dos materiais;

j) Em consequência das ocorrências descritas nas alíneas g) e i), houve uma degradação dos revestimentos e das condições de conforto e salubridade da fracção, sendo que em Setembro de 2014 apareceu igualmente no hall de entrada da fracção uma mancha de humidade junto à armadura da iluminação;

k) O Réu foi notificado judicial, avulsa e pessoalmente pelo Autor, em 30 de Julho de 2014, nos termos que melhor constam de fls. 210 a 228 e cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido;

l) A reparação das ocorrências referidas nas alíneas i) e j) implica, quanto à cozinha, desmontar o armário da cozinha e substituir elementos deteriorados; remover tectos em gesso cartonado; remover revestimento estucado do tecto; remover sanca; executar novo revestimento estucado em tecto (em alternativa executar novo em gesso cartonado); executar tecto em gesso cartonado, incluindo emacçamento e pintura; executar sanca; executar pintura de tecto; recolocar armário de cozinha;

m) Quanto à despensa, remover revestimento estucado de tecto, remover revestimento estanhado em paredes; executar novo revestimento estanhado em tecto (em alternativa executar novo em gesso cartonado); executar novo revestimento estanhado; executar pintura de paredes e tecto;

n) Quanto à casa de banho, remover revestimento estucado de tecto, remover sanca, executar novo revestimento estanhado em tecto (em alternativa executar novo em gesso cartonado), executar sanca e executar pintura em tecto e sanca;

o) Quanto à sala, remover apainelados em ombreiras deterioradas, remover áreas de revestimento estanhado deteriorado; remover áreas deterioradas de tecto em cartão-gesso, executar novo revestimento estanhado, executar novo tecto em gesso cartonado, colocar novos apainelados, tratar alheta de transição parede/tecto, executar pintura em paredes e tectos;

p) No quarto, remover áreas de revestimento estanhado deteriorado, remover áreas de revestimento estucado deteriorado, remover tecto em gesso cartonado, executar novo revestimento estanhado; executar novo revestimento estucado; executar novo tecto em gesso cartonado, executar pintura em paredes e tectos;

q) No sótão, a substituição das janelas do sótão, a remoção das áreas de revestimento estucado deteriorado, a execução de um novo revestimento estucado e a execução de uma pintura em tecto;

r) No hall de entrada, a execução de pintura no tecto;

s) A reparação destas ocorrências implica o dispêndio do valor de € 10 700,94, a que acrescerá o IVA a taxa legal de 23%, perfazendo um total global de € 13 162,16;

t) Em assembleia extraordinária de condóminos realizada em 06.12.2014, foi deliberado por maioria dos presentes a realização de obras nas partes comuns do prédio, cujo valor global seria a dividir por todos os condóminos em função da respectiva permilagem;

u) Na assembleia de 30-1-2016 foi deliberada a aprovação do orçamento

apresentado pela empresa designada por "E.", cujo valor orçamentado ascende à quantia de € 135 245,90, acrescido de IVA à taxa legal em vigor;

v) Sendo que as clarabóias de velux dos sótãos ficaram a cargo de cada um dos condóminos;

w) Os Autores estão, desde Outubro de 2013, impedidos de usar a fracção devido às condições de salubridade que esta apresenta;

x) O arrendamento de uma fracção com as características da fracção AT, no mercado onde se insere, implica o pagamento por parte do inquilino de uma renda mensal no valor de € 350,00;

y) Na sequência dos factos referidos na alínea h), o Autor, que vive em França, deslocou-se propositadamente a Portugal, no dia 26 de Novembro, de avião, tendo regressado dia 29, a fim de resolver pessoalmente os problemas da fracção, tendo despendido a quantia de € 204,24 na viagem de avião;

z) E a quantia de € 138,45 no aluguer de uma viatura automóvel, bem como a quantia de € 34,70 em portagens;

aa) Viu-se obrigado a voltar a Portugal no dia 20 de Dezembro de 2013 (sexta-feira), nomeadamente para acompanhar o Engenheiro incumbido da realização do relatório, tendo regressado no dia 22 do mesmo mês;

bb) Os custos decorrentes desta deslocação ascenderam a € 474,53 com viagem de avião de ida e volta, € 248,78, com aluguer de viatura, € 33,60, com combustível, e, por fim, € 13,25 com portagens;

cc) Regressou novamente a Portugal no dia 31 de Janeiro de 2014 (sexta-feira), com o intuito de estar presente na assembleia de condóminos realizada em 1 de Fevereiro de 2014, tendo regressado no dia 2 de Fevereiro seguinte;

dd) Como custos provindos desta deslocação teve € 169,56, com viagem de avião de ida e volta, € 177,66, com aluguer de viatura, € 39,20, com combustível, e, por fim, € 16,35, com portagens;

ee) Viu-se, ainda, obrigado a incorrer em nova deslocação a Portugal no dia 30 de Abril de 2014, com o intuito de estar presente na Assembleia de 3 de Maio de 2014, cuja ordem de trabalhos visava, sobretudo, discutir e aprovar os orçamentos então compilados sobre as obras a realizar no identificado prédio, presença essa que resulta corroborada pela subscrição do A. marido da acta em apreço, regressando a França no dia 4 de Maio;

ff) Com esta deslocação despendeu € 581,86, com a viagem de ida e volta, € 329,32, com aluguer de viatura, € 58,45, com portagens;

gg) Os Autores sentem-se agastados e tristes com a situação da sua fracção;

hh) Quando foi celebrado o negócio descrito na alínea a), o Réu já não se encontrava a viver na fracção desde Abril de 2013, por que o Autor marido exigiu que o Réu saísse da fracção um mês após a assinatura do contrato-promessa;

ii) A fracção AT teve uma infiltração de água no ano de 2009 na janela/clarabóia da casa de banho do sótão;

jj) Com excepção da infiltração de água referida na alínea ii), o Réu não teve qualquer outra ocorrência relacionada com humidades, escorrências e infiltrações de água até declarar vender a fracção aos Autores;

kk) O Réu viveu na fracção de 1998 até Abril de 2013;

ll) Aquando das visitas à fracção, os Autores foram ao terraço da fracção AT;

mm) Aquando da celebração do negócio descrito na alínea a), o prédio estava por pintar e em alguns terraços tinha crescido erva por falta de manutenção;

nn) O condomínio onde se insere a fracção AT realizou obras de impermeabilização dos terraços depois de os Autores celebrarem o negócio descrito na alínea a);

oo) Em 20 de Janeiro e em 10 de Maio de 2016, parte do tecto estucado da sala de jantar e parte do tecto estucado da casa de banho, respectivamente, caíram.

pp) Havia algumas fracções do condomínio com problemas de humidades e infiltrações e essa questão foi falada nas assembleias de condóminos de 30 de Março de 2012 e de 1 de Fevereiro de 2013.

qq) Na assembleia de condóminos de 1 de Fevereiro de 2013 foi decidido que se elaborasse um "*caderno de encargos*" relativo às reparações necessárias para eliminar as "*infiltrações de águas*" existentes em "*vários apartamentos*".

rr) Na assembleia de condóminos de 1 de Fevereiro de 2014, onde a fracção dos autores se encontrava entre as "*presentes*", foi apresentado um "*relatório das patologias existentes no edifício*", tendo os condóminos tomado conhecimento do seu teor e decidido que se efectuasse um "*levantamento de orçamentos de acordo com o caderno de encargos*".

3.º

Na perspectiva dos autores "*a sentença recorrida padece da nulidade prevista na alínea c) do n.º 1, do artigo 615.º, do Código de Processo Civil, estando os fundamentos em oposição com a decisão, pois a factualidade considerada provada, constante da sentença em crise, deveria conduzir, por si só, à procedência da acção, tendo sido ainda violados os artigos 342.º do Código Civil e 414.º do Código de Processo Civil, ambos referentes às regras de repartição do ónus da prova*" **(33)**.

Nos casos abrangidos por este segmento daquela alínea c) "*há um vício real no raciocínio do julgador (e não um simples lapsus calami do autor da sentença); a fundamentação aponta num sentido; a decisão segue caminho oposto ou, pelo menos, direcção diferente*" **(34)**. Com efeito, se a decisão é "*a conclusão de um raciocínio*" a fundamentação são as "*premissas de que ela*

emerge" (35). Haverá, então, "um vício, puramente, lógico do discurso judicial e não um erro de julgamento, e consiste no facto de os fundamentos aduzidos pelo juiz para neles basear a sua decisão, constituindo o seu respectivo antecedente lógico, estarem em oposição com a mesma, conduzindo a um resultado oposto ao que está expresso nesta" (36).

Ora, se, como dizem os autores, *"a factualidade considerada provada, constante da sentença em crise, deveria conduzir, por si só, à procedência da acção"* e isso não aconteceu, o que haverá então é, sim, um erro de julgamento. E no caso de haver um erro de julgamento, em virtude do direito não ter sido correctamente aplicado à realidade apurada - *error iuris* -, tal vício não se traduz na nulidade prevista no artigo 615.º n.º 1 c) **(37)**.

4.º

Para os autores *"a factualidade considerada provada, constante da sentença em crise, deveria conduzir, por si só, à procedência da acção"*, dado que *"resulta da matéria de facto dada como provada na sentença (alíneas g), h), i) e j)), que o imóvel alienado pelo Recorrido aos Recorrentes padece de vícios que o desvalorizam e impedem o fim a que se destina, estando os AA., desde Outubro de 2013, impedidos de usar a fracção devido às condições de salubridade que esta apresenta - vide facto provado sob a alínea w) da sentença" (38).*

O que emerge desta matéria de facto é, em síntese, que a partir do final de Outubro de 2013 começaram a surgir infiltrações de água na fracção que os autores tinham comprado (em Julho de 2013) ao réu, as quais impossibilitaram a sua utilização para o seu fim normal de habitação.

O n.º 1 do artigo 913.º do Código Civil diz-nos que há venda de coisa defeituosa quando, para além do mais, *"a coisa vendida sofrer de vício"*. Significa isso que o "vício" tem que existir aquando da venda; tem que ser contemporâneo do negócio jurídico **(39)**.

Ora, no caso dos autos não se provou a concreta e exacta causa (ou causas) das infiltrações. Por outro lado, também não se provou que esta situação já existia anteriormente à venda **(40)**, caso em que, não obstante se pudesse desconhecer a sua precisa causa, sempre se teria que ter como certo que a coisa já padecia de defeito, fosse ele qual fosse.

Então, perante este cenário, não estamos em condições de afirmar, com a necessária certeza, que no momento em que a fracção foi vendida (já) sofria de "vício".

5.º

Os autores defendem ainda que *"o vendedor garante a conformidade ou bom*

funcionamento da coisa vendida na data da entrega, não sendo necessário o comprador demonstrar ou provar a falta de tais qualidades, bastando-lhe a prova da falta de conformidade ou falta de funcionamento no período de garantia, impendendo, por sua vez, sobre o vendedor o ónus da prova de que a causa do vício, desconformidade, ou mau funcionamento do bem, é posterior à entrega da coisa e imputável ao comprador ou a terceiro, ou devida a caso fortuito" (41).

Quanto ao momento da venda, como acima se deixou dito, nada se provou que sustente a afirmação de que, nessa ocasião, o imóvel padecia de defeito.

E, por força do disposto no artigo 342.º do Código Civil, era aos autores que cabia o ónus de fazer tal prova, pois esse é um facto constitutivo do direito que invocam, visto que estes são "*os factos correspondentes à previsão da norma que aproveita à (...) pretensão*" (42) da parte.

Já quanto à mencionada "*prova da falta de conformidade ou falta de funcionamento no período de garantia*" (43) é preciso que,

independentemente do mais, haja uma garantia que vigore por certo tempo.

No nosso caso inexistente qualquer (prazo de) garantia, quer convencional, quer legal. Não estamos, designadamente, numa das situações previstas nos artigos 921.º e/ou 1225.º do Código Civil e/ou da Lei 24/96 de 31 de Julho; os "*usos*" não obrigam o réu a "*garantir o bom funcionamento*" da fracção (44), ele não foi o construtor do imóvel que vendeu aos autores, nem tão pouco realizou a venda no âmbito do exercício com carácter profissional de uma actividade económica.

Não havendo, portanto, como não há, qualquer "*período de garantia*" naturalmente que naufraga o que nele se alicerça (45).

6.º

A condenação do réu nos termos exposto na conclusão LXXVIII pressupõe que se demonstrou ter havido uma venda de coisa defeituosa, o que, como se viu, não aconteceu.

Sendo assim, essa condenação não pode ter lugar.

III

Com fundamento no atrás exposto, julga-se improcedente o recurso, pelo que mantém-se a decisão recorrida.

Custas pelos autores.

8 de Março de 2018

(António Beça Pereira)

(Maria Amália Santos)

(Ana Cristina Duarte)

1. São deste código todas as disposições adiante mencionadas sem qualquer outra referência.
2. Cfr. conclusão XIX.
3. Cfr. conclusão II.
4. Cfr. conclusão II.
5. Cfr. conclusões VIII e IX.
6. Que é a mesma que se refere na conclusão LXII.
7. É a vendedora da imobiliária que interveio no negócio que tratou da venda dos autos. Exerce actividade na mediação imobiliária há 15 anos
8. É irmão da autora. É pedreiro de profissão.
9. Exerce a actividade de construção civil.
10. É carpinteiro.
11. É electricista.
12. Vive, há 12 anos, mesmo bloco onde se situa a fracção dos autores.
13. Mas não diz quais eles são.
14. É administradora do condomínio desde "*talvez*" 2011.
15. Nas assembleias os condóminos falaram em colocação de luz, pontos de água com torneiras e de uma piscina.
16. É engenheiro civil.
17. É engenheiro civil.
18. Vive há 18 anos no mesmo condomínio da fracção dos autores.
19. É gerente de uma imobiliária.
20. Vive há 12 anos no mesmo condomínio da fracção dos autores; no mesmo bloco.
21. Vive no mesmo condomínio da fracção dos autores, mesmo por baixo dessa fracção.
22. É cunhado do réu.
23. Vive, desde 2002, no mesmo condomínio da fracção dos autores.
24. É amiga da companheira do réu.
25. Colocou, entre 2010/2012, um equipamento de aquecimento central na fracção aqui em causa.
26. É amigo do réu.
27. É amigo do réu.

- 28.** É amigo do réu.
- 29.** Andou na construção do edifício e depois assegurou a manutenção.
- 30.** A ser assim a responsabilidade era da meteorologia.
- 31.** Nesta acta, por manifesto lapso, refere-se por uma vez, logo no seu início, o ano de "2013", quando se queria escrever "2014".
- 32.** O seu depoimento é a única prova sobre este facto.
- 33.** Cfr. conclusão II.
- 34.** Antunes Varela, Miguel Bezerra e Sampaio e Nora, Manual de Processo Civil, 2.^a Edição, pág. 690.
- 35.** Alberto dos Reis, Comentário ao Código de Processo Civil, Vol. II, 1945, pág. 172 e 173.
- 36.** Ac. STJ de 20-10-2009 no Proc. 3763/06.6.YXLSB.S1, www.gde.mj.pt. Neste sentido veja-se também os Ac. STJ de 2-6-2016 no Proc. 13262/14.7T8LSB-A.L1.S1 e de 3-2-2011 no Proc. 1045/04.7TBALQ.L1.S1, www.gde.mj.pt.
- 37.** Neste sentido veja-se Ac. STJ de 9-11-2017 no Proc. 9526/10.7TBVNG.P1.S1 www.gde.mj.pt e Amâncio Ferreira, Manual de Recursos em Processo Civil, 9.^a Edição, pág. 56.
- 38.** Cfr. conclusões II e III.
- 39.** Excluindo a situação particular regulada pelo artigo 918.º do Código Civil. Note-se que o autor, entre Agosto de 2012 e a compra do imóvel, quase um ano depois, visitou-o por quatro vezes e que nele o réu residiu de 1998 a 2013, não existindo notícia de qualquer queixa sua ao condomínio de infiltrações na sua fracção. Houve, sim, alguns outros condóminos que se queixaram de infiltrações nas suas fracções.
- 40.** Para este efeito o caso pontual referido em ii) não é relevante.
- 41.** Cfr. conclusões VIII e IX.
- 42.** Antunes Varela, Miguel Bezerra e Sampaio e Nora, Manual de Processo Civil, 2.^a Edição, pág. 455.
- 43.** Sublinhado nosso.
- 44.** A garantia a que se reporta o artigo 921.º do Código Civil "*visa de modo especial a venda de máquinas*", Antunes Varela e Pires de Lima, Código Civil Anotado, Vol. II, 3.^a Edição, pág. 221.
- 45.** E não é legítimo invocar, como os autores fazem na conclusão X, jurisprudência que tem por premissa a existência de um prazo de garantia.