

Tribunal da Relação de Guimarães
Processo nº 2284/19.1T8VCT.G1

Relator: PURIFICAÇÃO CARVALHO

Sessão: 15 Junho 2021

Número: RG

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: APELAÇÃO IMPROCEDENTE

REGRAS DA EXPERIÊNCIA COMUM

COMPRA E VENDA

RELAÇÃO DE CONSUMO

DIREITOS DO CONSUMIDOR

Sumário

I- As regras da experiência não são meios de prova, instrumentos de obtenção de prova, mas antes raciocínios, juízos hipotéticos de conteúdo genérico, assentes na experiência comum, independentes dos casos individuais em que se alicerçam, com validade, muitas vezes, para além da hipótese a que respeitem, permitindo atingir continuidades, imediatamente, apreensivas nas correlações internas entre factos, conformes à lógica, sem incongruências para o homem médio e que, por isso, legitimam a afirmação de que dado facto é a natural consequência de outro, surgindo com toda a probabilidade forte, próxima da certeza, sem receio de se incorrer em injustiça, por não estar contaminado pela possibilidade física, mais ou menos arbitrária, impregnado de impressões vagas, dubitativas e incrédulas.

II- O apelo às regras da experiência comum só releva, para demonstração do erro notório na apreciação da prova, quando existam elementos probatórios não contestados, designadamente, documentos autênticos, ou dados do conhecimento público generalizado, que impliquem ser, completamente, absurdo dar-se certo facto por provado ou por não provado, o que, manifestamente, não acontece, na hipótese em apreço, para além de que o erro notório na apreciação da prova nada tem a ver com a crença subjetiva da recorrente na desconformidade entre a decisão de facto da julgadora e aquela que teria sido proferida pela própria.

III- Perante uma relação de consumo que preenche o subtipo de contrato de

compra e venda, - traduzindo na compra pelos autores de uma imóvel para habitação permanente e na venda pelo vendedor e também empreiteiro que exerce com carácter profissional a atividade económica (no sector a que a obra diz respeito) tendo criado com esta sua actividade um bem / coisa nova-casa de habitação à responsabilidade pelos defeitos existentes no imóvel são aplicáveis as normas especiais contidas na Lei 24/96 (LDC) e o DL 67/2003, normas essas que derogam as regras gerais do C. Civil em tudo o que estas se revelem incompatíveis com aquelas.

IV- Pelo que perante a existência de faltas de conformidade na obra vendida, o dono desta pode exercer livremente qualquer um dos direitos conferidos pelo art.º 4.º/1 do DL 67/2003; sem prejuízo, evidentemente, desta liberdade de opção pelo direito que melhor satisfaça os seus interesses dever respeitar os princípios da boa fé, dos bons costumes e a finalidade económico-social do direito escolhido (art.º 334.º do C. Civil), o que significa que o respeito por princípios - como o da razoabilidade, da proporcionalidade e da prioridade da restauração natural - conduzirão, algumas vezes, à observância das regras de articulação (dos diferentes direitos do dono da obra) impostas pelo C. Civil e a soluções coincidentes com as do C. Civil.

Texto Integral

- Acordam no Tribunal da Relação de Guimarães -

I. RELATÓRIO

R. A., solteiro, maior, natural da freguesia de ..., concelho de Ponte de Lima, residente na Rua ..., n.º ..., união das freguesias de Viana do Castelo (...) e ..., concelho de Viana do Castelo e **M. E.**, solteira, maior, natural da freguesia de ..., concelho de Arcos de Valdevez, residente na Rua ..., n.º ..., união das freguesias de Viana do Castelo (...) e ..., concelho de Viana do Castelo instauraram a presente *acção comum* contra **Construções S. & Irmão Lda.**, NIPC, com sede no lugar de ..., União das Freguesias de ... e ..., concelho de Esposende, e formularam os seguintes pedidos:

- Condenação da Ré:

- a) A proceder à imediata reparação dos vícios dos defeitos detectados, denunciados e visíveis, descritos nos artigos 30º e 31º da petição inicial, a efectuar em prazo nunca superior a 90 dias.
- b) A conceder aos Autores o direito de acompanhamento e fiscalização de qualidade da obra por técnico ou fiscal competente e de sua confiança. Em

alternativa, e caso não sejam realizadas as obras de reparação,

c) no pagamento de indemnização por aqueles danos patrimoniais, resultantes da execução pelos meios próprios das obras de reparação referenciadas em a) deste pedido, em valor nunca inferior a € 27.070,00 (vinte e sete mil e setenta euros), acrescido de IVA à taxa em vigor;

Ou, em alternativa,

Sempre deverá o tribunal conhecer a desvalorização do prédio atentos os defeitos elencados, ordenando a redução do preço, e, consequentemente, deverá a Ré ser condenada a restituir aos Autores a diferença entre o preço pago e o preço reduzido, em quantia nunca inferior a € 27.070,00, ou a que vier a ser arbitrada por meio de avaliação.

Em qualquer dos casos,

d) no pagamento de indemnização condigna e equitativa aos Autores, em resultado dos danos não patrimoniais que a causa e a acção lhes acarretam em valor nunca inferior a € 5000,00;

e) no pagamento dos encargos ocorridos e a ocorrer com peritagens técnicas, trabalhos especializados, custas do processo e custas de parte.

f) e ainda nos juros legais vencidos e vincendos até efectivo e integral pagamento.

A Ré contestou – fls. 90 e seguintes.

Foi realizada uma audiência prévia – cfr. acta a fls. 98-103 dos autos.

Foi identificado o objecto do litígio e foram enunciados os temas da prova.

Realizou-se uma perícia.

Realizada audiência de julgamento seguiu-se sentença que terminou com o seguinte dispositivo legal:

Perante todo o exposto, julga-se a presente acção parcialmente procedente, por parcialmente provada e, em consequência:

- condena-se a Ré a proceder à reparação dos vícios e defeitos detectados, denunciados e visíveis, descritos nos pontos 40- a 42- dos factos provados, a efectuar num prazo não superior a 30 (trinta) dias úteis;

- concede-se aos Autores o direito de acompanhamento e fiscalização da qualidade da obra por técnico ou fiscal competente e da sua confiança;

Em alternativa, caso não sejam realizadas as obras de reparação,

- condena-se a Ré no pagamento de uma indemnização pelos danos patrimoniais, no valor de € 19.750,00 (dezanove mil, setecentos e cinquenta euros);

- condena-se a ré a pagar aos Autores a quantia de € 1.500,00 (mil e quinhentos euros), a título de danos não patrimoniais sofridos, acrescido de

juros de mora, à taxa legal de 4%, a contar da citação e até efectivo e integral pagamento.

*

Absolve-se a ré do demais peticionado.

*

Custas a cargo da Ré e dos Autores na proporção do seu decaimento.
Registe e notifique.

Descontente com o assim decidido, a ré interpôs o presente recurso de apelação, **concluindo** assim as respectivas alegações:

1⁰. _ Da matéria de facto dada como provado no ponto 40 da sentença, entende a Recorrente que deveria ser considerada não provada a parte em que refere: erro de execução de tampos de chaminés e couretes :

2⁰. - E da matéria dada como não provada, nomeadamente de que "A obra apresentava sinais próprios de degradação do tempo, humidades e fissuração; As desconformidades ou defeitos de execução da obra descritos na missiva eram visíveis para qualquer pessoa e conhecidos pelos Autores; A obra apresentava já sinais do decurso do tempo, sendo visíveis para qualquer pessoa que ali se deslocasse que estava inacabada e que apresentava diversas patologias, mazelas ou desconformidades, imperfeições ou defeitos de execução, nomeadamente fissuração, assentamentos, humidades, desgaste de materiais" deveria ser considerada como provada;

3°. - pois apreciada à luz das regras da experiência, e tendo em conta que a obra estava inacabada, parada há 13 anos e com um vitral partido por onde entrava água da chuva, resulta do registo fotográfico elaborado pelo Sr. perito, nomeadamente das fotografias

8,10,11,16,17,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35, 36, 40, 41, 42 a 64 que a obra tinha sinais de degradação visíveis a olho nu e detectável facilmente por qualquer pessoa e que essa degradação não pode surgir em apenas 4 meses;

4°. - e esclareceu o Sr. perito, R. F., que estas patologias são visíveis a olho nu, e sem margem para dúvidas não surgem em dois ou três meses; assim como que ainda faltavam revestimentos, que a fissuração dos peitoris pode acontecer aquando do trabalho de assentamento da caixilharia ou devido ao puxar da cola ou por pancada e que ocorre aquando da construção;

5°. - e resulta do depoimento da testemunha Arq. S. S. que: (minuto 4:50) era uma obra com algumas patologias, mas nada de muito extraordinário, uma coisa normalíssima para uma obra que está parada há 12 ou 14 anos, alguma degradação de alguns materiais e que (05:19) uma obra fechada tende a

degradar-se, ainda por cima com um clima como o nosso ... e era visível;

6⁰• - e que (minuto 10:05) com certeza que em 14 anos haverá falência de alguns materiais... mesmo nas caixilharias alguma degradação das ferragens, acessórios eu abri uma das janelas e aquilo não funcionava a cem por cento ... estas questões que estou a falar eram perceptíveis a olho nu não era preciso ser técnico para as sentir ou perceber.

7⁰• - Referindo ainda (minuto 26: 20) relativamente ao elevador que houve alterações, que foram autorizadas pelo técnico à data Arq. F. M.... o que lá está permite a colocação do elevador, plataforma elevatória, ou outro dispositivo e que a colocação do elevador naquela caixa é possível, dependendo do que lá se quer pôr (até refere que há elevadores panorâmicos que nem precisam de caixa).

8^o. - Resultou ainda do depoimento da testemunha J. C. acima transcrito que:

9^o. - os "defeitos" elencados no ponto 40 da sentença nunca foram denunciados à Recorrente (nº 2 a 10 da sentença) mas apenas os seguintes:

1. Solicitamos a entrega do projecto de gás para efectuar peritagem;
2. Constatamos que a instalação do projecto de Infra-estruturas Telefónicas não está em conformidade com o projecto deferido na Câmara Municipal ..., e para tal exige a sua correcção;
3. Constatamos que as instalações referentes ao projecto das redes de abastecimento de águas, drenagem de águas residuais, águas pluviais e ventilação também não estão em conformidade, desta feita exige se novos projectos que reflectam a instalação existente;
4. Não funcionamento de fecho da janela da suite, portas da sala com acesso à varanda e portas da cozinha de acesso ao jardim. Inclusive, as portas de acesso ao exterior da cozinha não efectuam o seu normal movimento.
5. Fechadura da porta de exterior, de acesso à rua, localizada no muro do jardim da cozinha não funciona.
6. Muro de vedação do jardim de acesso à cozinha apresenta anomalia estrutural, da qual apresenta uma inclinação para a rua de passagem pedonal;
7. Aluimento de uma caixa de visita de águas pluviais localizada no jardim de acesso à cozinha;
8. Infiltração de água nas paredes e tectos interiores, localizadas na área central da fachada sul. Dessa infiltração já resultou danos aos acabamentos e inviabiliza o avanço da instalação dos acabamentos em madeira, tais como soalho, rodapé, portas e armários. Sendo que as paredes da caixa do elevador apresentam riscos de queda e consequentemente á integridade física.
9. Por último, mas a de maior preocupação pois coloca em risco a nossa integridade física, é a não conformidade da construção (estrutura) existente

com o projecto de estabilidade que se encontra no caderno de especialidades.

10⁰ • - Dos "defeitos" anunciados na referida carta só o elencado em 7 e 8 constam do ponto 40 da sentença.

11⁰ • - Pelo que, porque não foram denunciados nem são consequência dos que foram denunciados, a Ré não pode ser por eles responsabilizada.

12⁰ • - Por outro lado, os AA. adquiriram um terreno para construção com uma obra inacabada, e estando inacabada, necessariamente está imperfeita, não serve qualquer fim nem tem qualquer funcionalidade (nomeadamente nos termos da definição do art. 913^o CC).

13^o - A obra estava parada desde o ano de 2005, com um vitral do lado sul por onde entrou água que estava partido e os AA tinham conhecimento disso (pontos 37 a 39 da sentença), e precisamente porque tinham conhecimento de que a obra estava parada cabia-lhes verificar o estado dos materiais e o nível de corrosão cumprindo o disposto no art. 1218^o CC.

14^o - E, se o não fizeram e a aceitaram nesses termos, não é aceitável imputar essa leviandade à Ré, constituindo a sua atitude um abuso de direito;

15^o - porque se tratava de uma obra inacabada, imperfeita - que foi o que a Ré vendeu e que os AA. aceitaram sem qualquer reserva e por essa razão, não denunciaram à Ré os defeitos elencados no ponto 40 da sentença.

16^o - Da matéria de facto dada como provada, cabia aos AA. fazerem prova de que os vícios/defeitos existiam à data da venda (Ac. TRG de 71 /15.5T8PTL.G 1) e, como o não fizeram - lida a matéria de facto desconhece-se se são anteriores ou contemporâneos da venda ou posteriores - deveria a acção ser julgada improcedente.

17^o - Sem prescindir, parte dos defeitos invocados como tal no ponto 40 da sentença e nomeadamente - erro de execução de tampos de chaminés e couretes, ausência de telas de impermeabilização nas palas de cobertura, perda de estanquicidade das juntas em alguns locais das fachadas, peças de capeamento fissuradas nas platibandas da cobertura, degradação da junta de dilatação vertical, oxidação das fixações dos tubos de queda das águas pluviais, existência de tijolos de face à vista fissurados, placas em pedra de granito fissuradas, presença de sais cristalizados nas fachadas, fissuras no muro de vedação do alçado posterior e destacamento do muro relativamente à fachada sul e assentamento da caixa de águas pluviais do alçado posterior sempre seriam visíveis - e não aparentes - pelo que não podem por eles ser responsabilizada a Ré nos termos do disposto no art. 1219^o CC.

18^o - A condenação em alternativa não tem justificação legal (atento o disposto no art. 1221^o CC) e a quantia de 19.750,00 euros que se deverá certamente a mero lapso - não tem justificação na sentença recorrida, quer de

facto quer de direito, pois, a caixa de elevador e o seu reforço não foram contratados com a Ré nem esta tem qualquer obrigação de a fazer.

19°. - Isto porque, dependendo da máquina que lá se queira colocar e a Ré não se obrigou a fazer qualquer reforço, não constitui qualquer anomalia nem vem como tal elencado no ponto 40 da sentença.

20°. - Também não parece suficientemente justificada a condenação em danos morais com base nos factos elencados em 32° - ou seja - este estado de coisas (que não sabemos qual é) já que o incómodo ou desgosto não traduz qualquer ofensa dos direitos do A. que mereçam a tutela do direito.

21°. - Independentemente da velha questão de saber se a responsabilidade contratual terá aqui aplicação, os AA. adquiriram um lote de terreno com uma construção sobre a qual tinham perfeito conhecimento que se encontrava parada e abandonada há vários anos e que teriam de a reconstruir; inexistindo assim, por essa razão, qualquer fundamento;

22°. - De resto, a carta remetida à Ré e a sua inacção - que provoca tal temor e desgosto - nem sequer menciona as "anomalias" elencadas no ponto 40 da sentença - tendo quase exclusivamente a ver com questões administrativas e de projecto e sendo a atitude da Ré aceitável e compreensível e não sendo de molde a "incomodar" ou "desgostar" os AA., tanto mais que após mais de 13 anos, era necessário que os AA. actualizassem o respectivo projecto com as exigências de licenciamento e administrativas agora em vigor.

23°. - E não justificando qualquer sanção a imputar à Ré, nomeadamente, com o pagamento da pretendida indemnização por dano moral.

24°. - Por tudo o exposto, considera a Ré que violou o Dmo tribunal a quo pelo menos os art. 913°, 1219° e art. 1211 ° do C.C ..

Termos em que deve revogar-se a douda sentença recorrida de acordo com o exposto, assim se fazendo a costumada
JUSTIÇA.

Os autores contra alegam concluindo que a douda sentença recorrida não merece qualquer reparo, não havendo qualquer matéria de facto dada como provada que possa ser alterada, devendo ser mantida nos seus precisos termos, julgando-se improcedente todas as conclusões formuladas pela recorrente, não tendo violado quaisquer preceitos legais.

O recurso foi admitido como de **apelação, a subir imediatamente e nos próprios autos e com efeito meramente devolutivo** (Cfr. Artigos 627.º, n.º 1, 629.º, 631.º, 638.º, 644.º, n.º 1, 645, n.º 1 alínea a) e 647.º, n.º 1 do Código de Processo Civil)

II. Âmbito do recurso:

Sendo o âmbito dos recursos delimitado pelas conclusões das alegações do recorrente – artigos 635.º, n.º 4 e 639.º, n.ºs 1 e 2 do Código de Processo Civil (doravante, abreviadamente, designado por CPC), aprovado pela Lei n.º 41/2013, de 26 de Junho –, ressalvadas as questões do conhecimento oficioso que ainda não tenham sido conhecidas com trânsito em julgado, as questões que se colocam à apreciação deste Tribunal, por ordem lógica da sua apreciação, são as seguintes:

- Da impugnação da decisão proferida sobre a matéria de facto.
- Da reapreciação da decisão de mérito em resultado e/ou independentemente da procedência da impugnação da matéria de facto.

**

III. FUNDAMENTAÇÃO

A) De facto.

A decisão recorrida deu como provados os seguintes factos:

- 1- A Ré dedica-se à construção e reparação de edifícios, compra e venda de bens imóveis e móveis;
- 2- No decurso do ano 2004, a Ré obteve o Alvará de Construção nº 971/04, emitido pela Câmara Municipal ..., para a construção de uma moradia unifamiliar na Quinta de ..., Lote nº ..., ..., Freguesia de ...;
- 3- O referido alvará de construção foi emitido no âmbito do processo de obra registado na Câmara Municipal ... sob nº 30/04, sendo válido até 08 de Novembro de 2006;
- 4- O técnico responsável pela direcção técnica da obra foi o Engenheiro Civil F. M.;
- 5- As obras para a construção da referida moradia unifamiliar tiveram início no dia 5 de Janeiro de 2003;
- 6- Foi sob as ordens da Ré que se procedeu à construção do imóvel em causa nestes autos;
- 7- A Ré não chegou a terminar a obra;
- 8- Os trabalhos de construção foram interrompidos já na fase final de infra-estruturas;
- 9- Em 2018, a estrutura da moradia, em betão armado, a cobertura, as paredes exteriores e interiores, a caixilharia em alumínio com vidro duplo,

encontrava-se concluída;

10- Faltava concluir a parte de carpintaria, a iluminação eléctrica e as louças das casas de banho;

11- No ano 2018, os Autores pretendendo adquirir uma moradia para a sua habitação, entre outras, visitaram a moradia em causa e que se encontrava à venda;

12- Por razões de mobilidade limitada de familiares dos Autores seria importante que a casa a adquirir contemplasse um elevador, como era o caso do prédio em apreço;

13- Após ponderação, quanto às comodidades proporcionadas e ao preço da mesma, os Autores obtiveram orçamentos para se inteirar do valor que ainda precisariam de gastar para terminar as obras em falta;

14- Convencidos que as obras já realizadas estavam em conformidade com o projecto e livres de defeitos, e esclarecidos quanto ao custo das obras a realizar para a sua conclusão, decidiram avançar para a compra;

15- O Autor e a Ré celebraram no dia 27 de Março de 2018 um *contrato promessa de compra e venda* nos termos do qual prometiam comprar e vender, respectivamente, o prédio urbano, sito no Lugar de ...-Quinta dos ..., união das freguesias de Viana do Castelo (...) e ..., concelho de Viana do Castelo, omissa na matriz predial urbana e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o número ... – documento junto aos autos a fls. 28 e 29 e cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido;

16- Nos termos da cláusula 2ª do referido contrato, a Ré prometeu vender ao Autor, pelo preço de € 175.000,00, o prédio acima identificado com as benfeitorias lá existentes, ou seja, casa em construção, livre de quaisquer ónus ou encargos;

17- Os Autores recorreram a financiamento bancário de longo prazo, contraindo um empréstimo no montante de € 175.000,00;

18- No âmbito do processo de concessão de crédito, a Caixa ... mandou avaliar o imóvel, notificando os Autores do relatório de avaliação do imóvel;

19- O relatório de avaliação do imóvel mandado realizar pela Caixa ... – junto aos autos a fls. 30-34 – confirmou a informação que os Autores tinham obtido relativamente ao valor do imóvel, seja da obra já realizada, seja da obra a realizar;

20- A casa foi vendida aos Autores no estado descrito e caracterizado no relatório junto a fls. 30-34 dos autos e cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido;

21- No dia 11 de Setembro de 2018, foi celebrada uma *escritura pública de compra e venda, mútuo com hipoteca*, na qual foram intervenientes a Ré, na qualidade de primeiro outorgante (vendedora), os Autores na qualidade de

segundos outorgantes (compradores) e a Caixa ... na qualidade de terceiro outorgante (mutuante) e nos termos da qual os Autores adquiriram da Ré, pelo preço de € 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil euros) um prédio urbano, sito no Lugar de ...-Quinta dos ..., união das freguesias de Viana do Castelo (...) e ..., concelho de Viana do Castelo, inscrito na matriz predial urbana daquela freguesia sob o artigo ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o número .../... (...), composto de casa de habitação de dois pisos e logradouro;

22- À data em que foi celebrada a escritura, a Ré já tinha obtido da Câmara Municipal ... o Alvará de Licença Especial para conclusão de obras inacabadas nº 291/18 – documento junto a fls. 36v e cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido;

23- Transmitida a propriedade e já na posse do prédio, foi quando os Autores encetaram as diligências necessárias à conclusão das obras em falta, que se foram inteirando das anomalias e deficiências que afectavam a obra realizada, interpelando a Ré quanto às mesmas;

24- Perante a inoperância da Ré, os Autores no dia 11 de Janeiro de 2019 enviaram uma carta registada com aviso de recepção à Ré denunciando o seguinte: *“1. Solicitamos a entrega do projecto de gás para efectuar peritagem; 2. Constatamos que a instalação do projecto de Infra-estruturas Telefónicas não está em conformidade com o projecto deferido na Câmara Municipal ..., e para tal exige a sua correcção; 3. Constatamos que as instalações referentes ao projecto das redes de abastecimento de águas, drenagem de águas residuais, águas pluviais e ventilação também não estão em conformidade, desta feita exige se novos projectos que reflectam a instalação existente; 4. Não funcionamento de fecho da janela da suite, portas da sala com acesso à varanda e portas da cozinha de acesso ao jardim. Inclusive, as portas de acesso ao exterior da cozinha não efectuem o seu normal movimento. 5. Fechadura da porta de exterior, de acesso à rua, localizada no muro do jardim da cozinha não funciona. 6. Muro de vedação do jardim de acesso à cozinha apresenta anomalia estrutural, da qual apresenta uma inclinação para a rua de passagem pedonal; 7. Aluimento de uma caixa de visita de águas pluviais localizada no jardim de acesso à cozinha; 8. Infiltração de água nas paredes e tectos interiores, localizadas na área central da fachada sul. Dessa infiltração já resultou danos aos acabamentos e inviabiliza o avanço da instalação dos acabamentos em madeira, tais como soalho, rodapé, portas e armários. Sendo que as paredes da caixa do elevador apresentam riscos de queda e consequentemente á integridade física. 9. Por último, mas a de maior preocupação pois coloca em risco a nossa integridade física, é a não conformidade da construção (estrutura) existente com o projecto de estabilidade que se encontra no caderno de especialidades. – documento junto*

a fls. 86v e cujo teor se dá por integralmente reproduzido;

25- Perante a inércia da Ré face às reclamações dos Autores, estes mandaram proceder à realização de uma inspecção e vistoria técnica à moradia unifamiliar;

26- A inspecção e vistoria incidiu sobre a envolvente exterior e interior da moradia tendo como propósito a identificação, levantamento, detecção, ensaios não intrusivos e pouco intrusivos, análise e registo das anomalias existentes e suas manifestações;

27- E procedeu à verificação entre o executado em obra e o previsto em projecto de licenciamento aprovado pelo Município de ...;

28- De acordo com o enunciado no documento junto a fls. 37-66 dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, intitulado de “Relatório de Peritagem e Parecer Técnico”, no interior da moradia, no rés-do-chão verificou-se “(..) *Humidade e manchas na parede do alçado sul da lavandaria com o logradouro. A face interior da parede do alçado sul, no compartimento da lavandaria, apresenta evidências físicas de humidade e manchas, manifestando-se sob a forma de eflorescências e criptoefflorescências.; (..) Ausência de corte hídrico na base do aro dos vãos. Os vãos de caixilharia do piso do rés-do-chão, na sua generalidade não apresentam um corte hídrico na base da soleira e peitoril e sua transição com as ombreiras, originando a possibilidade de infiltrações directas para o interior e concentração de humidade por saturação do suporte com manifestação no interior. (..) Humidade e manchas na parede do alçado norte da lavandaria. A face interior da parede do alçado norte, confinante no caso particular com a moradia unifamiliar em banda situada a norte da moradia em apreço, no compartimento da lavandaria, apresenta evidências físicas de humidade e manchas, manifestando-se sob a forma de eflorescências e cripto-eflorescências; (..) Humidade e manchas na parede do alçado norte do corredor de distribuição.*

Face interior da parede do alçado norte, confinante no caso particular com a moradia unifamiliar em banda situada a norte da moradia em estudo, no corredor de distribuição, apresenta evidências físicas de humidade e manchas, manifestando-se sob a forma de eflorescências e cripto-eflorescências; (..) Humidade ascensional e manchas na parede norte da garagem. A parede interior da garagem, apresenta evidências físicas de humidade e manchas, manifestando-se sob a forma de eflorescências e cripto-eflorescências”; no piso 1 verificou-se “(..) Humidade concentrada, manchas e sinais claros de infiltração na parede do alçado sul da caixa do elevador. A face interior da parede do alçado sul, na caixa do elevador e envolvente, apresenta evidências físicas de humidade e manchas, manifestando-se sob a forma de eflorescências

e cripto-eflorescências; (..) Humidade por infiltração na base do peitoril do fixo junto hall de distribuição do elevador. Ausência de um corte hídrico na base do peitoril e sua transição com as ombreiras, e, de uma impermeabilização eficaz do sistema conjunto vão/base de suporte, originando infiltrações directas para o interior e concentração de humidade por saturação do suporte com manifestação no interior; (..) Humidade por infiltração na ombreira e padieira do fixo junto hall de distribuição do elevador. Ausência de um corte hídrico e impermeabilização eficaz do sistema conjunto vão / base de suporte, originando infiltrações directas para o interior e concentração de humidade por saturação do suporte com manifestação no interior; (..) Humidade e manchas na parede do alçado sul e nascente no vão da cozinha. Infiltração directa do exterior pela fachada. Ausência de um corte hídrico e impermeabilização eficaz do sistema conjunto vão / base de suporte, originando infiltrações directas para o interior e concentração de humidade por saturação do suporte com manifestação no interior. (..) Ausência de corte hídrico na base do aro dos vãos. Os vãos de caixilharia do piso 1, na sua generalidade não apresentam um corte hídrico na base da soleira e peitoril e sua transição com as ombreiras, originando a possibilidade de infiltrações directas para o interior e concentração de humidade por saturação do suporte com manifestação no interior; (...)", no piso 2 verificou-se "(...) Humidade concentrada, manchas e sinais claros de infiltração na parede do alçado sul da caixa do elevador. A face interior da parede do alçado sul, na caixa do elevador e envolvente, apresenta evidencias físicas de humidade e manchas, manifestando-se sob a forma de eflorescências e cripto-eflorescências; Humidade por infiltração no tecto, peitoril, ombreiras e padieira do fixo junto hall de distribuição do elevador. Ausência de um corte hídrico e impermeabilização eficaz do sistema conjunto vão / base de suporte, originando infiltrações directas para o interior e concentração de humidade por saturação do suporte com manifestação no interior; Humidade e manchas na parede do alçado sul e nascente no vão do quarto. Infiltração directa do exterior pela fachada. Ausência de um corte hídrico e impermeabilização eficaz do sistema conjunto vão / base de suporte, originando infiltrações directas para o interior e concentração de humidade por saturação do suporte com manifestação no interior; (..) Fissuração e micro-fissuração na parede do alçado norte e nascente no quarto. Fissuração com direcção predominante e micro-fissuração sem direcção predominante, manifestando-se ao nível dos rebocos interiores; (..) Infiltração pelo respaldo em argamassa de regularização do peitoril do vão poente da suite. Ausência de um corte hídrico e impermeabilização eficaz do sistema conjunto vão / base de suporte, originando infiltrações directas para o interior e concentração de

humidade por saturação do suporte com manifestação no interior. Rotura ou ausência de estanquidade nas juntas do material de revestimento em tijolo de face à vista; (..) Fissuração dos peitoris dos vãos dos compartimentos a poente. Fissuração dos peitoris dos vãos no sentido transversal à peça; (..) Sistema de caixilharia do vão do quarto a poente inacabado. Ausência de sistema de fecho e fixação das folhas do vão; (..) Ausência de corte hídrico na base do aro dos vãos. Os vãos de caixilharia do piso 2, na sua generalidade não apresentam um corte hídrico na base da soleira e peitoril e sua transição com as ombreiras, originando a possibilidade de infiltrações directas para o interior e concentração de humidade por saturação do suporte com manifestação no interior. (...); no exterior da moradia verificou-se “(...) Humidade generalizada na parede do alçado sul no terraço, junto à caixa do elevador. A parede apresenta fissuração generalizada com direcção predominante, promovendo infiltração para o interior e saturação do suporte; (..) Fissuração com direcção predominante e micro-fissuração mapeada, nas paredes exteriores da caixa do elevador; (..) Caixilharia de acesso ao terraço com mau funcionamento por dano no sistema de roldanas. A caixilharia de acesso ao terraço apresenta o sistema de roldanas que promove p bom funcionamento da mesma em termos de abertura e fecho, encontra-se danificado; (..) Infiltração para o interior da caixa de elevador e caixa de escadas originadas pela fissuração e micro-fissuração dos alçados exteriores e ligação com a cobertura da caixa de elevador; (..) Ausência de sistema de rufos ou impermeabilização eficaz na transição da parede da caixa de elevador e escadas em tijolo rebocado para acabamento em tijolo face à vista. Origina já infiltrações. O revestimento exterior na fachada sul, na transição entre reboco pintado e tijolo de face à vista, apresenta-se fissurado e sem a existência de uma protecção em rufo ou impermeabilização eficaz originando a infiltração directa para o interior; (...) Erro de execução de tampos de chaminés e courettes. O sistema adoptado para os tampos de chaminés e courettes, em paralelepípedo com grelha horizontal, permite a infiltração para o interior, uma vez que as grelhas não dispõem de secção que garanta a estanquidade à água; (..) Ausência de telas de impermeabilização nas palas de cobertura; (..) Profundidade das juntas dos tijolos de face à vista e perda de estanquidade das juntas; (..) Fissuração capeamento das platibandas da cobertura em terraço acessível e degradação dos silicones entre elementos; (..) O tubo de queda da cobertura da caixa de escadas encontra-se em queda directa para o pavimento do terraço, não existindo uma curva que permita um escoamento mais eficaz; (..) Prolongamento de elemento da caixa de escadas com cobertura composta por tampo com 3 placas de alvenaria de granito, desconhecendo-se a impermeabilização da base; (..) Degradação da junta de

dilatação vertical. As juntas de dilatação verticais com o edifício a Norte apresentam-se degradadas por plastificação; (..) Oxidação das fixações dos tubos de queda das águas pluviais; (...) Fissuração localizada dos elementos da fachada em tijolo de face à vista, incluindo juntas em argamassa; (..) Fissuração do revestimento das fachadas em placas de granito; (..) Presença de sais cristalizados nas fachadas; (...) Fissuração dos muros de vedação do alçado posterior; (..) Assentamento da caixa de água pluviais do alçado posterior”;

29- O documento referidos em 28- dos factos provados enunciou as seguintes alterações ao projecto, “*Alt.1 – Alterações ao projecto de estabilidade e betão armado. Na vistoria e inspecção técnica foi possível confirmar “in loco” as seguintes alterações entre o executado em obra e o previsto em projecto de licenciamento aprovado: - A caixa de elevador foi projectada em betão armado com as dimensões interiores em planta de 1.32m de comprimento e 1.32m de largura. Em obra a caixa de elevador foi executada em paredes de alvenaria de tijolo rebocado e elementos estruturais porticados. Apenas na zona enterrada do piso do rés-do-chão foi possível verificar o cumprimento com o projecto, sendo a mesma na sua totalidade em betão armado. - Os muros de suporte de terras previsto no alçado posterior (nascente), ao nível do rés-do-chão, foi alterado em obra, em função do aproveitamento para adega/arrumo do alçado posterior. Alt.2 – Alterações ao projecto das redes prediais hidráulicas. Na vistoria e inspecção técnica foi possível confirmar “in loco” as seguintes alterações entre o executado em obra e o previsto em projecto de licenciamento aprovado: - A localização prevista em projecto para o contador e traçado exterior da rede de abastecimento de água, difere do executado em obra. Alt.3 – Alterações ao projecto de projecto de arquitectura. Na vistoria e inspecção técnica foi possível confirmar “in loco” as seguintes alterações entre o executado em obra e o previsto em projecto de licenciamento aprovado: - Existe um aproveitamento no alçado posterior, no piso do rés-do-chão, no desvão para uma adega/arrumo, diferindo do previsto em projecto. - No piso 2 existe uma alteração nos compartimentos a poente. Actualmente, existe uma suite, onde em projecto se encontra definido dois quartos. - No piso 2 existe uma alteração da localização do wc comparativamente com a posição definida em projecto aprovado. (...)”;*

30- A vistoria acima referida estimou um custo para a correcção dos defeitos de € 27.070,00 (vinte e sete mil e setenta euros);

31- Os Autores, através do seu advogado, interpelaram, mais uma vez, a Ré, nos termos constantes da missiva de fls. 66v dos autos e cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido;

32- Este estado de coisas tem criado incómodos e desgostos aos Autores;

- 33- A inacção da Ré, em especial, tem provocado preocupação nos Autores, trazendo-lhes temores quanto às efectivas condições de qualidade da construção e dos materiais que se mostram aplicados;
- 34- Preocupações que levaram os Autores a solicitarem informações de pessoas com competência na área da construção;
- 35- Os defeitos na moradia causam desgosto aos Autores;
- 36- Caso os Autores conhecessem os defeitos acima elencados não teriam adquirido o prédio pelo preço pago;
- 37- A obra estava parada desde o ano de 2005;
- 38- Os Autores tinham conhecimento que a obra estava parada desde há vários anos;
- 39- O vitral da fachada sul por onde entrou água estava partido;
- 40- A moradia encontra-se no estado retratado no relatório pericial apresentado a fls. 107-120 e 123-124 e cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, concretamente, apresenta humidades e manchas na parede do alçado sul da lavandaria, na parede do alçado norte da lavandaria, na parede do alçado norte do corredor de distribuição, na parede do alçado sul da garagem, humidades e manchas na parede do alçado sul da caixa do elevador e envolvente, humidade por infiltração na base do peitoril junto ao hall de distribuição do elevador, infiltrações de humidade junto à base do peitoril e na sua transição com uma das ombreiras, infiltrações de humidades junto à padieira e na transição com uma das ombreiras, manchas de humidade no canto da parede do alçado sul e nascente da cozinha, humidades e manchas na parede do alçado sul da caixa do elevador, humidade por infiltração no tecto, peitoril, ombreiras e padieira do fixo junto ao hall de distribuição do elevador e ausência de corte hídrico e impermeabilização do sistema conjunto vão/base de suporte, humidade e manchas na parede do alçado sul e na parede do alçado nascente no vão do quarto, fissuração e micro-fissuração do alçado norte e nascente do quarto, infiltração pelo respaldo em argamassa de regularização do peitoril do vão poente da suite, ausência de corte hídrico e impermeabilização do sistema conjunto vão/base de suporte, fissuração dos peitoris dos vãos dos compartimentos a poente, caixilharia de acesso ao terraço com o sistema de roldanas danificado, fissuração e micro-fissuração em alçados exteriores da caixa de escadas, manchas de humidade, fissuras e tinta a descascar nas paredes interiores da caixa do elevador e caixa das escadas, manchas de humidade no tecto da caixa do elevador, erro de execução de tampos de chaminés e couretes, ausência de telas de impermeabilização nas palas de cobertura, perda de estanquicidade das juntas em alguns locais das fachadas, peças de capeamento fissuradas nas platibandas da cobertura, degradação da junta de dilatação vertical, oxidação

das fixações dos tubos de queda das águas pluviais, existência de tijolos de face à vista fissurados, placas em pedra de granito fissuradas, presença de sais cristalizados nas fachadas, fissuras no muro de vedação do alçado posterior e destacamento do muro relativamente à fachada sul e assentamento da caixa de águas pluviais do alçado posterior;

41- O valor estimado para a reparação dos defeitos mencionados em 40- dos factos provados é de € 13.500,00 (treze mil e quinhentos euros);

42- O valor estimado para o reforço da caixa do elevador é de € 6.250,00 (seis mil, duzentos e cinquenta euros).

*

Factos não provados

A obra apresentava sinais próprios de degradação do tempo, humidades e fissuração.

As desconformidades ou defeitos de execução da obra descritos na missiva eram visíveis para qualquer pessoa e conhecidos pelos Autores.

A obra apresentava já sinais do decurso do tempo, sendo visíveis para qualquer pessoa que ali se deslocasse que estava inacabada e que apresentava diversas patologias, mazelas ou desconformidades, imperfeições ou defeitos de execução, nomeadamente fissuração, assentamentos, humidades, desgaste de materiais.

Nas negociações que precederam a celebração do contrato referido nos autos os Autores propuseram à Ré a eliminação das humidades e diversas correcções.

Os Autores tinham perfeito conhecimento do que estava executado e do que estava projectado.

A Ré não se dispôs a ceder à proposta dos Autores e propôs aos Autores não só eliminar as mazelas, desconformidades e patologias existentes mas também terminar a obra se os Autores pagassem 295.000,00 € (duzentos e noventa e cinco mil euros).

A Ré vendeu aos Autores o prédio em causa com as patologias e mazelas que apresentava e que os Autores descrevem na petição inicial.

O que era do perfeito conhecimento dos Autores e das quais tinham perfeita consciência.

Ao preço de venda inicialmente pretendido (200.000,00€ - duzentos mil euros), a Ré acabou por reduzir cerca de 20.000,00€ (vinte mil euros).

E acedendo ao pedido dos Autores e colocando um gradeamento parcial do terraço.

A obra apresenta exactamente os mesmos sinais de inacabada, de degradação

pelo decurso do tempo em que esteve parada e com as mesmas humidades e fissuras e desconformidades da data em que foi adquirida.

*

Não se faz alusão ao demais alegado pelas partes por se tratar de matéria conclusiva, matéria de direito, considerações sobre o caso ou matéria sem interesse para a apreciação da causa e decisão a proferir.

*

**

B) DE DIREITO:

●. Reponderação da Prova

A recorrente defende a alteração da decisão de facto nos seguintes termos:

1⁰. _Da matéria de facto dada como provado no ponto 40 da sentença, entende a Recorrente que deveria ser considerada não provada a parte em que refere: erro de execução de tampos de chaminés e couretes, :

2⁰. - E da matéria dada como não provada, nomeadamente de que "A obra apresentava sinais próprios de degradação do tempo, humidades e fissuração; As desconformidades ou defeitos de execução da obra descritos na missiva eram visíveis para qualquer pessoa e conhecidos pelos Autores; A obra apresentava já sinais do decurso do tempo, sendo visíveis para qualquer pessoa que ali se deslocasse que estava inacabada e que apresentava diversas patologias, mazelas ou desconformidades, imperfeições ou defeitos de execução, nomeadamente fissuração, assentamentos, humidades, desgaste de materiais" deveria ser considerada como provada;

Com vista a suportar a sua pretensão impugnatória sobre a decisão da matéria de facto a recorrente invoca, essencialmente, as regras da experiência, registo fotográfico elaborado pelo Sr. perito, nomeadamente das fotografias

8,10,11,16,17,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35, 36, 40, 41, 42 a 64;

esclarecimento do Sr. perito, R. F.; depoimento da testemunha Arq. S. S. .

Consultado o processo resulta que na fundamentação da matéria de facto, o Tribunal decidiu da seguinte forma: A factualidade dada como provada assentou no conjunto da prova produzida em audiência, designadamente, na apreciação crítica e conjugada dos depoimentos prestados pelas testemunhas arroladas pelos Autores e pela Ré e inquiridas - R. C., J. P., P. C., S. R., J. C., S. S. e P. R., conjugados com os elementos documentais oferecidos (fls. 12 a 88 dos presentes autos) e conjugados com o relatório pericial de fls. 107 e seguintes, esclarecimentos de fls. 123 e seguintes e esclarecimentos prestados em audiência final. Foram consideradas as declarações e depoimento de parte do Autor.

(...)

Os factos não provados deveram-se à ausência de prova nas matérias em questão, não tendo a Ré oferecido qualquer meio probatório, documental, testemunhal ou pericial que sustentasse ou confirmasse o alegado nos artigos 12º, 17º a 22º da contestação. Incumbia à Ré demonstrar que Autores conheciam e tinham perfeita consciência do estado da obra, dos defeitos e patologias de que padecia e que as negociações e ajuste do preço tiveram em conta o facto de a construção estar inacabada e com as patologias descritas na petição inicial. Não o logrou fazer uma que não ofereceu nem foi produzida prova que sustentasse a alegada factualidade.

O exposto no referente à fundamentação da decisão de facto permite-nos concluir que a apelante impugna a matéria de facto limitando-se a invocar apenas parte da prova que lhe é favorável em abono da alteração dos factos. Na essência, a recorrente limita-se a fazer a sua própria apreciação de parte da prova que apresenta em sentido diferente daquele que foi sufragado pela Senhora Juiz do Tribunal a quo, pretendendo por esta via impor a sua própria valoração dos factos ao tribunal e atacando a convicção que o julgador formou sobre cada um desses depoimentos.

Acontece que não compete a este Tribunal sindicar a credibilidade do Tribunal recorrido.

A credibilidade de um depoimento decorre directamente da imediação, ou seja, do contacto direto com a testemunha na audiência, da forma como a mesma encara e responde às questões que lhe são colocadas, elemento que tem uma clara dimensão subjetiva inerente à apreciação do juiz e que escapa à sindicância do tribunal de recurso, na falta de bases objetivas que lancem a dúvida sobre a razoabilidade da credibilidade inspirada- neste sentido Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça datado de 04.04.2018 proferido no processo nº 462/09.0TTBRPL2.S1 in dgsi.pt

Acresce que na decisão da matéria de facto cuidou a decisora de esclarecer o caminho que seguiu na ponderação de toda prova esclarecendo o relevo de uma e de outra, bem como a conjugação feita.

Tanto bastaria em nosso entender, para fazer soçobrar a impugnação da matéria de facto.

Mas perante as considerações tecidas no recurso acerca da análise da prova efectuada pelo Tribunal recorrido cumpre deixar algumas notas acerca da produção da prova e definir os contornos em que a mesma deve ser apreciada em 2.ª instância.

As regras de julgamento a que deve obedecer a Relação são as mesmas que devem ser observadas pelo tribunal da 1ª. Instância: tomar-se-ão em consideração os factos admitidos por acordo, os que estiverem provados por

documentos (que tenham força probatória plena) ou por confissão, desde que tenha sido reduzida a escrito, extraindo-se dos factos que forem apurados as presunções legais e as presunções judiciais, advindas das regras da experiência, sendo que o princípio basilar continua a ser o da livre apreciação das provas, relativamente aos documentos sem valor probatório pleno, aos relatórios periciais, aos depoimentos das testemunhas, e agora inequivocamente, às declarações da parte – cf. Artºs. 466º., nº. 3 e 607º., nos. 4 e 5 do C.P.C., que não contrariam o que acerca dos meios de prova se dispõe nos artºs 341º. a 396º. do Código Civil (C.C.).

Aplicando estas regras na análise das provas gravadas ou escritas compete a este Tribunal de 2ª jurisdição determinar se a convicção expressa pelo julgador “*a quo*” tem suporte razoável naqueles elementos probatórios (conjuntamente com os demais elementos existentes nos autos) actividade esta nada comparada à vivacidade proporcionada ao juiz da primeira instância, quando este, empenhado, como deve estar, no efectivo apuramento da verdade material, procura encontrar, na floresta integrada pelos diversos meios probatórios (firmes ou imprecisos, convincentes ou contraditórios, serenos ou interessados), a vereda que lhe permite ir de encontro à justa composição do litígio, arrimado nos instrumentos que lhe são proporcionados pelos princípios da imediação e oralidade (1).

Revisitados os depoimentos e acompanhando as afirmações que foram sendo produzidas com a visualização das fotografias do local e os documentos juntos aos autos não encontramos prova que nos permita alterar a decisão de facto nos termos pretendidos pela recorrente.

No que se reporta à pedida alteração da factualidade provada – erro de execução de tampos de chaminés e couretes- nos termos pedidos na conclusão 1ª não indicou – em concreto e de forma precisa- a recorrente qualquer prova.

O que determina a rejeição do recurso nesta parte com a consequente não apreciação.

No que se reporta à factualidade que foi considerada não provada e mesmo na considerada provada e impugnada do que vimos no processo e ouvimos **não** encontramos prova que justifique a alteração nos termos pedidos.

Relatou o autor, engenheiro informático e de electrónica (2) que quando foi ver a casa para comprar a mesma apresentava boas condições. Sempre esteve bom tempo e nunca viu sinais de infiltrações. Nada de humidades eram visíveis nem mesmo pelo vidro do vitral que estava estalado e que não era ponto de entrada de água. Tudo para mim estava normal na casa até as chaminés. Os sinais de infiltrações chegaram com as chuvas. Na carta que enviou após dois meses da compra já referiu que entrava água dentro da casa

desde o piso de cima até baixo. Não entrei em pormenores como os que constam da vistoria que está no processo porque não sou da área. Sou leigo em construção civil. Foi com essa vistoria que os peritos verificaram mais defeitos que passaram despercebidos aos nossos olhos. A avaliação do banco não mencionou patologias. Isso para mim foi motivo de segurança. São engenheiros civis que fizeram a avaliação. O valor da avaliação estava próximo daquele porque fizemos o negócio. As paredes que vimos aquando da compra eram brancas. Mais tarde o carpinteiro recusou fazer os trabalhos porque as paredes tinham humidades.

Referiu que no livro de obra refere trabalhos na moradia no ano de 2018.

Eu não sei o que fazer à minha vida. Poderia ter acabado a minha relação com a M. P. Tive muitas discussões em casa. Atrasou o casamento e ter um filho. Ouvimos a testemunha R. C., mãe do autor relatar que juntamente com o Autor visitou a moradia, antes da celebração da escritura pública de compra e venda duas ou três vezes. Contou ao Tribunal o que viu nas suas visitas, descrevendo o estado em que estava a moradia e os trabalhos que ainda se encontravam por fazer. Referiu que não viu nenhum defeito (“não vi nada”) e que a casa era jeitosa e bem-apresentada. Mais referiu que a partir de Setembro, com as chuvas, começaram os problemas. Descreveu o que sabia quanto aos transtornos e incómodos que a situação trouxe aos Autores. Contou que o seu filho pediu dinheiro para esta compra, e que muito arreliado com o que aconteceu, Até perdeu cabelo. Teve muitas arrelias com a família dele e com a namorada.

A testemunha J. P., funcionário bancário que tratou do empréstimo para a compra do imóvel e amigo do autor esclareceu que foi visitar a moradia no Natal de 2018, tendo-se apercebido que a casa estava a “meter a água”. Descreveu a moradia, o seu estado, os trabalhos que ainda faltavam fazer no interior, referindo-se aos locais onde viu as infiltrações de água e onde pingava. Afirmou que o Autor estava surpreso com o que estava a suceder, e que foi depois da compra da casa ao tentar fazer as obras no interior que se apercebeu dos defeitos. Desconhecia o que os Autores fizeram junto do empreiteiro e vendedor. Referiu-se ao que sabia quanto aos transtornos e incómodos que esta situação trouxe à vida dos Autores. Esta casa era para alojar toda a família inclusive o sofrimento que sofre de cegueira por forma a que a filha (autora) tratasse do pai.

A testemunha P. C., eletricitista de profissão e que certificou a instalação elétrica da moradia em causa, referiu que quando lá foi contratado pelo autor para fazer a instalação eléctrica (pensa que no verão) a casa estava normalíssima, pronta por fora não se tendo apercebido de humidades na casa relatando os trabalhos que ainda eram necessários realizar para se concluir a

construção da moradia (carpintaria, pichelaria e electricidade), Voltou lá no tempo chuvoso e chamou a atenção ao Autor dos focos de humidade que encontrou, relatando a reacção de surpresa do mesmo. Contou que aquando do começo das obras para instalação eléctrica se apercebeu da existência de tectos falsos o que estranhou e na sua versão teriam como objectivo esconder humidades.

A testemunha S. R., engenheira civil e perita avaliadora realizou uma avaliação à moradia, em 2018, esclarecendo o contexto em que realizou a vistoria e o relatório junto aos autos a fls. 30 e seguintes. Corroborou o que consta no relatório, concretamente no que respeita ao estado da moradia aquando da sua vistoria. Referiu que a parte estrutural da casa estava concluída nomeadamente as coberturas. Do ponto de vista de infiltrações e humidades esta moradia com o que estava construído estaria acautelada. Não existiam sinais visíveis de humidade, condensações, fissuras esclarecendo que, se houvesse, teria feito constar do relatório. Nenhum aspecto na moradia lhe chamou a atenção. Inclusive não se lembra do vidro do vitral partido, sendo que caso estivesse partido teria de fazer constar do relatório da avaliação. Referiu também que quando foi fazer a vistoria não se apercebeu que a obra estivesse parada desde há anos. O que reafirmou após ver as fotografias que relatam o estado da casa no ano de 2020 quando foi feita a perícia em sede deste processo.

Ouvimos o engenheiro R. F. dizer que o grosso da obra estava executada. No estado em que estava a obra não faz sentido a existência de humidades nos sítios em que vi. Respondeu que as patologias que descreveu no relatório são visíveis a olho nu precisando que tal se reporta à data da diligência que fez. Na sua opinião algumas destas humidades já existiriam entre a data da compra e a data da denúncia dos defeitos em Janeiro de 2019. Reconheceu que se a pessoa não estiver habilitada a reconhecer estes defeitos não seria muito fácil identificar aquilo como defeito. Esclareceu ainda que a peritagem detectou os defeitos não a falta de trabalhos para concluir a obra.

A contrariar esta prova temos o depoimento da testemunha J. C. que se identificou como fazendo parte da empresa que construiu aquela casa. Referiu que deixou a obra por acabar em 2005, ficou por assentar tijoleira e azulejos. E que depois foi á obra em 2018 chamado pelo dono da obra para fazer um orçamento para terminar a obra que devia ter feito e ainda para resolver os problemas de infiltrações que lá existiam. Limitando-se a responder sim ou não a perguntas/respostas efectuadas pelo Sr. Mandatário que representa a ré. Por Ex: à pergunta se viu humidades? se viu fissuras? granitos partidos? Respondeu **sim**. Ao visionar as fotografias da perícia junta aos autos reportadas ao ano de 2020 e perguntado se as coisas estavam assim

respondeu: **sim**.

Atribuiu o estado da obra ao decurso do tempo em que esteve parada, o que contraria o relatório pericial junto aos autos que identifica estas algumas anomalias como defeitos de construção.

De anotar o “interesse” desta testemunha no desfecho desta acção pois caso o empreiteiro seja condenado por defeitos de obra poderá assacar-lhe responsabilidades.

A testemunha Eng. S. S. identificou-se como sendo filho do autor do projecto da casa e que foi chamado pelo Sr. R. A. em Março de 2018 para obter uma licença para terminar obra inacabada.

Esclareceu que **para tal não precisa de se pronunciar sobre o estado de conservação da obra mas sim sobre os trabalhos em falta. Por isso aquando da deslocação à obra não fez uma apreciação pormenorizada do estado de conservação.** (negrito nosso).

Relatou que a obra estava quase acabada por fora. No interior tinha todas as divisórias concluídas as paredes estavam estanhadas (fica branco) não pintadas. Era uma obra parada há muito tempo. Tinha algumas patologias, mas nada de muito extraordinário. Alguma degradação de alguns materiais. Não posso precisar agora. Não sei se havia soleiras partidas.

Visualizando as fotografias juntas aos autos referiu que é complicado através da fotografia definir a origem da degradação. Quando fui à obra havia alguma degradação, mas não era exactamente assim (afirmação que fez ao visualizar as fotografias juntas aos autos).

Mais acrescentou aquando do contra- interrogatório que uma pessoa que não é da área pode não ter consciência das patologias visualizadas nas fotografias. Em meu entender o grosso das patologias terá a ver com o tempo. O tempo degrada muito. Outras poderão ter sido derivadas de defeitos na construção. A testemunha P. R. que se identificou como empresário e que executou na dito imóvel a parte das tubagens contou que a pedido do Sr. R. A. foi à obra na semana a seguir à compra e venda. Confirmou que a obra parou no ano de 2004. Que tinha tectos falsos e que viu algumas humidades na zona da lavandaria e na cozinha na parte da caixa de escadas. Viu pequenas infiltrações esclarecendo que não viu a casa toda.

No que se reporta à prova documental ensina o Prof. Alberto dos Reis in Código de Processo Civil Anotado, vol. V, pág. 472. “se estiver junto aos autos documento que faça prova plena ou cabal de determinado facto e o juiz, na sentença, tiver admitido facto oposto, com base na decisão do tribunal colectivo, incumbe à Relação fazer prevalecer a força probatória do documento”.

Assim não sucede no caso em apreço, antes o Julgador considerou **todos** os

documentos juntos aos autos, interpretou-os e valorou-os com as demais provas produzidas, sobretudo prova testemunhal.

Apela a recorrente às regras de experiência para justificar a pedida alteração da factualidade provada.

As regras da experiência são ou o resultado da experiência da vida ou de um especial conhecimento no campo científico ou artístico, técnico ou económico e são adquiridas, por isso, em parte mediante observação do mundo exterior e da conduta humana, em parte mediante investigação ou exercício científico de uma profissão ou indústria, que permitem fundar as presunções naturais, não abdicando da explicitação de um processo cognitivo, lógico, sem espaços ociosos e vazios, conduzindo à extracção de facto desconhecido do facto conhecido, porque conformes à realidade reiterada, de verificação muito frequente e, por isso, verosímil.

O uso, pelas instâncias, em processo civil, de regras de experiência comum, é um critério de julgamento, aplicável na resolução de questões de facto, não na interpretação e aplicação de normas legais, que fortalece o princípio da livre apreciação da prova, como meio de descoberta da verdade, apenas subordinado à razão e à lógica.

Porém, as regras da experiência não são meios de prova, instrumentos de obtenção de prova, mas antes raciocínios, juízos hipotéticos de conteúdo genérico, assentes na experiência comum, independentes dos casos individuais em que se alicerçam, com validade, muitas vezes, para além da hipótese a que respeitem, permitindo atingir continuidades, imediatamente, apreensivas nas correlações internas entre factos, conformes à lógica, sem incongruências para o homem médio e que, por isso, legitimam a afirmação de que dado facto é a natural consequência de outro, surgindo com toda a probabilidade forte, próxima da certeza, sem receio de se incorrer em injustiça, por não estar contaminado pela possibilidade física, mais ou menos arbitrária, impregnado de impressões vagas, dubitativas e incríveis.

Ademais o apelo às regras da experiência comum só releva, para demonstração do erro notório na apreciação da prova, quando existam elementos probatórios não contestados, designadamente, documentos autênticos, ou dados do conhecimento público generalizado, que impliquem ser, completamente, absurdo dar-se certo facto por provado ou por não provado, o que, manifestamente, não acontece, na hipótese em apreço, para além de que o erro notório na apreciação da prova nada tem a ver com a crença subjectiva da recorrente na desconformidade entre a decisão de facto da julgadora e aquela que teria sido proferida pela própria.

Como acertadamente se refere na decisão recorrida os factos não provados deveram-se à ausência de prova nas matérias em questão, não tendo a Ré

oferecido qualquer meio probatório, documental, testemunhal ou pericial que sustentasse ou confirmasse o alegado nos artigos 12º, 17º a 22º da contestação. Incumbia à Ré demonstrar que Autores conheciam e tinham perfeita consciência do estado da obra, dos defeitos e patologias de que padecia e que as negociações e ajuste do preço tiveram em conta o facto de a construção estar inacabada e com as patologias descritas na petição inicial. Não o logrou fazer uma que não ofereceu nem foi produzida prova que sustentasse a alegada factualidade.

Em face do exposto, não há, pois, motivo para concluir que, no julgamento da questão de facto, o/a Julgador(a) incorreu, num *error in iudicando* por erro na valoração das provas, por nessa apreciação ter violado regras da ciência, da lógica ou da experiência, o mesmo é dizer, que a convicção do tribunal *a quo* sobre a realidade – ou a falta dela – dos factos não foi alcançada com o uso da prudência, i.e., da faculdade de decidir da forma correcta (artº 607 nº 5 do CPC) e de que seja necessário outras diligências de prova.

Mantêm-se, pois, inalterada a decisão de facto.

●. Da nova fundamentação de direito (*conhecimento prejudicado*)

Dependendo o pedido de alteração do decidido na sentença proferida nos autos, por parte da recorrente, no que à interpretação e aplicação do Direito respeita, do prévio sucesso da impugnação da decisão sobre a matéria de facto ali consubstanciada, a qual, porém, se mantém inalterada fica necessariamente prejudicado o seu conhecimento, o que aqui se declara, nos termos do art.º 608º, n.º 2, aplicável *ex. vi* do art.º 663º, n.º 2, *in fine*, ambos do C. P. Civil.

●. Da solução jurídica

- Da não denúncia dos defeitos. - Conclusões 9ª a 11ª e 15ª

Como refere Abrantes Geraldês, “*A natureza do recurso como meio de impugnação de uma anterior decisão judicial, determina outra importante limitação ao seu objecto, decorrente do facto de, em regra, apenas poder incidir sobre questões que tenham sido anteriormente apreciadas, não podendo confrontar-se o tribunal ad quem com questões novas. Os recursos constituem mecanismos destinados a reapreciar decisões proferidas, e não a analisar questões novas, salvo quando, nos termos já referidos, estas sejam de conhecimento oficioso e do processo contenha todos os elementos imprescindíveis*», [Recursos em Processo Civil, Novo Regime, Almedina, 2ª, ed., pg. 94]

É certo que o tribunal conhece oficiosamente de algumas questões que a lei expressamente prevê como de conhecimento oficioso.

Não é seguramente o caso. De efeito, a não denúncia dos defeitos no respectivo prazo não consta como tema de prova conforme resulta da acta/saneador com data de 08.11.2019.

Também a decisão recorrida não se pronunciou sobre esta questão nos termos e conteúdo enunciados em sede recursória. Pelo que sendo os recursos “meios para obter o reexame de questões já submetidas à apreciação dos tribunais inferiores, e não para criar decisões sobre matéria nova, não submetida ao exame do tribunal de que se recorre” – Fernando Amâncio Ferreira, Manual dos Recursos em Processo Civil, Almedina, pág. 147 desta questão não iremos conhecer.

Todavia mesmo que assim não se entenda a ré não tem razão com esta invocação considerando a factualidade que consta do ponto 23 dos F. P que não foi impugnada.

-Da condenação em alternativa

Como resulta dos autos estamos perante um caso de compra e venda de imóvel destinado a habitação dos Autores – é o que resulta dos pontos 11º a 24º dos factos provados e dos artºs 874º, 879º todos do CC.

Ora, de acordo com o disposto nos artºs 406º, 408º, 762º e 879º b) todos do CC, o contrato com eficácia real, como a compra e venda de coisa determinada, deve ser cumprido ponto por ponto, cumprindo o vendedor a prestação a que está vinculado quando entrega a coisa em conformidade com o contrato.

No caso em apreço, as prestações a cargo da Ré vendedora – a transmissão da propriedade e a entrega da casa (art.º 879º als. a) e b) do CC – foram cumpridas. O que houve foi uma compra e venda de coisa defeituosa. A Ré vendedora cumpriu, mas cumpriu mal, imperfeitamente, inexactamente, a obrigação de entregar a coisa alienada.

Esta má execução do dever de uma prestação principal, esta violação contratual positiva ou “violação positiva do contrato”, este mau cumprimento, cumprimento imperfeito ou cumprimento inexacto da obrigação de entregar a coisa nos termos devidos, decorre do facto de, no caso sobre que ora nos debruçamos, a coisa estar afectada de defeitos ocultos, porque não foram detectados ao tempo da sua celebração e foram surgindo com o decorrer do tempo (ver art.º 23º do F.P). Trata-se de vícios materiais ou vícios físicos, ou seja, vícios intrínsecos, inerentes ao seu estado material, não sendo, por isso, conforme ao contrato, uma vez que não corresponde às características acordadas ou legitimamente esperadas pelos compradores.

Mas, a Ré vendedora, ora apelante, estava obrigada por contrato a entregar aos AA compradores, ora apelados, a coisa isenta de defeitos.

Caberá, pois, ao credor o ónus de provar a desconformidade entre a prestação feita e aquilo a que o contrato obrigava o devedor, e ao devedor a prova de que a falta de cumprimento defeituoso da obrigação não procede de culpa sua funcionando a partir daí a presunção de culpa. Prevista no art.º 799º do C. Civil.

Dispõe o art.º 913º do CC que:

“1. Se a coisa vendida sofrer de vício que a desvalorize ou impeça a realização do fim a que é destinada, ou não tiver as qualidades asseguradas pelo vendedor ou necessárias para a realização daquele fim, observar-se-á, com as devidas adaptações, o prescrito na secção precedente, em tudo quanto não seja modificado pelas disposições dos artigos seguintes.

2. 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”.

É, pois, à luz do destino da coisa fixado – no caso em apreço, destinado à habitação dos AA – que o Tribunal apreciará a existência de defeitos que desvalorizem a coisa ou impeçam a realização do fim a que se destina e da falta das qualidades asseguradas ou necessárias para a realização do fim esperado.

Ora os Autores conseguiram provar a maior parte dos defeitos que apresenta o imóvel que compraram, não havendo dúvidas que a Ré incumpriu a sua obrigação.

Mas terá agido com culpa?

Defende a Ré que os AA compradores aquando da realização do contrato tiveram conhecimento dos vícios ou defeitos que o prédio continha e que mesmo assim quiseram adquiri-lo.

No entanto, em lado algum da materialidade assente ressalta que os AA tinham à data da celebração do contrato, conhecimento das deficiências que vieram a ser provadas e de que padece o imóvel que compraram ou de quaisquer outras e que, mesmo assim, se motivaram na realização do negócio. Logo, provados os defeitos e não tendo sido ilidida a presunção de culpa da ré vendedora, não podem os AA ser obrigados a aceitar uma coisa diversa daquela que foi acordada.

Relativamente ao regime especial estabelecido quanto à compra e venda de coisas defeituosas, importa salientar quatro consequências:

- a resolução do contrato, nos termos dos artºs 913º e 905º do CC.

- reparação do defeito ou substituição da coisa (artºs 906º e 914º do CC)
- redução do preço (artºs 913º nº 1 e 911º do CC) e,
- indemnização.

Este direito de pedir indemnização (art.º 562º e segs. do CC) baseia-se na culpa do vendedor, nos termos do art.º 908º do CC, por remissão do art.º 913º nº 1 do CC.

Daqui se extrai que o vendedor é responsável na medida em que tem culpa, como se depreende do disposto no art.º 915º do CC onde se refere que não é devida indemnização se o vendedor não tiver culpa.

Conclui-se, assim, que os AA têm direito a exigir da Ré vendedora a reparação das deficiências existentes na fracção que adquiriram àquela.

Pediram os autores em alternativa e caso não sejam realizadas as obras de reparação o pagamento de uma indemnização pelos danos patrimoniais resultantes da execução por meios próprios das obras de reparação, pedido que o tribunal atendeu.

Defende a recorrida que a condenação alternativa não tem justificação legal.

Apreciando:

Estamos perante uma relação de consumo (cf. art.º 2.º/1 da LDC 24/96); mais exatamente, perante uma relação de consumo que preenche o subtipo de contrato de compra e venda, - traduzindo na compra pelos autores de uma imóvel para habitação permanente e na venda pelo vendedor e também empreiteiro que exerce com carácter profissional a actividade económica (no sector a que a obra diz respeito) tendo criado com esta sua actividade um bem / coisa nova- casa de habitação - razão pela qual à responsabilidade pelos defeitos existentes no imóvel são aplicáveis as normas especiais contidas na Lei 24/96 (LDC) e o DL 67/2003, normas essas que derogam as regras gerais do C. Civil em tudo o que estas se revelem incompatíveis com aquelas.

Ora as diferenças/especialidades entre a lei geral e o regime especial assumem no caso em apreço relevo prático no modo de articulação/exercício dos diferentes direitos do dono da obra.

Enquanto no regime do C. Civil vigoram regras relativamente rígidas que estabelecem várias relações de subsidiariedade e de alternatividade entre aqueles direitos, que limitam e condicionam o seu exercício, no âmbito do DL 67/2003 os direitos do dono da obra consumidor são independentes uns dos outros, estando a sua utilização apenas restringida pelos limites impostos pela proibição geral do abuso de direito (cf. art.º 4.º/5 do DL 67/2003).

Ou seja, perante a existência de faltas de conformidade na obra vendida, o dono desta pode exercer livremente qualquer um dos direitos conferidos pelo art.º 4.º/1 do DL 67/2003; sem prejuízo, evidentemente, desta liberdade de

opção pelo direito que melhor satisfaça os seus interesses dever respeitar os princípios da boa fé, dos bons costumes e a finalidade económico-social do direito escolhido (art.º 334.º do C. Civil), o que significa que o respeito por princípios – como o da razoabilidade, da proporcionalidade e da prioridade da restauração natural – conduzirão, algumas vezes, à observância das regras de articulação (dos diferentes direitos do dono da obra) impostas pelo C. Civil e a soluções coincidentes com as do C. Civil.

No caso concreto, considerando a factualidade provada nos pontos 11 a 29 , considerando o tempo que os autores aguardam pela pedida eliminação de tais vícios (atente-se na carta de Janeiro de 2019), e o difícil relacionamento que existe entre as partes, permitem-nos considerar que a exigência do pagamento da quantia necessária para os autores procederem à eliminação dos defeitos **se não forem eliminados pela ré no prazo fixado** em nada ofende os princípios da razoabilidade, da proporcionalidade e da prioridade da restauração natural , antes com eles se compatibiliza.

Pagamento que no valor apurado em sede deste processo se deve condenar nessa quantia, englobando o valor estimado para reforço da caixa do elevador que foi projectada em betão armado, mas que em obra a ré não cumprindo o projecto executou em paredes de alvenaria de tijolo rebocado e elementos estruturais porticados – ver ponto 29 dos F. P.

- Da condenação em indemnização por danos morais.

Defende também a recorrente que não parece suficientemente justificada a condenação em danos morais com base nos factos elencados em 32º - ou seja - este estado de coisas (que não sabemos qual é) já que o incómodo ou desgosto não traduz qualquer ofensa dos direitos do A. que mereçam a tutela do direito.

Mais uma vez não se concorda com esta defesa.

De efeito, o mero facto de estar provado nos autos que os trabalhos executados pelo ré apresentavam defeitos, a inércia da ré face às reclamações dos autores o que os obrigou à realização de inspecção e vistoria técnica com os incómodos e custos daí advindos e que por causa da relação contratual objecto dos autos as partes se viram envolvidas neste litigio judicial –, tal é por si só suficiente para habilitar o Tribunal a formar uma convicção no sentido de dar com demonstrada tal facticidade e a fixar a respectiva e devida compensação.

Nesta conformidade, impõe-se a improcedência da apelação.

**

●. Das custas

É critério para atribuição do encargo das custas o da sucumbência e na respectiva proporção (artigo 527º, nºs 1 e 2, do código de processo).

Na hipótese, o recurso é integralmente improcedente; o encargo das custas é, no total, vínculo da apelante que ficou vencida na sua pretensão de procedência do respectivo recurso.

**

Em conclusão:

■. As regras da experiência não são meios de prova, instrumentos de obtenção de prova, mas antes raciocínios, juízos hipotéticos de conteúdo genérico, assentes na experiência comum, independentes dos casos individuais em que se alicerçam, com validade, muitas vezes, para além da hipótese a que respeitem, permitindo atingir continuidades, imediatamente, apreensivas nas correlações internas entre factos, conformes à lógica, sem incongruências para o homem médio e que, por isso, legitimam a afirmação de que dado facto é a natural consequência de outro, surgindo com toda a probabilidade forte, próxima da certeza, sem receio de se incorrer em injustiça, por não estar contaminado pela possibilidade física, mais ou menos arbitrária, impregnado de impressões vagas, dubitativas e incrédulas.

■. O apelo às regras da experiência comum só releva, para demonstração do erro notório na apreciação da prova, quando existam elementos probatórios não contestados, designadamente, documentos autênticos, ou dados do conhecimento público generalizado, que impliquem ser, completamente, absurdo dar-se certo facto por provado ou por não provado, o que, manifestamente, não acontece, na hipótese em apreço, para além de que o erro notório na apreciação da prova nada tem a ver com a crença subjectiva da recorrente na desconformidade entre a decisão de facto da julgadora e aquela que teria sido proferida pela própria.

■. Perante uma relação de consumo que preenche o subtipo de contrato de compra e venda, - traduzindo na compra pelos autores de uma imóvel para habitação permanente e na venda pelo vendedor e também empreiteiro que exerce com carácter profissional a actividade económica (no sector a que a obra diz respeito) tendo criado com esta sua actividade um bem / coisa nova - casa de habitação à responsabilidade pelos defeitos existentes no imóvel são aplicáveis as normas especiais contidas na Lei 24/96 (LDC) e o DL 67/2003, normas essas que derrogam as regras gerais do C. Civil em tudo o que estas se revelem incompatíveis com aquelas.

■. Pelo que perante a existência de faltas de conformidade na obra vendida, o dono desta pode exercer livremente qualquer um dos direitos conferidos pelo art.º 4.º/1 do DL 67/2003; sem prejuízo, evidentemente, desta liberdade de

opção pelo direito que melhor satisfaça os seus interesses dever respeitar os princípios da boa fé, dos bons costumes e a finalidade económico-social do direito escolhido (art.º 334.º do C. Civil), o que significa que o respeito por princípios – como o da razoabilidade, da proporcionalidade e da prioridade da restauração natural – conduzirão, algumas vezes, à observância das regras de articulação (dos diferentes direitos do dono da obra) impostas pelo C. Civil e a soluções coincidentes com as do C. Civil.

**

IV. DECISÃO

Pelo exposto, os juízes abaixo-assinados da 2ª secção, cível, do Tribunal da Relação de Guimarães acordam em julgar improcedente o recurso em apreço confirmando e mantendo a decisão recorrida

Custas do processo pela recorrente.

Notifique

Guimarães, 15 Junho de 2021

(processado em computador e revisto pela relatora antes de assinado)

O presente acórdão é **assinado eletronicamente** pelos respectivos

Maria Purificação Carvalho

Maria dos Anjos Melo Nogueira

José Cravo

1. Geraldês A., 2010 obra citada na dissertação de mestrado “A CREDIBILIDADE DO TESTEMUNHO – A VERDADE E A MENTIRA NOS TRIBUNAIS acessível no sit <https://repositorioaberto.up.pt/bitstream/10216/57090/2/TESE%20DEFINITIVA%20COM%20ANEXOS%20EM%20PDF.pdf>.

2. E não engenheiro civil como pretende a recorrente dar a entender nas suas alegações.