

Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 1612/17.9T8CLD.C2

Relator: EMÍDIO FRANCISCO SANTOS

Sessão: 15 Dezembro 2021

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: REVOGADA PARCIALMENTE

COMPRA E VENDA

EMPREITADA

IMÓVEL

DEFEITOS

CONSUMIDOR

Sumário

O contrato pelo qual o construtor de um imóvel o vende a um terceiro que o destina à sua habitação fica sujeito ao regime dos artigos 913.º, 914.º, 1225.º, n.º 5, do Código Civil, bem assim como ao consagrado no Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de Abril, e na Lei n.º 24/96, de 31 de Julho.

Texto Integral

Acordam na 1.ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Coimbra

A... e B..., residentes na Rua ..., ..., propuseram a presente acção declarativa contra C... , Lda, com sede na Avenida ..., .., pedindo:

- a) A condenação da ré a efectuar as obras necessárias à eliminação de todos os defeitos mencionados no artigo 8.º da petição;
- b) Se fixasse uma sanção pecuniária compulsória de 50,00€, por dia, pela falta de reparação no prazo que viesse ser fixado na sentença;
- c) A condenação da ré a pagar-lhes uma indemnização por danos morais no montante de € 2.000,00 (dois mil euros) por todos os incómodos causados com o seu cumprimento defeituosos aquando da construção da moradia e com o mesmo cumprimento defeituoso, descuidado e até leviano em todas as reparações posteriormente realizadas.

Para o efeito alegaram em síntese:

- Que a ré construiu e vendeu aos autores o prédio urbano situado na Rua ...;
- Que após o terem passado a habitar, verificaram que tinha defeitos, anomalias e incorrecções;
- Que eles, autores, disso deram nota à ré, que não corrigiu os defeitos;
- Que toda a situação descrita lhes causa incómodos, arrelias, nervos e preocupações e afecta o seu dia-a-dia;
- Que o estado em que se encontra a casa e a sua degradação de dia para dia leva-os a perder o gosto pela sua própria casa.

A ré contestou, pedindo se julgasse improcedente a acção. Para o efeito negou a existência dos alegados defeitos e/ou a obrigação de os eliminar. Em relação ao pedido de indemnização, alegou que os danos invocados não revestiam gravidade suficiente para serem indemnizáveis e que o respectivo direito estava prescrito.

Os autores responderam, pedindo se julgasse improcedente a excepção de prescrição.

No despacho saneador, a excepção de prescrição foi julgada improcedente.

O processo prosseguiu os seus termos e após a realização da audiência foi proferida **sentença** que decidiu:

- a) Condenar a ré a, no prazo de 60 dias após o trânsito em julgado da sentença, proceder à eliminação dos defeitos ou vícios que padecia o prédio urbano situado na Rua ... [defeitos e vícios discriminados na sentença];
- b) Condenar a ré no pagamento aos autores da quantia de mil e quinhentos euros (€ 1 500,00);
- c) Absolver a ré da parte restante do pedido.

A ré não se conformou com a sentença e interpôs recurso de **apelação**, pedindo a revogação dela na parte em que a condenou a eliminar os defeitos e a pagar indemnização por danos não patrimoniais.

Por acórdão proferido por esta Relação em 4 de Maio de 2020 foi anulada a decisão proferida em 1.ª instância e ordenada a repetição do julgamento sobre as questões de facto indicadas no acórdão, sem prejuízo da apreciação de outros pontos da matéria de facto com o fim de evitar contradições

Repetido o julgamento, foi proferida **nova sentença** que decidiu:

1. Condenar a ré a, no prazo de sessenta dias após o trânsito em julgado da decisão, proceder à eliminação dos seguintes defeitos ou vícios de que padece o prédio urbano sito na Rua ...:

a) Escadas de pedra exterior frente da casa, esbranquiçadas pelo calcário;

b) O revestimento do patim de acesso à porta principal além de se apresentar manchado, apresenta ao toque um som oco, denotando deficiente assentamento das peças de revestimento. A inclinação do patim tem inclinação contrária à que deveria possuir uma vez que as águas pluviais se depositam junto à porta de entrada da moradia, escorrendo no sentido do interior da habitação e não no sentido exterior, em direcção às escadas;

c) Mosaico partido junto à cancela de entrada na moradia. Rodapé partido junto à cancela de entrada na moradia;

d) Existência de salitre por capilaridade e absorção das alvenarias exteriores junto à entrada principal, com deslocação de alvenaria de remate da escada na parede da moradia e falta de remate entre os pisos e alvenaria;

e) Inexistência de guardas de segurança entre a escada de acesso à moradia e os logradouros laterais, situação anti-regulamentar e perigosa;

f) O vídeo porteiro tendo em conta a sua orientação e colocação não cumpre com a função a que se destina, uma vez que foi colocado no muro de vedação com o visor a cerca de 90cm de altura, sendo apenas visível a cintura das pessoas que tocam à campainha, para além de estar exposto às intempéries e sem qualquer protecção;

g) A cancela de entrada encontra-se descaída e não funciona correctamente;

h) Quantidade não apurada dos parafusos aplicados nos painéis do portão que dá acesso à rampa da garagem e nos braços motorizados que suportam o mesmo apresentam sinais de corrosão;

i) Os parafusos aplicados referidos em h) são inadequados a serem aplicados no exterior;

j) Descida para a garagem muito acentuada. Carros batem por baixo ou à frente;

- k) As cancelas que compõem o portão de acesso à rampa da garagem encontram-se desniveladas e não fecham convenientemente;
- l) A soleira do portão que dá acesso à rampa para a garagem não permite a circulação de viaturas ligeiras normais, uma vez que batem por baixo;
- m) Na escada posterior que dá acesso ao logradouro, existência de corrosão em parafusos de fixação das guardas da escada. Os parafusos são inadequados a serem utilizados no exterior, promovendo a curto prazo a falta de segurança da guarda por deficiente fixação;
- n) A passadeira posterior e lateral revestida a mosaico cerâmico de cor negra encontra-se na sua totalidade descaído e abatido por deficiente compactação dos solos e assentamento. É visível o desnível existente entre o piso e os rodapés assentes. Passadeira lateral onde é visível a fenda entre o piso e o rodapé permitindo a entrada de água e conseqüentemente a formação de "salitre" com deterioração de rebocos e tintas;
- o) Parafusos portão de entrada da vivenda estão ferrugentos;
- p) Parafusos das escadas exteriores com vários pontos de insegurança/ instabilidade e parafusos enferrujados;
- q) Vidro colocado na varanda do primeiro andar a oeste partido
- r) Focos (luz) da varanda voltaram a fundir e com presença de calcário;
- s) Existência de instabilidade nos elementos de protecção do gradeamento das varandas exteriores;
- t) Gradeamento de vidro das varandas disforme, pois o que dá acesso à cozinha é diferente do da frente do 1.º andar a oeste;
- u) Passadeira posterior com assentamento do revestimento por abatimento da sua base e sub-base por falta de compactação e utilização de solos e betonilha adequada;
- v) Passadeira lateral, onde é visível a fenda entre o piso e o rodapé, permitindo a entrada de água e conseqüentemente a formação de "salitre" com deterioração de rebocos e tintas;
- w) A churrasqueira existente no logradouro encontra-se completamente deslocada do muro de vedação e apresenta já assentamento, apresentando

afastamento significativos (fendas) entre os elementos que a constituem. Estes afastamentos são provocados essencialmente por deficiente compactação da base onde foi assente a churrasqueira. Descolamentos dos componentes que compõem a churrasqueira;

x) Grande parte dos spots de iluminação encastrados nos tectos exteriores das varandas apresentam-se oxidados e mal assentes. Todos os spots são inadequados a serem utilizados no exterior. Verifica-se na envolvente de alguns deles indícios de infiltração;

y) Tendo em conta a sua extensão, as guardas das varandas e em particular a da frente da moradia ao nível do 1º andar apresenta uma solução desadequada e perigosa. A cortina de vidro não se encontra convenientemente travada, abanando pela acção do vento e das pessoas. Trata-se de uma solução extremamente frágil e desadequada ao comprimento;

z) Deficiente escoamento das águas pluviais nas varandas onde a guarda de vidro e respectivas fixações ao pavimento, se comportam como uma barreira contínua ao escoamento;

aa) Existência de fissuração nas alvenarias exteriores e laterais das varandas do 1º andar. As paredes encontram-se manchadas e foram retocadas sobre as fissuras sem serem reparadas convenientemente;

bb) Em vários locais das paredes exteriores, verifica-se a existência de perfurações com buchas à vista. Estas buchas necessitam de ser retiradas e as perfurações devidamente colmatadas;

cc) Inexistência de caixilharias com corte térmico, apresentando as suas juntas e vedantes, bolor, em consequência da acção da condensação. Verifica-se também o efeito desta nas ombreiras e soleiras provocadas pela falta de corte térmico das caixilharias;

dd) O remate do piso flutuante com a pedra de soleira da porta principal de acesso a moradia não é o mais adequado. A peça de remate salta do local com frequência à passagem das pessoas;

ee) Problema de drenagem da água na entrada da porta da frente. Verifica-se em vários locais do piso flutuante, juntas abertas entre as peças;

ff) Soalho interior com vários pontos de ruptura, ou seja, com vários pontos não contíguos, no 1º andar e resto do chão. Rodapé da sala deteriorado;

gg) O painel de *pladur* que reveste a frente do recuperador de calor, encontra-se fissurado junto ao aro;

hh) O remate do 1 ° degrau da escada que dá acesso à cave é inadequado, configurando uma situação perigosa. O degrau deveria ter um cobertor e o remate do piso flutuante far-se-ia mais afastado do focinho do degrau, ou seja, nunca se remata o vértice de um degrau com uma peça solta;

ii) Alumínios - condensação e bolor (todo o isolamento está impregnado de bolor);

jj) Inexistência de corrimão nas escadas interiores enclausuradas entre paredes, agravado pela situação da existência de degraus em leque, que dificultam a circulação na escada;

kk) Falta de ventilação e renovação de ar no compartimento onde foi instalado o equipamento de aspiração central.

ll) Na generalidade, os espelhos dos batentes das portas e dos autoclismos encontram-se oxidados;

mm) Na instalação sanitária do rés-do-chão, a porta da box em vidro encontra-se descaída. O peso do vidro não é convenientemente suportado pelas ferragens, para além de deixar passar a água por baixo. Cabines de duche, no primeiro andar a porta não abre na totalidade por defeito do chão ou por ter descaído. No rés-do-chão a porta da cabine não fecha, embate nas partes laterais da restante cabine;

nn) A porta de vidro da box da instalação sanitária da suite, encontra-se descaída e arroja no pavimento. As ferragens instaladas são inadequadas ao peso da porta. A água passa para o exterior da box junto ao piso;

oo) Na cozinha, a frente da prateleira que serve de apoio ao forno encontra-se deteriorada, desconhecendo-se como se encontra o interior do armário;

pp) O exaustor da cozinha, quando utilizado, pinga, deduzindo-se daí que deveria possuir maior capacidade de extracção;

qq) Também na cozinha, no compartimento destinado à caldeira mural e uma vez que nunca foi instalado esse equipamento, a tubagem que deveria servir para conduzir os gases de combustão, serve provavelmente como condutor do retorno do vapor produzido no fogão, visto os dois tubos de extracção se

encontrarem na mesma chaminé. É visível a deterioração da parede e tecto deste compartimento;

rr) A escada de acesso ao 1 ° andar foi já objecto de reparações, não possuindo actualmente um acabamento uniforme. São também visíveis a falta de limpeza e profissionalismo destas intervenções, uma vez que existe piso flutuante, rodapés e paredes envolventes manchadas em consequência destas intervenções;

ss) O peitoril da janela existente no vão da escada que dá acesso ao 1° andar encontra-se partido;

tt) No hall da suite, verifica-se a existência de junta aberta no piso flutuante, no remate com o piso da instalação sanitária;

uu) É mais evidente a existência de "salitre" nas pedras de soleira do 1 ° andar, provocado pela absorção de humidade a partir do exterior e pela condensação existente junto às caixilharias que escorre sobre as pedras, danificando o piso flutuante;

vv) Pedras manchadas por absorção de humidade;

ww) No topo da laje sobre o vão da escada de acesso ao 1° andar existência de tinta a desfolhar.

2. Condenar a ré a pagar aos autores a quantia de € 1.500,00 a título de indemnização por danos não patrimoniais.

3. Absolver a ré da parte restante do pedido.

A ré não se conformou com a sentença e interpôs o presente recurso de **apelação**, pedindo a revogação da sentença na parte em que a condenou a eliminar os defeitos e a pagar indemnização por danos não patrimoniais.

(...)

*

Julgada a impugnação da decisão relativa à matéria de facto, consideram-se provados e não provados os seguintes factos:

Provados:

1. A propriedade do prédio urbano sito na Rua ... encontra-se registada a favor dos Autores pela Ap ... de 2012/11/27.

2. A ré uma sociedade cuja actividade é a construção, promoção e comercialização do imóvel e nesse âmbito construiu e vendeu aos autores o prédio descrito em 1).

3. *Após os autores terem passado a habitar a casa comprada verificaram a existência de problemas de humidade e impermeabilização de diversas divisões da casa, levantamentos e quebras de mosaicos, desnivelamento de cancelas e tiveram conhecimento da inexistência de caixilharia de corte térmico.*

4. Os Autores deram nota à ré que iniciou pequenas reparações.

5. No exterior do prédio constata-se:

a) Escadas de pedra exterior frente da casa, esbranquiçadas pelo calcário;

b) Mosaico partido junto à cancela de entrada na moradia. Rodapé partido junto à cancela de entrada na moradia;

c) Existência de salitre por capilaridade e absorção das alvenarias exteriores junto à entrada principal, com deslocação de alvenaria de remate da escada na parede da moradia e falta de remate entre os pisos e alvenaria;

d) Inexistência de guardas de segurança entre a escada de acesso à moradia e os logradouros laterais, situação anti-regulamentar e perigosa;

e) O vídeo porteiro tendo em conta a sua orientação e colocação não cumpre com a função a que se destina, uma vez que foi colocado no muro de vedação com o visor a cerca de 90cm de altura, sendo apenas visível a cintura das pessoas que tocam à campainha, para além de estar exposto às intempéries e sem qualquer protecção;

f) A cancela de entrada encontra-se descaída e não funciona correctamente;

g) Quantidade não apurada dos parafusos aplicados nos painéis do portão que dá acesso à rampa da garagem e nos braços motorizados que suportam o mesmo apresentam sinais de corrosão;

h) Os parafusos aplicados referidos em h) são inadequados a serem aplicados no exterior;

- i) Descida para a garagem muito acentuada. Carros batem por baixo ou à frente;
- j) As cancelas que compõem o portão de acesso à rampa da garagem encontram-se desniveladas e não fecham convenientemente;
- k) A soleira do portão que dá acesso à rampa para a garagem não permite a circulação de viaturas ligeiras normais, uma vez que batem por baixo;
- l) Na escada posterior que dá acesso ao logradouro, existência de corrosão em parafusos de fixação das guardas da escada. Os parafusos são inadequados a serem utilizados no exterior, promovendo a curto prazo a falta de segurança da guarda por deficiente fixação;
- m) A passadeira posterior e lateral revestida a mosaico cerâmico de cor negra encontra-se na sua totalidade descaído e abatido por deficiente compactação dos solos e assentamento. É visível o desnível existente entre o piso e os rodapés assentes. Passadeira lateral onde é visível a fenda entre o piso e o rodapé permitindo a entrada de água e conseqüentemente a formação de "salitre" com deterioração de rebocos e tintas;
- n) Parafusos portão de entrada da vivenda estão ferrugentos;
- o) Parafusos das escadas exteriores com vários pontos de insegurança/ instabilidade e parafusos enferrujados;
- p) Vidro colocado na varanda do primeiro andar a oeste partido;
- q) Focos (luz) da varanda voltaram a fundir e com presença de calcário;
- r) Existência de instabilidade nos elementos de protecção do gradeamento das varandas exteriores;
- s) Gradeamento de vidro das varandas disforme, pois o que dá acesso à cozinha diferente do da frente do 10 andar a oeste;
- t) Passadeira posterior com assentamento do revestimento por abatimento da sua base e sub-base por falta de compactação e utilização de solos e betonilha adequada;
- u) Passadeira lateral, onde é visível a fenda entre o piso e o rodapé permitindo a entrada de água e conseqüentemente a formação de "salitre" com deterioração de rebocos e tintas;

v) A churrasqueira existente no logradouro encontra-se completamente deslocada do muro de vedação e apresenta já assentamento, apresentando afastamentos significativos (fendas) entre os elementos que a constituem. Estes afastamentos são provocados essencialmente por deficiente compactação da base onde foi assente a churrasqueira. Descolamentos dos componentes que compõem a churrasqueira;

w) Alguns spots de iluminação exterior encastrados nos tectos exteriores das varandas apresentam-se oxidados”.

x) Tendo em conta a sua extensão, as guardas das varandas e em particular a da frente da moradia ao nível do 1º andar apresenta uma solução desadequada e perigosa. A cortina de vidro não se encontra convenientemente travada, abanando pela acção do vento e das pessoas. Trata-se de uma solução extremamente frágil e desadequada ao comprimento;

y) Deficiente escoamento das águas pluviais nas varandas onde a guarda de vidro e respectivas fixações ao pavimento, se comportam como uma barreira contínua ao escoamento;

z) Existência de fissuração nas alvenarias exteriores e laterais das varandas do 1º andar. As paredes encontram-se manchadas e foram retocadas sobre as fissuras sem serem reparadas convenientemente;

aa) Em vários locais das paredes exteriores, verifica-se a existência de perfurações com buchas à vista. Estas buchas necessitam de ser retiradas e as perfurações devidamente colmatadas.

6. No **interior do prédio** constata-se:

a) Inexistência de caixilharias com corte térmico, apresentando as suas juntas e vedantes, bolor, em consequência da acção da condensação. Verifica-se também o efeito desta nas ombreiras e soleiras provocadas pela falta de corte térmico das caixilharias;

b) O remate do piso flutuante com a pedra de soleira da porta principal de acesso a moradia não é o mais adequado. A peça de remate salta do local com frequência à passagem das pessoas;

c) Problema de drenagem da água na entrada da porta da frente. Verifica-se em vários locais do piso flutuante, juntas abertas entre as peças;

- d) Soalho interior com vários pontos de ruptura, ou seja, com vários pontos não contíguos. No 1 ° andar e resto do chão. Rodapé da sala deteriorado;
- e) O painel de *pladur* que reveste a frente do recuperador de calor, encontra-se fissurado junto ao aro;
- f) Alumínios - condensação e bolor (todo o isolamento está impregnado de bolor);
- g) Inexistência de corrimão nas escadas interiores enclausuradas entre paredes, agravado pela situação da existência de degraus em leque, que dificultam a circulação na escada;
- h) Falta de ventilação e renovação de ar no compartimento onde foi instalado o equipamento de aspiração central.
- i) Na generalidade, os espelhos dos batentes das portas e dos autoclismos encontram-se oxidados;
- j) Na instalação sanitária do rés-do-chão, a porta da box em vidro encontra-se descaída. O peso do vidro não é convenientemente suportado pelas ferragens, para além de deixar passar a água por baixo. Cabines de duche, no primeiro andar a porta não abre na totalidade por defeito do chão ou por ter descaído. No rés-do-chão a porta da cabine não fecha, embate nas partes laterais da restante cabine;
- k) A porta de vidro da box da instalação sanitária da suite, encontra-se descaída e arroja no pavimento. As ferragens instaladas são inadequadas ao peso da porta. A água passa para o exterior da box junto ao piso;
- l) Na cozinha, a frente da prateleira que serve de apoio ao forno encontra-se deteriorada;
- m) A escada de acesso ao 1 ° andar foi já objecto de reparações, não possuindo actualmente um acabamento uniforme. São também visíveis a falta de limpeza e profissionalismo destas intervenções, uma vez que existe piso flutuante, rodapés e paredes envolventes manchadas em consequência destas intervenções;
- n) O peitoril da janela existente no vão da escada que dá acesso ao 1° andar encontra-se partido;

o) No hall da suite, verifica-se a existência de junta aberta no piso flutuante, no remate com o piso da instalação sanitária;

p) É mais evidente a existência de "salitre" nas pedras de soleira do 1.º andar, provocado pela absorção de humidade a partir do exterior e pela condensação existente junto às caixilharias que escorre sobre as pedras, danificando o piso flutuante;

q) Pedras manchadas por absorção de humidade;

r) No topo da laje sobre o vão da escada de acesso ao 1.º andar existência de tinta a desfolhar.

7. O projecto da moradia foi aprovado pelos órgãos competentes sem a exigência das guardas de segurança referidas no facto 5, alínea e), constando do projecto duas floreiras com 80 cm de largura e 3,5 metros de comprimento, na sua totalidade, que não foram executadas.

8. Os autores adquiriram a moradia sem as referidas guardas, sem nunca terem levantado qualquer entrave.

9. O vídeo porteiro referido em 5 alínea f) não estava previsto o projecto da moradia.

10. O vídeo porteiro foi aplicado com a altura do muro existente.

11. Na moradia vizinha dos autores a ré aplicou o vídeo porteiro junto à entrada da casa.

12. Os spots de iluminação referidos em 5 alínea r) tinham sido já substituídos pela ré por terem fundido e apresentarem calcário problema que se voltou a repetir;

13. As escadas referidas em 6, alínea h) foram executadas de acordo com o projecto aprovado pelos órgãos competentes.

14. O corrimão das escadas referidas em 6, alínea h) não tem de constar do projecto de construção.

15. Os autores estiveram presentes aquando da reparação da escada de acesso ao 1.º andar referida em 6 alínea g), pela terceira vez, tendo o autor apontado, no momento, à ré que esta apresentava dois acabamentos diferentes e que estava suja.

16. Os autores estiveram presentes na colocação do vidro referido em 5 alínea q), alertando a ré que ele se encontrava estalado.

17. A ré disse que reparava o vidro estalado.

18. Em datas não apuradas foram efectuadas diversas reparações no prédio descrito em 1).

19. As escadas referidas em 5) alínea a) foram polidas pela ré, a pedido dos Autores em 2016.

20. Em data não apurada, os autores contactaram a ré e questionaram-na se poderia efectuar uma abertura no compartimento onde se encontrava o sistema de aspiração central, para instalação de um novo sistema, uma vez que o anterior avariara.

21. Os autores não realizaram qualquer abertura no referido compartimento.

22. 17 de Julho de 2017 o legal representante da ré informou os autores que não foi aplicada caixilharia com corte térmico.

23. Da ficha Técnica de Habitação respeitante ao prédio descrito em 1) consta a utilização de caixilharia com corte térmico.

24. Em Agosto de 2017 os Autores remeteram à Ré carta para que no prazo de trinta dias viessem pôs termos aos defeitos descritos em 5) e 6) e substituíssem os materiais aplicados pelos materiais que constam na Ficha Técnica de Habitação.

25. Os autores compraram a moradia para aí residirem juntamente com as filhas menores.

26. Toda a situação descrita provoca nos autores incómodos, nervos, arrelias e preocupações vendo o estado em que casa se encontra e a sua degradação.

27. Os autores perderam o gosto pela casa (art.24º da petição inicial).

Alegações de facto não provadas:

a) Foram reparadas paredes que passadas duas a três semanas voltaram a ficar na mesma, dado que não foi feita qualquer impermeabilização;

- b) A inexistência de corte térmico na caixilharia determinou até à presente data e continuará a determinar até à sua substituição um consumo de 40% superior àquele que teria;
- c) O calcário referido em 5), alínea a) ocorreu por ter sido adquirido através da água que correu dos focos da varanda do primeiro andar;
- d) As escadas referidas em 5), alínea a) apresentam vários degraus lascados por queda de vidro do primeiro andar aquando da substituição dos mesmos;
- e) O vidro referido em 5) alínea q) apresentou ponto de quebra aquando da sua colocação;
- f) A falta de ventilação e renovação de ar levou a que o equipamento referido em 6), alínea i) tivesse graves avarias;
- g) Na situação descrita em 6), alínea d) ocorreu a deslocação dos rodapés devido aos assentamentos normais dos primeiros 5 anos de construção, tendo em conta que a moradia tem cave tem assentamentos maiores. A falta de betume de rodapés deve-se ao mesmo facto;
- h) A descida para a garagem tem a percentagem de inclinação prevista em projecto, de acordo com o respeito pela cota de soleira da estrada e a cota da soleira da cave, além de que no decurso da obra e após a realização do contrato promessa celebrado com os Autores terem sido efectuadas diversas alterações para que estes conseguissem arrumar os carros na garagem, situação verificada e aceite por estes;
- i) A situação descrita em 5), alínea k)) ocorre por a utilização do portão ser efectuada só por um portão, quando o seu correcto funcionamento deveria ser as duas folhas abrirem e fechar em simultâneo, motivo pelo qual as cancelas estarem desniveladas, devendo-se a incorrecta utilização dos portões (art.5º da contestação);
- j) A situação descrita em 5, alínea t) ocorreu porque a alteração ao gradeamento inicial foi efectuada para resolver um problema existente na varanda da frente do 1º andar a oeste;
- k) A não utilização de caixilharia de corte térmico foi compensada pela dimensão da espessura dos vidros;
- l) Todos os rodapés foram substituídos em 2016;

- m) A moradia tinha falta de limpeza e de ventilação;
- n) Os batentes das portas e dos autoclismos têm falta de manutenção;
- o) O exaustor e especificações foram escolhidos pelos autores.
- p) Não é necessária a existência de um corrimão nas escadas interiores referidas no facto 6, alínea h) atendendo a que na mesma existe bomba de escada pelas duas laterais;
- q) O compartimento onde está instalado o equipamento de aspiração central foi executado de acordo com o projecto aprovado pelos órgãos competentes;
- r) Os Autores contactaram a Ré e questionaram-na se poderia efectuar uma abertura no referido compartimento para ventilação e a ré respondeu que não haveria qualquer inconveniente, tendo os Autores informado que iam tratar do assunto, o que fizeram (art.5º da contestação);
- s) As tubagens existentes na cozinha, no compartimento destinado à caldeira mural são independentes, não fazendo, as mesmas, retorno do vapor produzido no fogão;
- t) Os Autores ficaram satisfeitos e aceitaram os acabamentos aquando da reparação da escada de acesso ao 1º andar, pela terceira vez.
- u) *O revestimento do patim de acesso à porta principal além de se apresentar manchado, apresenta ao toque um som oco, denotando deficiente assentamento das peças de revestimento. A inclinação de patim tem inclinação contrária à que deveria possuir uma vez que as águas pluviais se depositam junto à porta de entrada da moradia, escorrendo no sentido do interior da habitação e não no sentido exterior, em direcção às escadas”.*
- v) Grande parte dos spots de iluminação encastrados nos tectos exteriores das varandas apresentam-se mal assentes; que todos os spots são inadequados a serem utilizados no exterior; que se verifica na envolvente de alguns deles indícios de infiltração.
- w) O remate do 1.º degrau da escada que dá acesso à cave é inadequado, configurando uma situação perigosa. O degrau deveria ter um cobertor e o remate do piso flutuante far-se-ia mais afastado do focinho do degrau, ou seja, nunca se remata o vértice de um degrau com uma peça solta”;

x) O exaustor da cozinha quando utilizado pinga, deduzindo-se daí que deveria possuir maior capacidade de extracção”;

y) Também na cozinha, no compartimento destinado à caldeira mural e uma vez que nunca foi instalado esse equipamento, a tubagem que deveria servir para conduzir os gases de combustão, serve provavelmente como condutor do retorno do vapor produzido no fogão, visto os dois tubos de extracção se encontrarem na mesma chaminé. É visível a deterioração da parede e tecto deste compartimento”.

*

Descritos os factos, passemos à resolução da principal questão: saber se a sentença é de revogar e de substituir por decisão que absolva a ré do pedido de condenação na reparação das situações discriminadas na sentença e do pedido de condenação no pagamento da quantia de 1 500 euros, a título de indemnização por danos não patrimoniais.

O pedido de revogação da decisão na parte em que condenou a recorrente na eliminação das situações consideradas defeitos do prédio assentou, por um lado, na impugnação da decisão relativa à matéria de facto e, por outro, na alegação de que algumas das situações qualificadas pela sentença como defeitos não eram de reputar como tal.

As situações em causa são as descritas sob os seguintes números e alíneas da matéria de facto:

· **5.º alínea c):** mosaico partido junto à cancela de entrada na moradia.
Rodapé partido junto à cancela de entrada da moradia;

· **5.º alínea d):** Inexistência de guardas de segurança entre a escada de acesso à moradia e os logradouros laterais, situação anti-regulamentar e perigosa (esta matéria figurava na alínea e) do n.º 5 na sentença);

· **5. alínea e):** O vídeo porteiro tendo em conta a sua orientação e colocação não cumpre com a função a que se destina, uma vez que foi colocado no muro de vedação com o visor a cerca de 90cm de altura, sendo apenas visível a cintura das pessoas que tocam à campainha, para além de estar exposto às intempéries e sem qualquer protecção” (esta matéria figurava na alínea f) do n.º 5 na sentença);

- **5.º, al. p):** “Vidro colocado na varanda do primeiro andar a oeste partido ((esta matéria figurava na alínea q) do n.º 5 na sentença);
- **5, al. s):** “Gradeamento de vidro das varandas disforme, pois o que dá acesso à cozinha diferente do da frente do 10 andar a oeste” (esta matéria figurava na alínea t) do n.º 5 na sentença);
- **6 alínea e):** o painel do pladour que reveste a frente do recuperador de calor encontra-se fissurado junto ao aro;
- **6, al. f):** “Alumínios – condensação e bolor (todo o isolamento está impregnado de bolor)” (esta matéria figurava na alínea g) do n.º 6 na sentença);
- **6, al. g):** “Inexistência de corrimão nas escadas interiores enclausuradas entre paredes, agravado pela situação da existência de degraus em leque, que dificultam a circulação na escada” (esta matéria figurava na alínea h) do n.º 6 na sentença);
- **6, al. h):** “Falta de ventilação e renovação de ar no compartimento onde foi instalado o equipamento de aspiração central” (esta matéria figurava na alínea i) do n.º 6 na sentença);
- **6 alínea l):** na cozinha, a frente da prateleira que serve de apoio ao forno encontra-se deteriorada desconhecendo-se como se encontra o interior ((esta matéria figurava na alínea m) do n.º 6 na sentença);
- **6, al. m):** “A escada de acesso ao 1.º andar foi já objecto de reparações, não possuindo actualmente um acabamento uniforme. São também visíveis a falta de limpeza e profissionalismo destas intervenções, uma vez que existe piso flutuante, rodapés e paredes envolventes manchadas em consequência dessas intervenções” (esta matéria figurava na alínea p) do n.º 6 na sentença);
- **Ponto n.º 6 alínea n):** o peitoril da janela existente no vão da escada que dá acesso ao 1.º andar encontra-se partido (esta matéria figurava na alínea q) do n.º 6 na sentença).

Antes de entrarmos na apreciação dos argumentos da recorrente, importa indicar as razões que levaram a sentença a considerar as situações acima descritas como defeitos da obra e indicar o regime jurídico aplicável à questão.

Segundo a sentença, as situações descritas eram de qualificar como defeitos do prédio, uma vez que, tratando-se de um prédio destinado a habitação, elas diminuían não só o valor dele, mas também a sua aptidão para o fim a que estava destinado. Fundamentou juridicamente a decisão nos artigos 879.º, 406.º, 913.º, 799º e 1225.º, n.ºs 1 e 4, todos do Código Civil. Invocando ainda o disposto no n.º 2 do artigo 342.º do Código Civil, afirmou que era sobre a ré, empreiteira/vendedora, que incidia o ónus de provar os factos impeditivos da sua responsabilidade, demonstrando, por exemplo, que o aparecimento dos defeitos se ficou a dever a culpa dos lesados, designadamente por má utilização feita do bem, ou que o defeito reclamado era conhecido da contraparte. Ónus que a ré não cumpriu pelo que, conforme o disposto no art.799º do Código Civil, havia que presumir a sua culpa, enquanto construtora/vendedora.

A recorrente chamou por sua vez, à resolução do litígio, o n.º 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de Abril [diploma que procedeu à transposição para o direito interno da Directiva n.º 1999/44/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de Maio, relativa a certos aspectos da venda de bens de consumo e das garantias a ela relativas, com vista a assegurar a protecção dos interesses dos consumidores, tal como definidos no n.º 1 do artigo 2.º da Lei n.º 24/96, de 31 de Julho] e o n.º 5 do artigo 1218.º do Código Civil.

Visto que não há coincidência entre o regime aplicado pelo tribunal *a quo* e o invocado pela recorrente e que é dever do tribunal - n.º 3 do artigo 607.º do CPC, aplicável ao acórdão proferido em sede de apelação por remissão do n.º 2 do artigo 663.º do CPC - indicar as normas aplicáveis à resolução do litígio, vejamos quais os preceitos que lhe são aplicáveis.

O conflito que opõe os autores à ré tem relação com vários regimes jurídicos.

Em primeiro lugar tem relação com o regime do contrato de compra e venda constante do Código Civil, designadamente com as disposições sobre vendas de coisas defeituosas (artigos 913.º e 914.º), visto que o negócio celebrado entre os autores e a ré ajusta-se inequivocamente à figura do contrato de compra e venda.

Em segundo lugar tem relação com o regime da venda de bens de consumo constante do Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de Abril, diploma que foi revogado pela alínea b) do artigo 54.º do Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18 de Outubro. Observe-se, no entanto, que a revogação não tem qualquer influência na

aplicação do diploma revogado ao caso, visto que o Decreto-lei n.º 84/2021 só entrará em vigor em 1 de Janeiro de 2022.

E tem relação com este regime porque, segundo o seu artigo 1.º-A, n.º 1, ele é aplicável aos contratos de compra e venda celebrados entre profissionais e consumidores e o contrato de compra e venda celebrado entre os autores, como compradores, e a ré, como vendedora, que teve por objecto um prédio urbano, ajusta-se a tal tipo de negócio, tendo em conta as definições de consumidor, de bens de consumo e de vendedor, dadas, respectivamente, pelas alíneas a), b) e c), do artigo 1.º-B, do citado Decreto-Lei, e a matéria de facto provada.

Vejamos. Na definição da alínea a), *é consumidor aquele a quem sejam fornecidos bens destinados a uso não profissional, por qualquer pessoa que exerça com carácter profissional uma actividade económica que vise a obtenção de benefícios nos termos do n.º 1 do artigo 2.º da Lei n.º 24/96, de 31 de Julho*, e provou-se que o prédio urbano se destina a habitação dos autores.

Na definição da alínea b), entende-se por *bem de consumo*, qualquer bem imóvel ou móvel corpóreo, incluindo os bens em segunda mão, e o prédio urbano vendido é um bem imóvel corpóreo.

Na definição da alínea c), vendedor é *“qualquer pessoa singular ou colectiva que, ao abrigo de um contrato, vende bens de consumo no âmbito da sua actividade profissional”* e provou-se que a ré é uma sociedade cuja actividade é a construção, promoção e comercialização do móvel e foi nesse âmbito que construiu e vendeu aos autores o prédio urbano.

Em terceiro lugar, o litígio tem relação com as disposições reguladoras do contrato de empreitada. Com efeito, o n.º 5 do artigo 1225.º do Código Civil - inserido nas disposições que regulam o contrato de empreitada - estabelece que o disposto nos números anteriores é aplicável ao vendedor do imóvel que o tenha construído e a ré construiu o prédio que vendeu aos autores.

Por último, o conflito que opõe os autores à ré também tem relação com a Lei n.º 24/96, de 31 de Julho [Lei aplicável à defesa dos consumidores] porque segundo o n.º 1 do artigo 2.º de tal lei considera-se consumidor todo aquele a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou transmitidos quaisquer direitos, destinados a uso não profissional, por pessoa que exerça com carácter profissional uma actividade económica que vise a obtenção de benefícios e, no caso, foi fornecido aos autores um bem (prédio urbano),

destinado a uso não profissional, por uma sociedade comercial, ou seja por quem exerce com carácter profissional uma actividade económica que vise a obtenção de benefícios.

Vemos, assim, que concorrem à disciplina do conflito entre os autores e a ré vários regimes jurídicos.

Posto isto, vejamos se à luz destes regimes procedem contra a sentença as alegações da recorrente.

A ré, ora recorrente, começa por alegar que as situações discriminadas nos pontos n.ºs 5 alíneas c) e q) e 6.º alíneas e), m) e q) não eram de considerar como defeitos. Em causa estão as seguintes situações:

- Mosaico partido junto à cancela de entrada da moradia e rodapé partido junto à cancela de entrada da moradia;
- Vidro partido na varanda do 1.º andar a oeste;
- Fissura no painel de *pladur* que reveste a frente do recuperador de calor;
- Deterioração da frente da prateleira que serve de apoio ao forno, na cozinha;
- Peitoril da janela existente no vão da escada que dá acesso ao 1.º andar está partido.

Segundo a recorrente, as situações descritas não podiam qualificar-se como defeituosas porque os materiais em causa (mosaico, rodapé, vidro, painel de *pladur*, prateleira e peitoril) estavam em perfeitas condições quando foram aplicados e tanto assim que os autores verificaram e aceitaram a obra.

A alegação da recorrente não procede.

Em primeiro lugar, não está provado que os materiais em causa estavam em perfeitas condições aquando da sua aplicação, nem sequer está demonstrado que estavam em perfeitas condições quando a casa de habitação foi vendida aos autores. Sabe-se, pelo menos, em relação ao vidro da varanda do 1.º andar, que os autores estiveram presentes aquando da colocação do vidro e alertaram logo a ré para o facto de ele estar estalado, tendo a ré dito que o repararia (pontos n.ºs 16 e 17).

Em segundo lugar, ainda que, como alega a recorrente, tais materiais estivessem em perfeitas condições aquando da sua aplicação ou - acrescentamos nós - quando o prédio foi vendido e entregue aos autores,

ainda assim não seria de excluir, sem mais, a responsabilidade da ré, ora recorrente, pela situação em que eles se encontram actualmente.

Vejamos. Um mosaico partido, um rodapé partido, um vidro partido, um peitoril partido e uma prateleira deteriorada e um painel de pladur com fissuras constituem inequivocamente materiais com defeitos. Ora o n.º 1 do artigo 1225.º do Código Civil – aplicável à relação entre os autores e a ré por força do n.º 4 do mesmo preceito e do facto de estar provado que foi a ré quem construiu o prédio vendido aos autores – estabelece que, no caso de a empreitada ter por objecto a construção de edifícios destinados por sua natureza a longa duração e no decurso de cinco anos a contar da entrega a obra apresentar defeitos, o vendedor é responsável pelo prejuízo causado ao adquirente.

O vendedor/construtor só não responderá pelos defeitos que aparecerem após a construção da obra se alegar e provar que eles não têm qualquer relação com a execução dos trabalhos ou com a qualidade dos materiais, o que a ré não provou.

Em consequência do exposto, mantém-se a decisão de qualificar as situações em causa como defeitos do prédio.

*

A recorrente insurge-se, em segundo lugar, contra a qualificação, como defeito, da inexistência de guarda de segurança entre a escada de acesso à moradia e os logradouros laterais [5.º alínea e)].

A recorrente, que não põe em causa a inexistência de guardas de segurança, discorda da reputação desta situação como defeito com base na seguinte alegação:

- Que o projecto foi aprovado pelos órgãos competentes sem a exigência de guardas;
- Que os autores não suscitaram qualquer questão relativamente às guardas até à propositura da acção.

Este fundamento do recurso é de acolher.

Em primeiro lugar, provou-se que o projecto de construção da moradia foi aprovado pelos órgãos competentes sem a exigência das guardas de segurança.

Não se ignora que o projecto de construção previa a colocação de duas floreiras com 80 cm de altura e 3,5 metros de comprimento e que as floreiras não foram executadas. Nesta parte, a obra não está em conformidade com o que foi projectado. Os autores não se insurgem, no entanto, contra esta desconformidade.

Em segundo lugar, está provado que os autores adquiriram a moradia sem as referidas guardas e não levantaram qualquer entrave (pontos números 7 e 8).

Segue-se do exposto que os autores, quando compraram a moradia, sabiam que não havia guardas de segurança entre a escada de acesso à moradia e os logradouros laterais.

Ora, ainda que se considere que a situação configura um defeito, a circunstância de ela ser do conhecimento dos autores, quando adquiriram a moradia, faz com que a ré não seja obrigada a eliminá-lo através da colocação de guardas de segurança, qualquer que seja o regime que se aplique.

Vejamos. Como vendedora, a ré não está obrigada a eliminar tal defeito, porque o dever que a 1.ª parte do artigo 914.º do Código Civil impõe ao vendedor de eliminar os defeitos da coisa vendida pressupõe que, no momento da compra, o comprador desconhecia o vício. Se este era do seu conhecimento e ainda assim comprou o bem, não poderá prevalecer-se do regime da venda de coisas defeituosas. Socorrendo-nos das palavras de João Calvão da Silva “... o vício (a priori oculto ou aparente) conhecido do comprador na conclusão do contrato exclui a garantia e responsabilidade do vendedor: convenientemente elucidado o comprador aceita a coisa defeituosa não se vendo como poderia depois alegar um vício ou falta de qualidade da coisa entregue em conformidade com o contrato” [Compra e Venda de Coisas Defeituosas, Almedina, página 48].

Como empreiteira, também não está obrigada a eliminar tal defeito porque, segundo o n.º 1 do artigo 1218.º do Código Civil, o empreiteiro não responde pelos defeitos da obra se o dono a aceitou sem reserva, com conhecimento deles e, no caso, provou-se que os autores adquiriram a moradia sem as referidas guardas e não levantaram qualquer entrave.

Como vendedora de um bem de consumo, a ré também não está obrigada a colocar as guardas visto que, segundo o n.º 3 do artigo 2.º do Decreto-lei n.º 67/2003, de 8 de Abril, não se considera existir falta de conformidade (entre o bem e o contrato de compra e venda) se, no momento em que for celebrado o contrato, o consumidor tiver conhecimento dessa falta de conformidade ou não puder razoavelmente ignorá-la.

Pelo exposto, há fundamento para revogar o segmento da sentença que condenou a ré corrigir a situação descrita sob o n.º 5, alínea e na fundamentação da sentença).

*

Em terceiro lugar, a recorrente insurge-se contra a decisão de qualificar como defeituosa a instalação do vídeo porteiro (ponto n.º 5.º, alínea f) da fundamentação da sentença).

Para o efeito alegou:

- Que o vidro porteiro não estava previsto no projecto;
- Que a ré apenas procedeu à sua aplicação a pedido dos autores, fixando o equipamento de acordo com o muro já existente;
- Que a instalação foi verificada e aceite conforme estava sem qualquer reclamação por parte dos autores.

É de julgar procedente este fundamento do recurso pela seguinte razão.

Resulta da matéria de facto que o vidro porteiro não estava previsto no projecto da moradia e que foi instalado pela ré no muro de vedação da moradia. E está ainda provado que, dada a posição em que foi colocado, o visor apenas permite ver a cintura das pessoas que tocam à campainha, além de não ter protecção contra as intempéries.

Resulta do exposto que o defeito em causa não é imputado ao equipamento/vídeo porteiro. O que se acusa de ser defeituosa é a respectiva instalação.

Sucedo que, segundo o n.º 4 do artigo 2.º do Decreto-lei n.º 67/2003, a falta de conformidade resultante da má instalação do bem de consumo é equiparada a uma falta de conformidade do bem quando a instalação fizer parte do contrato de compra e venda e tiver sido efectuado pelo vendedor, ou sob sua

responsabilidade. Ora, embora esteja provado que foi a vendedora quem efectuou a instalação do vídeo porteiro, á não está demonstrado que a instalação fizesse parte do contrato de compra e venda. Em consequência, não há fundamento para equiparar a falta de conformidade resultante da má instalação a uma falta de conformidade do bem.

*

Em quarto lugar, a recorrente insurge-se contra a decisão de qualificar como defeituosa a situação descrita no ponto 5 alínea j) da fundamentação da sentença: descida para a garagem muito acentuada, o que faz com que os carros batam na descida com a parte de baixou ou com a parte da frente.

Em relação a esta situação, além de ter impugnado a decisão de a julgar provada, a recorrente sustenta:

- Que a garagem tem a percentagem da inclinação prevista no projecto que foi aprovado pelos órgãos competentes;
- Que respeita a cota da soleira da estrada e a cota da soleira da cave;
- Que os autores solicitaram à ré algumas alterações, ao que ela anuiu.

A alegação não procede contra a sentença. Com efeito, não está provada nenhuma das alegações da recorrente:

- Que a descida para a garagem tem a percentagem da inclinação prevista no projecto, e respeita a cota da soleira da estrada e a cota da soleira da cave;
- Que no decurso da obra e após a realização do contrato-promessa com os autores, foram efectuadas diversas alterações para que estes conseguissem arrumar os carros na garagem, situação verificada e aceite por estes.

Ao invés, está provado que, na descida para a garagem, os carros batem com a parte de baixo ou com a frente. Esta matéria permite afirmar que a descida foi executada defeituosamente visto que não é adequada ao uso para que foi construída: permitir a entrada e a saída de carros da garagem sem danos para os veículos.

*

Em quinto lugar, a recorrente insurge-se contra a qualificação, como defeito, da situação descrita sob o n.º 5, alínea t (e não alínea s) como por lapso indicou a recorrente): gradeamento da varanda que dá acesso à cozinha e diferente do gradeamento do vidro da varanda que dá acesso ao 1.º andar a oeste.

Para o efeito alegou:

- Que o gradeamento foi escolhido e aceite pelos autores;
- Que o gradeamento foi colocado em perfeitas condições, cumprindo o fim a que se destina.

O fundamento do recurso é de julgar procedente, embora não pelas exactas razões alegadas.

Em primeiro lugar deve dizer-se que não está provado que o gradeamento foi escolhido e aceite pelos autores ou que foi colocado em perfeitas colocações.

A razão da procedência deste fundamento do recurso é a mesma pela qual julgámos que a ré não respondia pela inexistência de guarda de segurança entre a escada de acesso à moradia e os logradouros laterais.

Vejamos. O gradeamento de uma varanda é um elemento visível da moradia, pelo que, quando a adquiriram, os autores tiveram conhecimento da diferença entre os gradeamentos. Assim, qualquer que seja o regime que se invoque, a ré não está obrigada a uniformizar os dois gradeamentos.

*

Em sexto lugar, a recorrente insurge-se contra a qualificação, como defeito, da situação descrita no artigo 6.º alínea f): remate do 1.º degrau da escada que dá acesso à cave:

Além de impugnar a decisão de facto, a recorrente alega que a situação não pode ser qualificada como defeito com base na alegação de que o degrau sempre teve o remate desta maneira, tendo sido verificado e aceite pelos autores pelo que era aplicável o disposto no n.º 3 do artigo 2.º do Decreto-lei n.º 67/2003, de 8 de Abril.

O fundamento do recurso é de julgar procedente.

Em primeiro lugar, na sequência da impugnação da decisão relativa à matéria de facto, este tribunal julgou não provado que o degrau devia ter um cobertor e que o remate do piso flutuante devia fazer-se mais afastado do focinho do degrau.

Em segundo lugar, se se tivesse em conta a resposta dos peritos em relação à questão, ou seja, que o perfil do degrau não era o adequado, a ré não estaria obrigada a proceder à reparação pela mesma razão por que julgámos que não respondia pela inexistência de guarda de segurança entre a escada de acesso à moradia e os logradouros laterais.

Vejamos. O perfil do degrau é uma situação visível, pelo que, quando adquiriram o prédio urbano, os autores tiveram necessariamente conhecimento da situação em que se encontrava o remate do 1.º degrau. Assim, qualquer que seja o regime que se invoque, a ré não está obrigada a corrigido o remate do 1.º degrau da escada que dá acesso à cave.

*

Em sétimo lugar, a recorrente insurge-se contra a qualificação, como defeito, da situação descrita no ponto n.º 6 alínea g): alumínio: condensação e bolor (todo o isolamento está impregnado de bolor):

Para o efeito alegou:

- Que o aparecimento de bolores e humidade resulta, na maioria das vezes, da falta de limpeza e a humidade resulta, na maioria das vezes, da falta de limpeza, inexistência de manutenção, e deficiente ventilação;
- Que estas causas são imputáveis aos autores;
- Que ainda que a ré fosse responsabilizada, a sentença não esclarecia de que forma é que a ré procederia à reparação do defeito.

A alegação não procede pois não está provado que a condensação e o bolor são devidos às causas alegadas pela recorrente.

*

Em oitavo lugar, a recorrente censura a qualificação, como defeito, da situação

descrita no ponto n.º 6, alínea h): inexistência de corrimão as escadas interiores enclausuradas entre paredes, com degraus em leque, que dificultam a circulação na escada.

Para o efeito alegou:

- Que as escadas interiores foram executadas de acordo com o projecto, o qual foi aprovado pelas autoridades competentes;
- Que as escadas nunca tiveram corrimão;
- Que os autores aceitaram esta realidade, a qual nunca lhes mereceu qualquer reparo.

Este fundamento do recurso é de julgar procedente pelas razões pelas quais decidimos que a ré não respondia pela inexistência de guarda de segurança entre a escada de acesso à moradia e os logradouros laterais.

Vejamos. Em primeiro lugar, tal como sucedeu em relação à inexistência de guardas de segurança, também está provado que o projecto de construção aprovado pelos órgãos competentes não previa a aplicação de um corrimão nas escadas interiores.

Em segundo lugar, tal como sucedeu em relação à inexistência de guardas de segurança, quando celebraram o contrato de compra e venda, os autores aperceberam-se necessariamente de que as escadas interiores não tinham corrimão e que os degraus eram em leque. Assim sendo, os autores adquiriram a moradia, sabendo desta situação.

Deste modo, qualquer que seja o regime que se invoque, a ré não está obrigada a colocar corrimão nas escadas ou a alterar a disposição dos degraus.

*

Em nono lugar, a recorrente censura a decisão de qualificar como defeito, a situação descrita sob o n.º 6 alínea i): falta de ventilação e renovação de ar no compartimento onde foi instalado o equipamento de aspiração central.

Para o efeito alegou que o compartimento onde foi instalado o equipamento de aspiração foi executado de acordo com o projecto aprovado pelos órgãos competentes.

O argumento não procede pois não está provado que o compartimento onde foi instalado o equipamento de aspiração foi executado de acordo com o projecto aprovado pelos órgãos competentes [alínea Q) dos factos julgados não provados].

*

Em décimo lugar, a recorrente impugnou a decisão de considerar, como defeito, a situação descrita no ponto n.º 6 sob a alínea p): escada de acesso ao 1.º andar já foi objecto de reparações, não possui um acabamento uniforme. São também visíveis a falta de limpeza e profissionalismo destas intervenções, uma vez que existe piso flutuante, rodapés e paredes envolventes, manchadas em consequência dessas intervenções.

Para o efeito alegou:

- Que a escada foi intervencionada pela ré;
- Que os autores assistiram à execução dos trabalhos e aceitaram-nos como estando em boas condições;
- Que caso os acabamentos não estivessem uniformes, seria um defeito aparente e devia ser imediatamente comunicado ao empreiteiro aquando da verificação da obra.

A alegação não procede contra a sentença, apesar de estar provado que os autores estiveram presentes aquando da reparação da escada de acesso ao 1.º andar pela terceira vez. Não está, no entanto, demonstrado que os autores tivessem aceite que a escada de acesso, após a reparação, ficara em boas condições. Ao invés, apurou-se que, após a reparação, logo o autor reclamou contra ela, dizendo que a escada apresentava dois acabamentos diferentes e que estava suja.

Assim sendo, não é exacta a alegação da recorrente de que os autores aceitaram a falta de uniformidade do acabamento da escada.

*

Condenação da ré no pagamento de danos não patrimoniais:

A ré, além de impugnar a decisão de julgar provados os factos discriminados sob os números 26.º e 27.º, contesta o entendimento da sentença segundo o qual tais danos revestiam gravidade suficiente para merecerem a tutela do direito. No entender da recorrente, os danos apurados não assumem gravidade suficiente para merecerem a tutela do direito.

Para o efeito alegou:

- Que os autores deixaram correr vários anos até procederem à denúncia dos defeitos;
- Que vários anos se passaram desde a denúncia até à instauração da presente acção;
- Que não se provou que, em virtude dos alegados defeitos, os autores tivessem ficado impedidos de fruir a sua casa ou sequer que tal situação lhes tenha causado mais que meros incómodos.

Apreciação do tribunal

A pretensão é de julgar improcedente, apesar de ser exacto o entendimento de que, segundo o n.º 1 do artigo 496.º do Código Civil, apenas são indemnizáveis os danos não patrimoniais que, pela sua gravidade, mereçam a tutela do direito.

Em primeiro lugar, não é inteiramente exacta a alegação de que os autores só denunciaram os defeitos vários anos depois de adquirirem a casa. Está provado que os autores depois de a adquirirem deram nota à ré de defeitos e que esta procedeu a pequenas reparações (ponto n.º 4 dos factos julgados provados).

Em segundo lugar não é exacta a alegação de que os defeitos de que padece a casa de habitação tenha causado aos autores meros incómodos. Está provado que, além de incómodos, causou-lhes arrelias e preocupações.

Em terceiro lugar, embora não esteja provado que, em virtude dos alegados defeitos, os autores se vissem privados de fruir a sua casa de habitação, tal não significa que as arrelias e preocupações com os defeitos não mereçam a tutela do direito.

Na verdade, apesar de a lei não fornecer critérios para aferir da gravidade dos danos não patrimoniais, é de considerar que os nervos, as arrelias e preocupações que os autores sentiram por causa dos defeitos da casa de

habitação têm gravidade suficiente para serem indemnizáveis. Na verdade, estão em causa preocupações e arrelias com a situação de um bem que é indispensável à sua vida pessoal e familiar quotidiana; estão em causa arrelias e preocupações que perduram há vários anos; e estão em causa arrelias e preocupações motivadas por uma situação exclusivamente imputável à ré, ora recorrente. É, assim, de afirmar que os danos em causa merecem a tutela do direito. Citam-se em abono desta interpretação da gravidade dos danos, o acórdão do STJ proferido em 18-12-2003, no recurso n.º 03B3591, publicado em www.dgsi.pt.

*

Decisão:

Julga-se parcialmente procedente o recurso e, em consequência:

1. Revoga-se a sentença na parte em que condenou a ré a eliminar as situações discriminadas na parte dispositiva sob os seguintes números:

- 1.2: situação do patim que dá acesso à porta principal;
- 1.5: inexistência de guardas de segurança entre a escada de acesso à moradia e os logradouros laterais;
- 1.6: situação do vídeo porteiro;
- 1.20: situação dos gradeamentos dos vidros das varandas;
- 1.24: Grande parte dos spots de iluminação estão mal assentes, todos os spots são inadequados a serem utilizados no exterior; que a envolvente de alguns deles há indícios de infiltração;
- 2.6: remate do 1.º degrau da escada que dá acesso à cave;
- 2.8: inexistência de corrimão nas escadas interiores;
- 2.14: situação do exaustor da cozinha;
- 2.15: situação, na cozinha, do compartimento destinada à cadeira mural.

2. Mantém-se a parte restante da decisão.

*

Responsabilidade quanto a custas:

Custas da acção:

Considerando a 1.^a parte do n.º 1 do artigo 527.º do CPC e o n.º 2 do mesmo preceito, e a circunstância de os autores e a ré terem ficado vencidos, em parte, na acção, condenam-se os mesmos nas respectivas custas, na proporção de, respectivamente 25% e 75%

Custas do recuso:

Considerando a 1.^a parte do n.º 1 do artigo 527.º do CPC e o n.º 2 do mesmo preceito, e a circunstância de a recorrente e os recorridos terem ficado vencidos, em parte, no recurso, condenam-se os mesmos nas respectivas custas, na proporção de, respectivamente, respectivamente 25% e 75%.

Coimbra, 15 de Dezembro de 2021