

Tribunal da Relação de Guimarães
Processo nº 2959/20.2T8BCL.G1

Relator: MARIA DA CONCEIÇÃO BUCHO

Sessão: 02 Março 2023

Número: RG

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: APELAÇÃO PROCEDENTE

NULIDADE DA SENTENÇA

IMPUGNAÇÃO DA MATÉRIA DE FACTO

COMPRA E VENDA DEFEITUOSA

REGIME

PEDIDO SUBSIDIÁRIO

Sumário

- O contrato de compra e venda implica que o vendedor, como contrapartida do recebimento do preço, forneça ao comprador o bem adquirido dotado das características e das qualidades correspondentes à sua natureza

O comprador, no caso de falta de cumprimento ou de cumprimento defeituoso da obrigação, pode exigir judicialmente o cumprimento e pode reclamar, nos termos gerais, o prejuízo que lhe adveio do incumprimento (artigos 798.º, 799.º e 817.º do Código Civil)

Assim sendo, o credor tanto pode socorrer-se do regime de venda de coisas defeituosas contemplado no artigo 913.º e seguintes do Código Civil como do regime geral do incumprimento.

Texto Integral

Acordam na 3ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Guimarães.

Proc. n.º 2959/20.2T8BCL.G1

I - AA, residente em ... 50, ..., propôs a presente ação declarativa de condenação contra BB e CC, casados entre si, residentes na rua ..., ..., ..., pedindo a condenação destes:

- “a reparar ou eliminar os vícios, defeitos, anomalias e patologias existentes

no prédio objeto da presente ação nos termos supra descritos no prazo máximo de 90 dias, a contar da data do trânsito em julgado da sentença;

- a pagar ao Autor a quantia de € 100,00 (cem euros), a título de sanção pecuniária compulsória;" Subsidiariamente,

- a pagar ao autor, no prazo máximo de 180 dias a contar da data do trânsito em julgado da sentença condenatória, a quantia de € 40.000,00, a fim deste poder proceder à sua respetiva correção dos defeitos, através de terceiros.

Alega, para tanto e em resumo, que celebrou com os réus, em 19/12/2018, um contrato de compra e venda que tem por objeto o prédio que identifica.

Sucede que, a partir de março de 2020, começaram a aparecer infiltrações de água para o interior da habitação no piso superior, infiltrações essas que têm origem na cobertura plana do prédio, feita com chapas metálicas que são ineficientes para a impermeabilização e drenagem da água na cobertura.

Conclui alegando que o prédio apresenta defeitos – fissuras nas paredes e alvenaria e humidades – que os réus não poderiam desconhecer, tendo agido com dolo aquando da venda.

Citados, os réus vieram apresentar contestação, negando a existência dos defeitos e alegando que, se os mesmos existem, devem-se a negligência do autor no cuidado da cobertura que, apesar de por si avisado aquando da venda de que deveria limpar periodicamente o telhado, não o fez.

Por requerimento de 02/02/2022, o autor veio ampliar o pedido, nos seguintes termos:

“a) Devem os Réus ser condenados a reparar ou eliminar os vícios, defeitos, anomalias e patologias existentes no prédio objeto da presente ação nos termos descritos no anexo III do relatório pericial junto aos autos no prazo máximo de 90 dias, a contar da data do trânsito em julgado da sentença;

b) Devem, ainda, os Réus, por cada dia de atraso, serem condenados a pagar ao Autor a quantia de € 100,00 (cem euros), a título de sanção pecuniária compulsória;

c) Devem, subsidiariamente, caso os Réus não repararem ou não eliminarem os vícios e defeitos descritos, no prazo máximo de 180 dias a contar da data do trânsito em julgado da sentença condenatória, condenarem-se estes, a pagar ao Autor, a quantia de €44.102,88 (quarenta e quatro mil, cento e dois euros e oitenta e oito cêntimos), a fim deste poder proceder à sua respetiva correção dos defeitos, através de terceiros”.

Tal ampliação foi admitida por despacho de 02/03/2022.

*

Procedeu-se à audiência de discussão e julgamento com observância do atinente formalismo legal, tendo sido proferida sentença na qual se decidiu:

Em face do exposto, o tribunal decide julgar a ação totalmente improcedente e, em consequência, absolver os réus do pedido formulado pelo autor.

Inconformado o autor interpôs recurso, cujas alegações terminam com as seguintes conclusões:

i. O recorrente não se pode conformar com a sentença proferida pelo Tribunal recorrido na parte em que o Tribunal decide julgar a presente ação totalmente improcedente e, em consequência, absolver os réus do pedido formulado pelo autor.

ii. A sentença recorrida é nos termos e para os efeitos da alínea d) do n.º 1 do artigo 615.º do Código de Processo Civil, na parte em que considera a ação intentada pelo Autor totalmente improceder, com base nos factos dados como provados sob os números 1 a 18.

iii. Sendo que, consta apenas do facto dado como provado sob o nº 18 que: “Aquando da compra e venda referida em 1., os réus desconheciam as anomalias descritas em 3. e 4 e as causas indicadas em 5. a 9”.

iv. Não constando dos factos dados como provados que os Réus desconheciam sem culpa as anomalias da moradia objeto do negócio de compra e venda celebrado entre as partes – o que efetivamente se torna imperioso para a improcedência da ação apresentada pelo Autor.

v. ainda que assim não se entenda, a sentença recorrida é nula, pois apreciou e conheceu questões e factos que não podia tomar conhecimento, nos termos e para os efeitos da alínea d) do n.º 1 do artigo 615.º do Código de Processo Civil.

vi. Sendo certo que, no direito processual civil vigora o princípio dispositivo no que toca à alegação dos factos que constituem a causa de pedir, cabendo às partes alegar os factos essenciais que constituem a causa de pedir, nos termos do disposto no artigo 5.º, n.º 1 do Código de Processo Civil.

vii. Pelo que, efetivamente não poderia ter a Meritíssima Juiz *ad quo*, com o devido respeito, considerado provado que os Réus desconheciam as anomalias descritas e as causas indicadas em 5 a 9, por estes não terem alegado o seu desconhecimento na sua Contestação. Além disso, os Réus não alegaram na sua contestação que não lhes era exigível o conhecimento das anomalias e causas as mesmas.

viii. Tendo ainda alegado nos artigos 22.º e 23.º da Contestação que o telhado possuía determinadas características e que possuía caleiros interiores que originavam a necessidade de se proceder à sua limpeza periódica de forma a evitar infiltrações e humidades.

ix. Demonstrando, portanto, que tinham conhecimento do tipo de construção, técnicas utilizadas e materiais – até porque, veja-se, foram os próprios Réus que construíram a moradia que venderam ao Autor, através de empreiteiro contratado para o efeito, tendo tido, portanto, domínio sobre a construção.

x. Pelo que, não poderia a Meritíssima Juiz ter-se pronunciado sobre o desconhecimento dos Réus sobre as anomalias da moradia, muito menos sobre o facto deste desconhecimento ser não culposos.

xi. Salvo melhor opinião, consideramos que o Tribunal *a quo* incorreu em erro de julgamento na apreciação e análise da dinâmica da prova.

xii. O Recorrente considera que foi **incorretamente julgado o facto considerado provados na sentença sob o número 18**.

xiii. Além disso, o Recorrente considera que foi **incorretamente julgado o facto considerado não provado na sentença sob a alínea a)**.

xiv. Com efeito, resulta por provado que, o que está em causa nos autos é a celebração de um contrato de compra e venda de um imóvel destinado a habitação. Contrato esse celebrado entre o Autor, aqui Recorrente, e os Réus.

xv. Assim, tendo Autor comprovado que celebrou um contrato de compra e venda com os Réus, através do qual lhe comprou a moradia descrita nos autos, a qual padece de defeitos e anomalias, cabia aos Réus para afastar a obrigação de repara os defeitos demonstrar o seu desconhecimento sem culpa desses defeitos, (cfr. artigo 342.º do Código Civil).

xvi. Sucede que, os Réus não cumpriram o ónus que sobre si impendia no sentido de afastar a sua presunção de culpa, não tendo demonstrado que desconheciam sem culpa os vícios da moradia vendida ao Autor.

xvii. Pois que, no caso em apreço, os Réus vieram apresentar contestação, negando a existência dos defeitos, mais tendo alegado, que caso se considerasse a existência dos defeitos, tais deviam-se a culpa imputável ao Autor, por não ter atuado com a devida diligência na limpeza da cobertura.

xviii. Não alegando, portanto, que desconheciam os defeitos existentes na data da venda e que não lhes era exigível que os conhecessem. Tendo alegado, pelo contrário, na sua contestação outra teoria de forma a eximir-se à sua responsabilidade, segundo a qual os defeitos se deviam à negligência do Autor.

xix. Não tendo sido apresentada ou produzida qualquer tipo de prova que justificasse ter sido dado como provado os factos *supra* mencionado.

xx.Com efeito, incumbindo o ónus da prova aos Réus, atenta a prova documental junta aos autos conjuntamente com aquela que foi produzida em sede de audiência e discussão e julgamento, se a mesma tivesse sido devidamente valorada, interpretada e apreciada criticamente, nunca poderia ter levado a considerar tal facto como provados, conduzindo, consequentemente a uma decisão diversa daquela que foi proferida.

xxi.Todas as testemunhas arroladas pelos Réus possuíam relações familiares com os mesmos e apresentaram um depoimento totalmente parcial e tendencioso em defesa dos Réus, motivo pelo qual os seus depoimentos encontram-se desprovidos de qualquer relevância, não devendo ser tidos em consideração por este tribunal.

xxii.De outro modo, a testemunha arrolada pelo Autor, **DD**, exerce a profissão de engenheiro civil, possuindo conhecimento técnico sobre a matéria, tendo inclusivamente efetuado uma inspeção o prédio em causa a pedido do Autor em abril de 20220 demonstrou uma versão diferente dos factos alegados pelos Réus.

xxiii.Com efeito, esta testemunha prestou um depoimento claro e objetivo no sentido da existência de anomalias de construção na moradia objeto do contrato de compra e venda, as quais, atento às suas características, teriam necessariamente que se ter manifestado antes da celebração do negócio de compra e venda com o Autor.

xxiv.Portanto, do depoimento desta testemunha, com conhecimentos técnicos sobre a matéria em discussão nos presentes autos, prestado de forma isenta, clara e objetiva, resulta que as anomalias de que a moradia padece, descritas nos pontos 3 e 4 dos factos provados da sentença advém de deficiências de construção. Sendo que, atento às deficiências de construção em causa, era previsível que as anomalias se manifestassem decorridos um, dois e até três anos após a construção.

xxv.Mais constando dos factos dados como provados sob o número 1 que o Autor comprou aos Réus o prédio em causa no dia 19 de dezembro de 2018.

xxvi.Ou seja, o contrato de compra e venda entre as partes foi celebrado cerca de cinco anos após a construção da moradia, estando os Réus já há mais de cinco anos a residir na mesma.

xxvii.Pelo que, se torna claramente evidente que tais anomalias obrigatoriamente já se teriam manifestado. Portanto, os Réus ainda em que menor escala do que a descrita na petição inicial já se teriam deparado com problemas de humidades e infiltrações na sua moradia.

xxviii.Ademais, do depoimento do Réu resulta que este se deslocava com frequência ao telhado e que havia inclusivamente sido alertado para fazer a manutenção do telhado. Ora, é sabido que a manutenção de uma cobertura não passa unicamente pela sua limpeza, mas pela verificação de pontos de fragilidade, perda de estanquidade e degradação.

xxix.Como o Réu se deslocava com frequência ao telhado, era-lhe exigível que se tivesse deparado com a perda de estanquidade da cobertura, a corrosão dos materiais, a falta de impermeabilização em alguns pontos e a degradação do silicone na claraboia.

xxx.Tendo negado em sede de contestação e em sede de julgamento, invocando que a negligência do Autor estaria na origem das anomalias como forma de se eximirem às suas responsabilidades enquanto vendedores de coisa defeituosa.

xxxi.Com efeito, que os Réus nada alegaram na sua contestação quanto ao desconhecimento dos defeitos e quanto à impossibilidade não culposa de os conhecerem.

xxxii.Efetivamente os Réus não trouxeram ao processo suporte factual suscetível de, se provado, demonstrar os requisitos cumulativamente exigidos – desconhecimento da desconformidade e ausência de culpa para ilisão da presunção de conhecimento culposos.

xxxiii.Não alegaram que não tivessem conhecimento de construção civil, mas pelo contrário que foram os próprios a construir a sua moradia e, como tal, decorre da normalidade da experiência comum, em tais situações são estes que escolheram o construtor, materiais e métodos construtivos.

xxxiv.Mas, ainda que tivessem alegado que não possuíam conhecimentos de construção civil, tal por si só não demonstra que não tivessem ou não pudessem ter conhecimento das anomalias da moradia, pois que até por essa razão se deveriam ter socorrido de alguém dotado de aptidões técnicas e sabedor da legis artis, com vista a evitar situações como a que veio a suceder.

xxxv.Com efeito, não resulta da prova produzida em sede de audiência de julgamento, concretamente das declarações das testemunhas EE, FF, GG e DD, e do depoimento de parte do próprio Réu nas passagens da gravação supra transcritas que se dão integralmente por reproduzidas para os devidos efeitos legais, que os Réus desconhecem as anomalias de que a moradia padecia e as causas das mesmas.

xxxvi.Pelo exposto, considerando que sobre os Réus incumbia o ónus da prova do seu desconhecimento, atenta a ausência de qualquer elemento de prova documental ou pericial e a prova testemunhal produzida em sede de audiência de discussão e julgamento, supra transcrita, que aqui se dá por integralmente reproduzida, e com o devido respeito, não se poderia ter considerado não provado o facto dado como não provado sob a alínea a): “Quando venderam o prédio ao autor, os réus sabiam que o descrito em 3. e 4. poderia acontecer e ocultaram-no ao autor”, com referência ao quinto e sétimo tema de prova.

xxxvii.Sendo certo que, não resulta da prova produzida em sede de audiência de julgamento, concretamente das declarações das testemunhas EE, FF, GG que tiveram um depoimento claramente parcial e tendencioso, nas passagens da gravação supra transcritas, que se dão integralmente por reproduzidas para os devidos efeitos legais, que as os Réus desconhecem as anomalias de que a moradia padecia.

xxxviii.Pelo que, impende sobre os Réus o ónus da prova da exceção peremptória inominada do desconhecimento não culposo dos defeitos de que padecia a moradia que venderam ao Autor, enquanto facto extintivo do direito invocado pelos Autores, cfr. artigo 342.º, n.º 2 do Código Civil.

xxxix.Efetivamente os Réus não trouxeram ao processo suporte factual suscetível de, se provado, demonstrar os requisitos cumulativamente exigidos – desconhecimento da desconformidade e ausência de culpa para ilisão da presunção.

xl.Com efeito, os Réus construíram a moradia, portanto dominaram todo o

processo construtivo, habitaram na moradia durante mais de 5 anos, tenho durante esses cinco anos o Réus de deslocado frequentemente ao telhado afim de proceder à sua necessária manutenção,

xli. Não sendo possível outra conclusão, de acordo com a experiência da normalidade do homem comum, senão a que os Réus conheciam dos defeitos. Pois que, o relatório pericial é claro, quanto à existência dos defeitos estruturais de construção anteriores à venda, o que igualmente resultou do depoimento da testemunha DD, engenheiro civil, com conhecimentos técnicos e científicos sobre a matéria em causa.

xlii. Mas, ainda que não os conhecessem, o que ainda assim não se concede nem se concede e só se equaciona por mero dever de patrocínio, mantem-se a mesma conclusão segundo a qual os Réus não ilidiram a presunção de conhecimento culposos que sobre si impede por não estarmos perante qualquer situação em que a causa do efeito lhe é completamente estranha.

xliii. Por tudo o acima exposto, deve o presente recurso ser julgado procedente e a sentença recorrida ser revogada.

Os recorridos apresentaram contra-alegações nas quais pugnam pela manutenção do decidido.

Colhidos os vistos, cumpre decidir.

II - É pelas conclusões do recurso que se refere e delimita o objecto do mesmo, ressalvadas aquelas questões que sejam do conhecimento oficioso - artigos 635º e 639º Código de Processo Civil -.

**

Nulidade da sentença.

Alega o apelante a nulidade da sentença nos termos do disposto na alínea d) do artigo 615º do Código de Processo Civil, porque julgou a acção improcedente com base nos factos dados como provados sob os n.ºs 1 a 18. As nulidades da decisão previstas no artº. 615 do CPC são deficiências da sentença que não podem confundir-se com o erro de julgamento, o qual se traduz antes numa desconformidade entre a decisão e o direito (substantivo ou adjectivo) aplicável. Nesta última situação, o tribunal fundamenta a decisão, mas decide mal; resolve num certo sentido as questões colocadas porque interpretou

e/ou aplicou mal o direito (cfr. Ac. RC de 15.4.08, in www.dgsi.pt

Afirma o recorrente que a Sentença padece de nulidade por omissão de pronúncia (artº 615º nº 1, al. d) do Código de Processo Civil.

O vício em causa está relacionado com a norma que disciplina a “ordem de julgamento” (cf. artº 608º nº 2 do Código de Processo Civil.

Com efeito, resulta do regime previsto neste preceito que o Juiz na Sentença “deve resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação, exceptuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras ; não pode ocupar-se senão das questões suscitadas pelas partes, salvo se a lei lhe permitir ou impuser o conhecimento oficioso de outras”.

Ora, como salienta o Prof. Alberto dos Reis (in “CPC Anotado”, Vol. V, pg. 143) “Resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação não significa considerar todos os argumentos que, segundo as várias vias, à partida plausíveis, de solução do pleito (artº 511º nº 1), as partes tenham deduzido ou o próprio juiz possa inicialmente ter admitido : por um lado, através da prova, foi feita a triagem entre as soluções que deixaram de poder ser consideradas e aquelas a que a discussão jurídica ficou reduzida ; por outro lado, o juiz não está sujeito às alegações das partes quanto à indagação, interpretação e aplicação das normas jurídicas (artº 664º) e, uma vez motivadamente tomada determinada orientação, as restantes que as partes hajam defendido, nomeadamente nas suas alegações de direito, não têm de ser separadamente analisadas”.

Resulta desta interpretação que a sentença não padece de nulidade quando não analisa um certo segmento jurídico que a parte apresentou, desde que fundadamente tenha analisado as questões colocadas e aplicado o direito. No caso em apreço refere o apelante que a sentença se pronunciou sobre questão que não se podia pronunciar.

Ora, como consta da sentença a mesma apreciou a questão suscitada sobre os alegados defeitos e se o autor fez a prova como lhe competia de que os defeitos não eram visíveis à data da compra, tendo concluído que os réus demonstraram que desconheciam os defeitos.

Assim, não se verifica a alegada nulidade uma vez que não existe nem omissão, nem excesso de pronúncia.

Impugnação da matéria de facto.

Invoca o apelante o erro de julgamento no que respeita ao ponto sob o n.º 18 e à alínea a) dos factos não provados.

No ponto 18 foi dado como provado que:

Aquando da compra e venda referida em 1., os réus desconheciam as anomalias descritas em 3. e 4. e as causas indicadas em 5. a 9.;

E na alínea) foi considerado não provado que: *Quando venderam o prédio ao autor, os réus sabiam que o descrito em 3. e 4. poderia acontecer e ocultaram-no ao autor;*

Alega o apelante que este ponto foi incorrectamente dado como provado porque não existe prova credível suficientemente produzida nem na audiência, nem junta aos autos.

Refere que não deve ser considerado o depoimento das testemunhas EE, alegando que a mesma não tem conhecimento directo dos factos uma vez que poucas vezes se deslocou à moradia e apenas se deslocou à cave e cozinha e por isso não pode ter relevância a afirmação de que nunca viu fissuras na moradia.

Efectivamente esta testemunha para além de ter diyo que se se deslocou 6 ou 7 vezes à casa nunca foi aos quartos, não conhecendo todas as divisões da mesma.

Alega ainda que também a testemunha FF também conhece pouco a moradia e o seu depoimento não deve também ser considerado.

A testemunha FF referiu que frequentava a casa dos réus quatro a cinco vezes no ano, quando havia uma festa de aniversário.

Disse que nunca viu fissuras nem humidade, mas não foi capaz de dizer se a casa estava pintada tendo dito que quando visitavam a casa apenas iam à cozinha e à sala.

Por sua vez a testemunha GG que foi a mediadora do negócio referiu que na opinião dela o sucedido só aconteceu porque houve falta de limpeza e de manutenção da cobertura.

Ora, conforme resulta do relatório de perícia o que acontece é que a cobertura não foi executada correctamente

Por sua vez a testemunha DD , engenheiro civil, que prestou um depoimento isento, referiu que existem anomalias na construção da cobertura, e que as infiltrações que se localizavam na claraboia deram origem à humidade que se verifica junto à cozinha.

Quando se dirigiu à moradia como tinha chovido no dia anterior, pingava no chão, na parede da sala havia uma mancha de humidade, assim como na cozinha. Referiu que havia defeitos na construção que originavam essas infiltrações, mas que as mesmas advinham da cobertura, pois notava-se que as zonas de soldadura tinham corrosão.

Segundo referiu pelo menos três anos depois da construção esses defeitos começam a aparecer e quem fosse ao telhado um ou dois anos depois veria essa corrosão.

Deste depoimento resulta claramente que as anomalias verificadas se devem a defeitos de construção, tal como resulta do relatório pericial, mostrando-se o seu depoimento isento e credível.

Vistos estes depoimentos não se pode concluir que as anomalias verificadas resultaram da falta de limpeza como referem os réus.

Acresce que a matéria que consta do ponto n.º 18 nem foi alegada pelos réus. Assim, não se pode considerar como provado o facto sob o n.º 18.

Também quanto à matéria que consta da alínea a) ficou demonstrado da prova produzida que os réus não podiam ignorar que a moradia apresentava aqueles defeitos de construção, sendo que não resulta minimamente da prova produzida que durante o período em que os réus habitaram a moradia não tivesse havido qualquer infiltração.

Como resulta da perícia *“a origem das infiltrações prende-se com a falta de estanquicidade da cobertura do edifício e o modo como está construída a cobertura que permite por acção do vento que as águas pluviais escorram junto as caleiras pela face interior do painel,(...) o murete em tijolo nalguns pontos não está impermeabilizado (...) . Acresce ainda a deficiência generalizada dos remates efectuados”*.

O perito referiu também que as infiltrações verificadas “ não têm a ver com um possível entupimento das caleiras por falta de limpeza do telhado, antes sim pelos motivos expressos na resposta ao quesito 1”.

No que concerne à claraboia a mesma encontra-se incorrectamente realizada. Ora, atento o que foi dito pela testemunha DD, o relatório do perito e os depoimentos pouco credíveis das testemunhas EE e FF e do depoimento pouco consistente da testemunha GG e a regras da experiencia comum não é viável acreditar que durante os cinco anos que os réus habitaram a moradia não tivessem surgido humidades e outras deficiências, tanto mais que o modo de execução da cobertura não observou as boas práticas da arte conforme resulta do relatório pericial.

No entanto, apesar dos defeitos(como a corrosão de materiais) serem visíveis e o réu ter declarado que se deslocava muitas vezes ao telhado, destes depoimentos a prova não é suficientemente clara para considerar-se como provado o facto referido em a) dos factos não provados.

Deste modo, elimina-se o facto sob o n.º 18, mantendo-se no mais a matéria de facto como consta da sentença que é a seguinte .

1. No dia 19/12/2018, o autor comprou aos réus o prédio urbano composto por casa de cave, ... com logradouro, destinado a habitação, situado na travessa ..., da freguesia ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ..., sob o n.º ...62/..., e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo

...63.º;

2. O autor é emigrante na ... e, quando visitou o prédio com vista à compra referida em 1., os réus disseram-lhe que a casa apresentava condições exemplares, que tinha acabamentos de alta qualidade e luxo e que se encontrava em perfeito estado de construção e conservação, sem qualquer anomalia;

3. Em março de 2020, começaram a aparecer infiltrações de água para o interior da habitação no piso superior;

4. Atualmente, o prédio referido em 1. apresenta:

a) infiltrações de água pela cobertura, com degradação dos tetos e parede da cozinha com degradação dos móveis encostados à parede poente, teto da despensa;

b) infiltrações de água pela claraboia do quarto de banho da suite com degradação do teto, do móvel e das juntas do revestimento cerâmico (pastilha) das paredes sul e nascente;

c) humidade junto ao rodapé em compartimento da cave, nomeadamente no salão e parede do compartimento adjacente à lavandaria;

d) fissuras em paredes exteriores, sendo as mais expressivas localizadas junto à parede poente da varanda voltada a sul e no muro de vedação e parede do alpendre do lado norte/poente;

e) degradação da pintura exterior das paredes da habitação e muros de vedação;

f) existência de fungos nas paredes e muros revestidos a pedra colada (granito racheado).

5. As infiltrações referidas em 4.a) resultam da perda de estanquidade no isolamento da cobertura, que é feita em chapas contínuas de painel sanduiche de chapa canelada lacada, com núcleo em espuma de poliuretano, com muito pouca inclinação, o que permite, por ação do vento, que as águas pluviais escorram, junto às caleiras, pela face interior do painel, ultrapassando o murete de apoio das chapas e que constitui a parede interior da caleira, murete esse em tijolo e que em alguns pontos não está impermeabilizado em toda a sua altura;

6. As infiltrações referidas em 4.b) resultam do facto de a claraboia estar embutida na laje e com vedação perimetral com silicone que, por degradação deste, permite a entrada de água das chuvas;

7. A humidade referida em 4.c) resulta de humidade ascensional a partir do solo, por fenómenos de capilaridade e, no que toca à parede adjacente à lavandaria, pode resultar de alguma fuga de água proveniente das canalizações de água e/ou esgoto;

8. As fissuras referidas em 4.d) resultam de movimentos estruturais por

deformação diferenciada, das peças em consola e, provavelmente por deficiente execução do pano de parede sem travação na extremidade, e, no que toca à fissura verificada na extrema norte/nascente do alpendre para aparcamento, resulta de um assentamento de fundações;

9. As degradações referidas em 4.e) resultam, no que toca à pintura, à aplicação de tintas e primários facilmente degradáveis ao longo do tempo; no que toca aos muros, resulta de infiltrações pela parte superior dos mesmos, por ausência de capeamento e pela provável utilização de matérias (rebocos, primários e tintas de pouca qualidade);

10. O prédio referido em 1. localiza-se na confrontação com um espaço florestal a sul; em dias de vento favorável, verifica-se a projecção natural de pólen, folhas e ramagens para o prédio; o espaço florestal provoca o sombreamento do edifício, o que gera uma maior presença de humidade nos panos de parede sombreados, levando à aceleração da degradação dos revestimentos exteriores, nomeadamente da pintura das paredes;

11. Para a reparação das infiltrações referidas em 4.a) é necessária a remoção da cobertura existente em painel sanduiche e aplicação de novo sistema de isolamento térmico e de impermeabilização – cfr. ponto III.3 do relatório pericial junto aos autos em 12/10/2021, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido;

12. Para a reparação das infiltrações referidas em 4.b) é necessária a remoção da claraboia existente e execução de uma nova, saliente da base de assentamento – cfr. ponto III.3 do relatório pericial junto aos autos em 12/10/2021, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido;

13. Para a reparação da humidade referida em 4.c) é necessária a remoção e reaplicação de novo rodapé, com realização de um corte na base da parede de modo a desligar a camada de reboco da parede do contacto com o pavimento, interpondo-se uma camada de espuma de poliuretano – cfr. ponto III.3 do relatório pericial junto aos autos em 12/10/2021, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido;

14. Para a reparação das fissuras referidas em 4.d) e e), é necessário o preenchimento das fissuras com massa aquosa, mástique de poliuretano/ massa acrílica e/ou argamassa, aplicação de tinta, hidrofugante e capeamento de muros, bem como a repintura com tintas – cfr. ponto III.3 do relatório pericial junto aos autos em 12/10/2021, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido;

15. O descrito em 11. a 14. tem um custo estimado de cerca de € 35.000,00 (trinta e cinco mil euros), acrescido de IVA;

16. Os réus viveram no prédio desde 2013 até o venderem ao autor;

17. Aquando da compra e venda referida em 1., o prédio não apresentava as

anomalias descritas em 3. e 4.;

18.- eliminado

19. Por carta datada de 30/11/2020, o autor comunicou aos réus os defeitos do prédio e solicitou-lhes a reparação;

20. Os réus responderam ao autor por carta datada de 16/12/2020, comunicando que o prédio foi vendido sem defeitos, negando o reconhecimento de responsabilidade por qualquer patologia que possa ter surgido.

Não se provaram quaisquer outros factos dos alegados com interesse para a decisão da causa, designadamente que:

a) Quando venderam o prédio ao autor, os réus sabiam que o descrito em 3. e 4. poderia acontecer e ocultaram-no ao autor;

b) Os réus avisaram o autor que era necessário proceder periodicamente à limpeza do telhado;

c) As anomalias descritas em 3. e 4. devem-se à falta de limpeza do telhado e caleiros.

- Aquando da compra e venda referida em 1., os réus desconheciam as anomalias descritas em 3. e 4. e as causas indicadas em 5. a 9.;

*

O contrato de compra e venda implica que o vendedor, como contrapartida do recebimento do preço, forneça ao comprador o bem adquirido dotado das características e das qualidades correspondentes à sua natureza,

A venda de coisa defeituosa – diz o Prof Calvão da Silva, in *Compra e Venda de Coisas Defeituosas* – respeita à falta de conformidade ou de qualidade do bem adquirido para o fim (específico e/ou normal) a que é destinado. E, na premissa de que parte o Código Civil para considerar a coisa defeituosa, só é directamente considerado o interesse do comprador/consumidor no préstimo ou qualidade da coisa, na sua aptidão ou idoneidade para o uso ou função a que é destinada, com vista à salvaguarda da equivalência entre a prestação e a contraprestação subjacente ao cumprimento perfeito ou conforme ao contrato”.

O comprador pode fazer uso de uma de três soluções que o direito lhe confere: se a coisa tiver algum dos vícios referidos no art.913ºnº1, que excedam os limites normais, o contrato é anulável por erro ou dolo, desde que no caso se verifiquem os requisitos da anulabilidade, só ao comprador sendo lícito pedir a anulação; desaparecidos os vícios da coisa fica sanada a anulabilidade do contrato, que persistirá se a existência dos vícios já houver causado prejuízo

ao comprador, ou se este tiver já pedido a anulação da compra e venda; em caso de dolo o vendedor, anulado o contrato, deve indemnizar o comprador do prejuízo que este não sofreria se a compra e venda não tivesse sido celebrada; se o vendedor se constituir em responsabilidade por não sanar a anulabilidade do contrato, a correspondente indemnização acresce àquela a que o comprador tem direito por virtude de erro ou dolo, salvo estipulação em contrário; se as circunstâncias mostrarem que, sem erro ou dolo, o comprador teria igualmente adquirido os bens, mas por preço inferior, apenas lhe caberá o direito à redução do preço, em harmonia com os defeitos da coisa, além da indemnização que no caso couber.

O art.914º do CC confere ao comprador ainda o direito de exigir do vendedor a reparação da coisa ou, se for necessário e esta tiver natureza fungível, a sua substituição.

A parte que invocar, como fundamento do seu direito, a venda de coisa defeituosa, tem o ónus da prova da existência do defeito em data anterior à da entrega da coisa ao comprador (artigos 913º, 918º e 342º do CC)", impondo-se a decisão do pleito contra a parte que não cumpriu esse ónus relativamente a factos indispensáveis à sua pretensão (art. 414º do CPC).

A responsabilidade do devedor pelo incumprimento da obrigação depende da existência de culpa (art.º 798º). No entanto, em matéria de responsabilidade contratual por falta de cumprimento ou cumprimento defeituoso da obrigação, presume-se a culpa do devedor (art.º799º, nº1 do Código Civil).

Como já se referiu, ao credor, neste caso o comprador, cabe o ónus da prova da existência do defeito, nos termos do art.º 342º, nº 1, que é um dos factos constitutivos dos direitos que a lei lhe confere : a) anulação do contrato por erro ou dolo (art.º s 913º, nº 1 e 905º), (b) indemnização em caso de dolo (art.º s 913º, nº 1 e 908º) e (c) de simples erro (art.s 913º, nº 1, 909º e 915º), (d) reparação ou substituição da coisa (art.º 914º, (d) excepção de não cumprimento do contrato (art.º 428º), (e) resolução do contrato (art.º s 914º, 808º, 801º, nº 2 e 802º) e (f) responsabilidade civil, juntamente com a reparação ou a substituição da coisa ou com a resolução do contrato.

Presumindo-se a culpa do vendedor na venda de coisa defeituosa, cabe-lhe provar que o cumprimento defeituoso não procede de culpa sua.

Ora, como resultou provado as anomalias que a moradia apresenta advêm de defeitos de construção e bem assim que a moradia foi entregue ao autor com os referidos defeitos.

Os réus teriam de provar que a causa do defeito lhes é completamente estranha, o que não provaram.

Conforme resulta dos articulados os réus alegaram que as anomalias derivaram do facto da falta de limpeza do telhado, o que não só não se provou,

como antes se provou que as anomalias resultam da má construção do mesmo telhado.

Os réus alegaram que a moradia não apresentava qualquer dos defeitos referidos pelo autor e que a construção do telhado cumpre escrupulosamente quer o projecto aprovado pela Câmara quer em termos técnicos de construção, quer em termos de materiais e que as infiltrações e humidades só podem ser imputáveis ao autor falta de limpeza do telhado .

Ora, como acima ficou referido, é ao devedor que compete alegar e provar a falta de culpa, dada a presunção que sobre ele impende.

Mas este ónus não se satisfaz com a simples demonstração que o vendedor, na realização da sua prestação, agiu diligentemente.

O vendedor tem de provar que a causa do defeito lhe é completamente estranha, o que não é o caso.

Não se provou, conforme alegado pelos réus, que a construção cumpria todos os requisitos exigíveis; antes pelo contrário resultou provado que as infiltrações e outras anomalias provinham de defeitos de construção.

Como se refere no Ac. do STJ de 19/01/ 2012 in www.dgsi.pt “ a causa do defeito é completamente estranha ao vendedor em três situações: força maior; atitude negligente da contraparte; e facto de terceiro – neste sentido, ver Pedro Romano Martinez “in” Cumprimento Defeituoso, 1994, página 313. No caso, não existem quaisquer factos provados de que se possa afastar a presunção de culpa dos réus.

Não se provou a existência de qualquer factor de ordem natural que impossibilitasse os vendedores de cumprir a sua obrigação sem defeitos, não se provou a negligência do autor, e quanto à existência de facto de terceiro que excluísse a culpa dos réus, temos que essa exclusão só se verificará se o facto for imprevisível e incontroável, sendo que por via de regra, o vendedor de um imóvel não pode afastar a sua responsabilidade invocando apenas ser o vício imputável ao seu construtor – neste sentido, ver Pedro Romano Martinez “in” ob. cit., a página 314.

Deste modo, atenta a matéria e facto provada nos factos sob os n.ºs 4 a 15 a acção tem que proceder.

No caso, foi formulado um pedido subsidiário.

De harmonia com disposto no art. 554.º, n.º 1, do CPC, que admite expressamente a formulação de pedidos subsidiários, “diz-se subsidiário o pedido que é apresentado ao tribunal para ser tomado em consideração somente em caso de não proceder um pedido anterior”.

Com a formulação de um pedido principal e um pedido subsidiário, o autor declara uma preferência pelo primeiro, devendo o tribunal apreciar essa

pretensão jurisdicional e apenas passar à apreciação do pedido subsidiário, no caso do pedido principal improceder. Sendo julgado procedente o pedido principal, o tribunal não entra sequer no conhecimento do pedido subsidiário. Com semelhante formulação de pedidos, estabelece-se uma clara “graduação das pretensões do autor”, que assim se apresentam “hierarquizadas” (J. LEBRE DE FREITAS, *Código de Processo Civil Anotado*, Volume 2.º, 2001, págs. 232 e 233).

Por sua vez dispõe o artigo 553º do Código de Processo Civil que:

- 1 - É permitido fazer pedidos alternativos, com relação a direitos que por sua natureza ou origem sejam alternativos, ou que possam resolver-se em alternativa.
- 2 - Quando a escolha da prestação pertença ao devedor, a circunstância de não ser alternativo o pedido não obsta a que se profira uma condenação em alternativa.

Em anotação a este artigo escrevem Abrantes Geraldês António Santos Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Luís Filipe Pires de Sousa, *in* Código de Processo Civil Anotado, vol. I, 2018, Almedina, pág. 611:

“Na base do pedido alternativo está uma obrigação alternativa, de tal forma que o direito do autor fica satisfeito efectuando-se uma só das prestações, podendo afirmar-se que estas são juridicamente equivalentes.

O art.º 553º refere dois tipos de direitos alternativos, os que o são originariamente ou por natureza e os que, embora não o sejam inicialmente, se podem resolver em alternativa. A primeira espécie prevista no art.º 543º do Código Civil, é aquela em que a obrigação nasce ou se constitui de modo alternativo. O conteúdo das obrigações alternativas é integrado por duas ou mais prestações que se equivalem, senão em termos económicos, pelo menos juridicamente, significando tal equivalência que a obrigação se extingue pela satisfação de uma só das prestações.

Assim e tendo em consideração o acima exposto, temos que concluir que o pedido formulado como subsidiário é afinal um pedido alternativo e que no caso, deve ser considerado.

III - Pelo exposto, acordam os Juízes desta Secção em julgar a apelação procedente e em conformidade julgam a acção procedente nos seguintes termos:

- a) condenar os réus a reparar ou eliminar os vícios, defeitos, anomalias e patologias existentes no prédio objeto da presente ação nos termos descritos no anexo III do relatório pericial junto aos autos no prazo máximo de 90 dias, a contar da data do trânsito em julgado da sentença;
- b) Condenar os réus, por cada dia de atraso, serem condenados a pagar ao Autor a quantia de € 100,00 (cem euros), a título de sanção pecuniária compulsória;
- c) Em alternativa condenar os réus , caso não repararem ou não eliminarem os vícios e defeitos descritos, no prazo máximo de 180 dias a contar da data do trânsito em julgado da sentença condenatória, a pagar ao Autor, a quantia de €44.102,88 (quarenta e quatro mil, cento e dois euros e oitenta e oito cêntimos), a fim deste poder proceder à sua respetiva correção dos defeitos, através de terceiros.

Custas da acção e do recurso pelos apelados.

Guimarães, 2 de Março de 2023