

Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 976/22.7T8GRD.C1

Relator: CRISTINA NEVES

Sessão: 20 Fevereiro 2024

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

VENDA CIVIL DE COISA DEFEITUOSA

ANOMALIAS EM IMÓVEL VENDIDO NO ESTADO DE USADO

ÓNUS DA PROVA DO DEFEITO

PRESUNÇÃO DE CULPA DO VENDEDOR

DEFEITO OCULTO

RESPONSABILIDADE DO MEDIADOR IMOBILIÁRIO

Sumário

I - A junção de documentos em sede de recurso é excepcionalmente admitida, nos termos do disposto no artº 425 do C.P.C., quando o apelante invoque uma de duas situações:

-a impossibilidade de apresentação deste documento em momento anterior ao recurso;

-o ter o julgamento efectuado na primeira instância, introduzido na acção, um elemento adicional, não expectável, que tornou necessário esta junção, até aí inútil.

II - Não preenche este requisito a junção de documento com vista a contrariar prova testemunhal prestada no processo, ou para prova de factos que a parte já sabia carecerem de prova.

III - Em acção interposta por venda de coisa defeituosa entre dois particulares, o ónus de prova de que existe um defeito da coisa vendida, em regra cabe ao comprador, conforme dispõe o artº 342, nº1, do C.C.; só então, provado o defeito da coisa, estabelece o artº 799 do C.C., a presunção de culpa do vendedor, cabendo a este ilidir essa presunção, provando a ausência de culpa.

IV - A coisa vendida é defeituosa quando estiver afectada por vícios materiais, ou seja, por defeitos intrínsecos da coisa, inerentes ao seu estado material, que desvalorizem ou impeçam a realização do fim para o qual foi adquirida, ou em desconformidade com o contratado, uma vez que não corresponde às características acordadas, ou legitimamente esperadas pelo vendedor.

V - No entanto, o defeito a coberto das disposições contidas nos artsº 913 e 914 do C.C., é o defeito oculto, não visível, sendo desconhecida a sua existência, sem culpa, por parte do comprador, a quem incumbe o dever de examinar a coisa.

VI - A existência de anomalias em imóvel vendido no estado de usado, como danos numa porta interior, falta de uma grelha numa banheira, ou danos no pavimento da garagem, perfeitamente visíveis aquando das visitas ao imóvel, não integram a noção de defeito da coisa vendida, quer por não constituírem defeito oculto, quer por não impedirem o uso da fracção, nem estar demonstrado que a desvalorizem.

VII - A mediadora imobiliária apenas é responsável pelos danos (patrimoniais e não patrimoniais) causados ao comprador, se tiver assegurado ao destinatário do negócio qualidades não detidas pela coisa, ou se tiver ocultado defeitos não aparentes da coisa de que tivesse conhecimento, em violação dos deveres que lhe são impostos no artº 17, nº1, al. c) da Lei nº 15/2013 de 8 de Fevereiro.

Sumário elaborado pela Relatora

Texto Integral

Proc. Nº 976/22.7T8GRD.C1-Apelação

Tribunal Recorrido: Tribunal Judicial da Comarca da Guarda - Juízo de Competência Genérica do Pinhel

Recorrente: AA

Recorridos: BB

CC

A... Lda.

Juiz Desembargador Relator: Cristina Neves

Juízes Desembargadores Adjuntos: António Silva

Henrique Antunes

*

Acordam os Juízes na 3ª Secção do Tribunal da Relação de Coimbra

*

RELATÓRIO

AA intentou acção declarativa de condenação, sob a forma de processo comum contra **BB** e marido **CC**, e contra **Sociedade A..., Lda**, peticionando a condenação destes RR.:

a) a reconhecer que o autor é dono e legítimo possuidor da fracção autónoma designada pela letra J, correspondente ao terceiro andar esquerdo, destinado à habitação, com garagem “J” na subcave e dependência J para arrumos no sótão, do prédio urbano constituído em propriedade horizontal, sito no Loteamento ..., ..., na ..., inscrita na matriz da freguesia ... sob o art.º ...51... e descrita na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...16..., que adquiriu por escritura pública de compra e venda outorgada no dia 12/10/2021 no Cartório Notarial ...;

b) a reparar os defeitos existentes na fracção à data da outorga da escritura, no prazo de 10 dias; e

c) a indemnizar o autor pelos danos morais sofridos na quantia de 7.500,00€, acrescida dos juros legais que se vencerem até integral pagamento.

Para fundamentar a sua pretensão, alegou o A., em síntese, que adquiriu a fracção autónoma acima descrita, por compra aos 1.º e 2.º réus no dia 12/10/2021, venda promovida e mediada pela 3.º ré, tendo constatado a existência de “defeitos/vícios”, designadamente na porta do quarto da suíte, na casa de banho privativa, na cozinha, na caixa de correio e no chão de

cimento da garagem, que impedem ou diminuem a normal utilização da fracção para o fim a que se destina.

Mais alega que estes defeitos foram tapados e ocultados pelos RR. durante as visitas ao imóvel de forma a evitar que o autor deles se apercebesse, sendo que o estado em que o autor viu a fracção, sem as referidas anomalias, foi determinante para formar a vontade negocial, pois que, se lhe tivesse sido comunicada a existência dos referidos defeitos antes da outorga da escritura, não teria querido celebrar o negócio, ou pelo menos, não o teria celebrado nos precisos termos e condições em que o concluiu.

Por último, alega que denunciou os defeitos por carta registada no dia 22/10/2022, não tendo os réus procedido à reparação de quaisquer dos defeitos, não obstante aceitarem a sua existência, situação que lhe causa incómodos e preocupações e lhe faz perder o sono e a vontade de comer.

*

Citados para contestar, os RR. alegaram que a fracção foi vendida no estado em que se encontrava, usada e já com 25 anos, que o A. tomou pleno conhecimento do estado da fracção nas visitas que a ela realizou, por si e por intermédio da filha e, que estes alegados “defeitos” não impedem a normal utilização da fracção.

*

Por requerimento apresentado nos autos em 20/02/2023, veio o A. desistir do pedido formulado na alínea a) do seu petitório, tendo sido proferida decisão em 24/02/2023 que julgou *“válida a desistência parcial do pedido formulado pelo autor (relativamente à alínea a) do petitório), considerando, em consequência, extinto o direito que nos autos este pretendia fazer valer - cfr. artigos 277.º, alínea d), 283.º, n.º 1, 285.º, n.º 1, 286.º, n.º 2, 289.º, n.º 1, a contrario, e 290.º, n.º 1 do Código de Processo Civil.”*

*

Após, dispensada a audiência prévia, fixou-se o valor da acção, foi proferido despacho saneador, com identificação do objecto do litígio e enunciação dos temas da prova, dos quais não houve reclamação.

*

Procedeu-se à realização de audiência de julgamento, finda a qual, se proferiu sentença que decidiu julgar a acção totalmente improcedente e absolver os RR. do pedido formulado.

*

Não conformado com esta decisão, impetrou o A. recurso da mesma, formulando, no final das suas alegações, as seguintes conclusões, que se reproduzem:

(...).

*

Por sua vez, os 1º e 2º RR. vieram interpor contra-alegações, concluindo da seguinte forma:

(...).

*

Já a terceira R. contra-alegou, concluindo da seguinte forma:

(...).

QUESTÃO PRÉVIA

Vem o recorrente juntar, com as suas alegações, certidão de articulados processuais da acção (incluindo p.i. e transacção entre as partes) interposta no Tribunal Judicial da Guarda acção a que coube o n.º 223/21...., alegando

que nesta acção “o condomínio do prédio onde se encontra inserida a fracção dos RR., representado por todas elas, nomeadamente a fracção dos RR., demandou os proprietários da fracção responsável pela dita inundação, a reparar os danos causados nas partes comuns do prédio e nas várias fracções afectadas, que foram os seguintes: “os danos nas escadaria e partir do r/ch até ao piso inferior onde se encontram localizadas as garagens”, “os tectos das zonas comuns das garagens”, “reparar e pintar dois tectos de duas garagens”, “bem como reparar, isolar e pintar toda a escadaria”, tendo por “acordo almejado na acção entre as partes, os aí RR. obrigaram-se a reparar os referidos danos causados.” (artº 25, al. a)).

Quanto à oportunidade da junção veio alegar que esta se tornou necessária em virtude do julgamento em primeira instância, “do teor dos depoimentos da Ré e da testemunha DD que se acabaram de transcrever, contraditórios e eivados de falsidade, e consequentemente, atenta da factualidade dada como provada em 26) com base nos mesmos”.

A decisão sobre a admissão de documentos que a parte pretende juntar com as alegações de recurso, cabe ao relator, conforme decorre do disposto no artº 652, nº2, al. e), do C.P.C.

No entanto, nada obsta que prosseguindo os autos para acórdão, se inclua neste o despacho sobre a admissão de documentos, por economia processual e coerência da decisão a proferir, tendo em conta que a impugnação da matéria de facto, se baseia também neste documento cuja junção ora é pretendida.

Assim sendo, constituindo esta uma questão de conhecimento prévio, cumpre decidir da admissibilidade de junção de documentos nesta fase.

a) Dos requisitos de admissibilidade de junção de documentos com as alegações de recurso;

No que respeita à junção de documentos em fase de recurso, dispõe o artº 651, nº1, do C.P.C. que “As partes apenas podem juntar documentos às alegações nas situações excepcionais a que se refere o artigo 425º ou no caso da junção se ter tornado necessária em virtude do julgamento proferido na primeira instância.”

Por sua vez, o artº 425 do C.P.C., consigna que “Depois do encerramento da discussão só são admitidos, no caso de recurso, os documentos cuja apresentação não tenha sido possível até àquele momento.”, norma esta

excepcional, semelhante à prevista no nº3 do artº 423, no que se reporta à fase junção de documentos em sede de aferição da prova em julgamento.

Sendo esta uma fase excepcional, a junção de documentos em sede de recurso, depende de alegação por parte do apresentante de uma de duas situações:

-a impossibilidade de apresentação deste documento em momento anterior ao recurso. A superveniência em causa, pode ser objectiva ou subjectiva: é objectiva quando o documento foi produzido posteriormente ao momento do encerramento da discussão; é subjectiva quando a parte só tiver conhecimento da existência desse documento depois daquele momento;[\[1\]](#)

-o ter o julgamento efectuado na primeira instância, introduzido na acção, um elemento adicional, não expectável, que tornou necessário esta junção, até aí inútil. Pressupõe esta situação, todavia, a novidade da questão decisória justificativa da junção pretendida, como questão operante (apta a modificar o julgamento) só revelada pela decisão, sendo que isso exclui os casos em que a decisão se tenha limitado a considerar o que o processo já desde o início revelava ser o *thema decidendum*.

Com efeito, como refere Abrantes Geraldès[\[2\]](#), *“podem (...) ser apresentados documentos quando a sua junção apenas se tenha revelado necessária por virtude do julgamento proferido, maxime quando este se revele de todo surpreendente relativamente ao que seria expectável em face dos elementos já constantes do processo.”* Prossegue ainda este autor, em anotação ao artº 651 nº1, referindo que *“a jurisprudência anterior sobre esta matéria não hesita em recusar a junção de documentos para provar factos que já antes da sentença a parte sabia estarem sujeitos a prova, não podendo servir de pretexto a mera surpresa quanto ao resultado”*[\[3\]](#).

A este respeito já Antunes Varela[\[4\]](#), a propósito do regime anterior à Lei nº 41/2013, defendia que *“A junção de documentos com as alegações da apelação, afora os casos da impossibilidade de junção anterior ou de prova de factos posteriores ao encerramento da discussão de 1ª instância, é possível quando o documento só se tenha tornado necessário em virtude do julgamento proferido em 1ª instância. E o documento torna-se necessário só por virtude desse julgamento (e não desde a formulação do pedido ou da dedução da defesa) quando a decisão se tenha baseado em meio probatório inesperadamente junto por iniciativa do tribunal ou em preceito jurídico com cuja aplicação as partes justificadamente não tivessem contado.”*[\[5\]](#)

Quer isto dizer que o nosso regime processual civil, quer antes, quer depois da alteração introduzida pela Lei 41/2013, só admite a junção de documentos em fase de alegações, excepcionalmente, precisamente porque terminada a fase processual de produção da prova, com exercício do contraditório da outra parte e à produção de outros meios de prova com a virtualidade de abalar o ora apresentado. Possibilidade coarctada ou muito diminuída, quando apresentada em sede de instância de recurso.

Volvendo ao caso concreto, fácil é concluir que não estão verificados os pressupostos de admissibilidade do aludido documento. Os factos que este documento se destinaria a provar, constavam alegados nos autos e sobre eles poderia nessa ocasião ter sido produzido este meio de prova (sendo a data da sentença proferida naquela acção, 04/05/2021). A discordância quanto à valoração da prova e a impugnação da decisão de facto não se pode basear em prova não produzida, nem pode servir de fundamento para a produção de prova apenas em sede de recurso, não requerida nem produzida antes pela parte e em clara violação do disposto nos artºs 415 e segs. do C.P.C.

Por outro lado, a impugnação da credibilidade dos depoimentos testemunhais é feita nos termos previstos no artº 521 e segs. do C.P.C. e no momento processual definido no artº 522, nº1, do mesmo diploma legal.

Quer isto dizer, que a discordância da parte quanto à decisão da matéria de facto ou quanto à valoração da prova feita pela primeira instância não preenche qualquer dos pressupostos contidos no artº 651, nº1, do C.P.C. e, nessa medida, não é em sede de recurso que se pode pretender apresentar meios de prova com vista à impugnação de factos já adquiridos pelo tribunal recorrido ou para prova de factos que este desconsiderou. Se a parte entendia ser necessário a produção de um meio de prova (mormente a que consta deste documento), para contraprova do facto vertido no ponto 26 ou para contradita de qualquer testemunha, deveria tê-lo junto no momento processual próprio, possibilitando o contraditório pelos requerentes e a sua apreciação pela primeira instância.

Não o tendo feito, nem se incluindo este no elenco dos demais documentos cuja junção é passível de ser feita apenas em sede de alegações, impõe-se a sua rejeição.

Pelo exposto, rejeita-se o documento apresentado com as alegações de recurso.

Custas pelo recorrente, que se se fixam em 2 Ucs. nos termos do artigo 443, nº 1 e 527, nº 1 ambos do CPC e 1º e 7º nº 4, ambos do Regulamento das Custas Processuais.

QUESTÕES A DECIDIR

Nos termos do disposto nos artigos 635º, nº4 e 639º, nº1, do Código de Processo Civil, as conclusões delimitam a esfera de atuação do tribunal *ad quem*, exercendo uma função semelhante à do pedido na petição inicial. Esta limitação objetiva da atuação do Tribunal da Relação não ocorre em sede da qualificação jurídica dos factos ou relativamente a questões de conhecimento oficioso, desde que o processo contenha os elementos suficientes a tal conhecimento (cf. artigo 5º, nº3, do Código de Processo Civil). Também não pode este Tribunal conhecer de *questões novas* que não tenham sido anteriormente apreciadas porquanto, por natureza, os recursos destinam-se apenas a reapreciar decisões proferidas.

Nestes termos, as únicas questões a decidir que delimitam o objecto deste recurso, consiste em apurar:

- a) Se deve ser alterada a matéria de facto fixada pelo tribunal recorrido;***
- b) Se, nessa sequência, deve ser alterada a decisão proferida pela primeira instância e considerada a existência de defeitos na fracção adquirida pelo A. e a obrigação de os RR. procederem à sua reparação bem como a indemnizarem o A. pelos danos morais sofridos;***
- c) Se devem os RR. ser condenados por litigância de má fé.***

*

Corridos que se mostram os vistos aos Srs. Juízes Desembargadores adjuntos, cumpre decidir.

FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO

O tribunal recorrido proferiu a seguinte decisão quanto à matéria de facto:

“4.1. Factos provados

Discutida a causa, o tribunal julga provados os seguintes factos:

- 1) O autor é dono e legítimo possuidor da fracção autónoma designada pela letra J, correspondente ao terceiro andar esquerdo, destinado à habitação, com garagem “J” na subcave e dependência “J” para arrumos no sótão, do prédio urbano constituído em propriedade horizontal, sito no Loteamento ..., ...,, inscrita na matriz da freguesia ... sob o artigo ...51... e descrita na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...16....
- 2) Tendo adquirido tal imóvel no dia 12.10.2021, por escritura pública de compra e venda aos 1.º e 2.º réus.
- 3) A 3.ª ré é uma sociedade comercial por quotas cujo objecto é, entre o mais, a mediação imobiliária e gestão de arrendamentos imobiliários.
- 4) Os 1.º e 2.º réus incumbiram a 3.ª ré, no âmbito do exercício do seu comércio, de publicitar e promover a venda da referida fracção autónoma de que eram proprietários, o que esta fez, nomeadamente, através do seu *site* na internet, com o endereço eletrónicopt.
- 5) Do anúncio da venda publicitado pela 3.ª ré consta que a data de início de construção da fração foi 23/04/1996 e que o estado de conservação da mesma era “Bom”.
- 6) O autor, por si próprio e por intermédio da sua filha e da sua mandatária, pediu que lhe fosse mostrado o imóvel objecto do negócio por três vezes, durante os meses de Junho, Agosto e Setembro de 2021, o que ocorreu.

7) Os réus diligenciaram por mostrar ao autor o imóvel no interior e no exterior, nunca tendo os 1.º e 2.º réus estado presentes nas visitas efectuadas ao imóvel, as quais eram realizadas na presença do técnico vendedor da 3.ª ré.

8) Tendo o autor constatado o estado usado em que o imóvel se encontrava e em que condições se apresentava.

9) Foi concedida ao autor e a quem o representava total permissão para as visitas, vistorias, inspecções, reportagens fotográficas e verificações *in loco* do imóvel referido em 1), o qual ainda se encontrava habitado.

10) No dia 3 de Setembro de 2021, o autor assinou a ficha de reserva do imóvel, em formulário de modelo próprio da 3.ª ré, previamente preenchido pelo técnico de medição imobiliária ao serviço daquela, e liquidou o valor de 1.000,00€ como garantia da reserva.

11) No dia 17 de Setembro de 2021, o autor e os 1.º e 2.º réus, com a mediação da 3.ª ré, outorgaram o respectivo contrato promessa de compra e venda, tendo o autor pago o respectivo sinal.

12) Desse contrato promessa de compra e venda, o autor, ali representado pela sua Ilustre Mandatária, e a quem conferiu “poderes para proceder à vistoria do imóvel”, na Cláusula Nona, fez constar:

“O SEGUNDO OUTORGANTE previamente à assinatura do presente contrato-promessa, inteirou-se do estado de conservação do imóvel.”

13) No dia 1 de Outubro de 2021, o autor e os 1.º e 2.º réus, com a mediação da 3.ª ré, outorgaram um aditamento ao referido contrato promessa de compra e venda.

14) No acto da outorga respectiva da escritura pública de compra e venda da fracção, que teve lugar no dia 12 de Outubro de 2021, pelas 10h00, no Cartório Notarial ..., o autor, por interposta pessoa, foi investido na posse do imóvel, mediante a entrega das respectivas chaves de acesso à habitação, por parte dos 1.º e 2.º réus.

15) Em acto contínuo à escritura, o autor, por interposta pessoa, acedeu à fracção identificada em 1), que já se encontrava livre e devoluta de pessoas e bens e constatou a existência do seguinte:

a. na porta do quarto da suite, constatou a existência de um buraco, que à data das visitas à fracção estava tapado com um autocolante de uma figura de

um gato, e que aí permaneceu mesmo após a desocupação da fracção pelos 1.º e 2.º réus;

b. na casa de banho privativa, constatou a existência de um buraco na parede de suporte da banheira que, aquando das visitas à fracção, estava tapado pelo cortinado plástico da banheira;

c. na cozinha, os tubos que fornecem água quente e fria ao lava-loiça da cozinha e a mangueira e da misturadora do lava-loiça vertiam água que escorria pelos próprios tubos, sendo que as escorrências de água caíam no interior do móvel da cozinha, cuja madeira se encontrava com água e com ausência de verniz;

d. a caixa do correio não tinha fechadura;

e. no chão de cimento da garagem, junto ao canto esquerdo, existia um buraco.

16) As constatações descritas em 15) não foram comunicadas pelos réus ao autor, quer durante as negociações, quer aquando da assinatura da ficha de reserva do imóvel, da outorga do contrato-promessa e respectivo aditamento ou da outorga da escritura.

17) As constatações descritas em 15) – b., d. e e. eram do conhecimento dos 1.º e 2.º réus.

18) O autor procedeu à denúncia das anomalias referidas em 15) por carta registada, no dia 22.10.2022, dirigida a cada um dos réus, fixando-lhes um prazo de 10 dias para procederem à respectiva reparação.

19) A 3.º ré, a 27 de Outubro de 2021, respondeu à Ilustre Mandatária do Autor, também por carta enviada por correio registado com AR, (que foi recebida no escritório da Ilustre Mandatária do Autor), nos seguintes termos:

“(...) Em resposta à carta de V. Exª de 22 de Outubro de 2021, A..., NIF- ...41, com a licença numero ...05-AMI, aqui representada pelo gerente EE, vem por esta forma comunicar que descarta qualquer responsabilidade pelos defeitos existentes na fração autónoma “J”, 3º andar esquerdo destinado a habitação, com garagem na sub-cave do prédio urbano constituído em regime de Propriedade Horizontal sito no loteamento ..., ..., inscrito na matriz predial urbana da ... sob o artigo ...51... e registada na Conservatória do Registo Predial sob o nº ...16....

A sociedade A... apenas foi intermediária, publicitou e promoveu a venda da referida fração.

No dia 23 de Junho, no dia 6 de Agosto e no dia 2 de Setembro de 2021, foram feitas visitas ao imóvel, onde esteve presente V. Ex^a., o seu constituinte sr. AA e a filha D^a FF. Nestas inúmeras visitas, os defeitos alegados já existiam e nunca de maneira nenhuma foram “escondidos”. De facto, o imóvel encontrava-se habitado, mas foi permitido ao seu constituinte ver e inspecionar a habitação.

No Contrato-Promessa de Compra e Venda celebrado a 17 de Setembro na cláusula nona refere: “O Segundo outorgante, previamente à assinatura do presente contrato-promessa, inteirou-se do estado de conservação do imóvel”.

No dia 8 de Setembro, foram entregues as chaves da garagem, quatro dias antes da celebração da escritura.

No dia 12 de setembro foi celebrada a escritura não tendo V. Ex^a. nem o seu constituinte manifestado qualquer preocupação ou condicionante à realização normal da mesma.

Os defeitos referidos e apresentados em fotografias que nos enviou em anexo, nunca foram ocultados e como foi referido no email trocado em 10 de Agosto havia um cliente na disposição de avançar com um valor superior.

Atenciosamente (...)

20) Os réus não procederam à reparação dos defeitos denunciados.

21) Os 1.^o e 2.^o réus não participaram na promoção da venda do imóvel usado que venderam ao autor, que nunca conheceram pessoalmente, tendo o mesmo sido representado pela Ilustre Advogada Dr.^a GG, designadamente aquando da celebração do contrato promessa de compra e venda e na outorga da escritura de compra e venda efectuada no Notário da Dr.^a HH.

22) A fracção autónoma que os 1.^o e 2.^o réus colocaram à venda através da 3.^a ré encontrava-se na condição de usada, tendo mais de 20 anos.

23) Os 1.^o e 2.^o réus, bem como a anterior proprietária do imóvel, adquiriram a fracção no estado de usado.

24) Quando os 1.^o e 2.^o réus procederam a venda da fracção, os tubos que fornecem água quente e fria para o lava-loiça da cozinha não vertiam água.

25) A caixa de correio foi vandalizada em data anterior às vistorias por parte do autor ao imóvel, não possuindo fechadura.

26) O buraco existente no chão de cimento da garagem, junto ao canto esquerdo, foi provocado por uma inundação proveniente de uma das lojas do prédio.

4.2. Factos não provados

a) De forma deliberada e com o intuito de evitar que o comprador deles se apercebesse, os réus taparam o buraco da porta do quarto da suite com um autocolante de uma figura de um gato, taparam o buraco na parede de suporte da banheira da casa de banho privativa com o cortinado plástico da banheira, esconderam que a mangueira da misturadora do lava-loiça, os tubos que fornecem água quente e fria ao mesmo e o interior do móvel da cozinha em madeira estavam danificados, taparam o buraco existente no chão de cimento da garagem, junto ao canto esquerdo, com caixas de papel, e fecharam a tampa da caixa do correio.

b) As circunstâncias descritas em 15) impediam ou restringiam a normal utilização da fracção ao fim habitacional.

c) O estado em que o autor viu a fracção, sem constatar as anomalias referidas em 15), foi determinante para formar a vontade negocial, pois que, se lhe tivesse sido comunicada a existência dos referidos defeitos antes da outorga da escritura, não teria querido celebrar o negócio, ou pelo menos, não o teria celebrado nos precisos termos e condições em que o concluiu.

d) Após a recepção da comunicação referida em 18), os 1.º e 2.º réus aceitaram a existência dos defeitos denunciados.

e) Em consequência do comportamento dos réus, o autor sofreu preocupações e incómodos, perdendo o sono e a vontade de comer.

f) As constatações descritas em 15) - a. e c. eram do conhecimento dos 1.º e 2.º réus.

g) As constatações descritas em 15) eram do conhecimento da 3.ª ré.

h) O autor foi informado, na pessoa da sua mandatária, que a banheira não tinha a grelha sobre os azulejos.

i) O valor das reparações dos alegados defeitos nunca seria superior a 350,00 €.

*

A restante matéria alegada nos articulados respeita a factos que não relevam para a decisão da causa por se tratar de matéria repetida, conclusiva ou de considerações de direito ou matéria de facto instrumental, pelo que o tribunal não a teve em consideração.

Uma particular ressalva se deixa quanto à utilização do termo “defeitos” e “anomalias” na factualidade alegada pelas partes e igualmente vertida no juízo de facto, na medida em que, apesar da sua dimensão jurídica, tais termos têm uma inequívoca dimensão de facto, que os torna perceptíveis para todas as pessoas, assim sendo utilizados nos articulados, nos documentos e pelas testemunhas.”

DA REAPRECIAÇÃO DA MATÉRIA DE FACTO

(...).

FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO

Alega o recorrente que, da alteração à matéria de facto resulta a existência de defeitos no imóvel, conhecidos de todos os RR. e ocultados por estes, devendo assim ser os RR. condenados a proceder à reparação dos defeitos da coisa vendida e ao pagamento dos danos não patrimoniais sofridos pelo A. por causa destes defeitos.

Cabe-nos, assim, responder á primeira questão colocada pelos recorrente:

Da existência de defeitos no imóvel vendido ao A.

Recordemos que vendida pelos 1º e 2º RR., não construtores, imóvel para habitação própria e permanente, veio o A. interpor a presente acção alegando a existência de defeitos não reparados pelos vendedores. Os factos invocados enquadram-se, assim, no âmbito da venda de coisa defeituosa, prevista nos artºs 913 e segs do C.C., não sendo aplicável nem o disposto no artº 1225 do C.C., por não se tratar de construtor/ vendedor, nem a Lei do Consumidor (Lei 24/96 de 31 de Julho, atento o âmbito de aplicação definido pelo artº 2, nº1), nem a Lei nº 67/2003 de 8 de Abril (atento o disposto no seu artº 1-A, nº1), ocorrendo esta venda no âmbito de uma relação particular e não no âmbito de actividade profissional a que se dedicassem os 1º e 2º RR.

Em relação à 3º R. a sua responsabilidade apenas poderia decorrer da violação dos seus deveres enquanto mediadora imobiliária, previstos na Lei nº 15/2013 de 8 de Fevereiro. No artº 17, nº1 deste diploma legal, impõe-se às empresas de mediação imobiliária um conjunto de deveres para com os clientes e os destinatários da sua actividade de intermediação imobiliária, entendidos como *“todos os terceiros interessados no contrato que o cliente da empresa de mediação visa realizar, angariados pela empresa de mediação ou que com ela tenham entrado em contacto com vista à realização do contrato prometido.”*

Constituem normas de protecção que visam proteger interesses alheios ao agente, ou seja à empresa de mediação imobiliária que, se violadas e verificados os demais requisitos previstos no artº 483, nº1, do C.C., constituiu a empresa responsável no dever de indemnizar o lesado dos danos causados pela violação culposa dos seus deveres, com fundamento em responsabilidade civil extracontratual. Em todo o caso, a obrigação imposta à mediadora é de indemnização dos prejuízos causados e não de reparação dos defeitos da coisa vendida, reparação que resulta imposta ao vendedor pelo regime previsto no artº 914 do C.C.

Nestes termos, do nº1, al. b) do artº 17 deste diploma legal, resulta que a mediadora imobiliária é obrigada a certificar-se, antes da celebração do contrato de mediação, *“da correspondência entre as características do imóvel objeto do contrato de mediação e as fornecidas pelos clientes”*. As características a que se refere este preceito são aquelas essenciais à publicitação do imóvel para venda, como áreas, composição e estado do imóvel, equipamentos que acompanham o imóvel na alienação, sua destinação (habitacional, comercial ou outra), ónus e encargos que sobre ele incidam, etc.

[6]

Deve ainda, usar da maior *“exatidão e clareza quanto às características, preço e condições de pagamento do imóvel em causa”*, por forma a não induzir os destinatários do negócio em erro (al. c) e comunicar a estes destinatários, imediatamente, *“qualquer facto que possa pôr em causa a concretização do negócio visado.”*

Entre estes deveres se incluem a comunicação de eventuais defeitos existentes no prédio onde se localiza a fracção, ou na própria fracção, que a desvalorize ou que possa impedir a realização do fim a que é destinada e o dever de não publicitar características do imóvel que não correspondam à realidade (quer quanto ao seu estado, se novo ou usado, quer quanto aos equipamentos que o compõem e que permanecem no imóvel após venda, entre outros).

Expostos estas considerações iniciais, a respeito da venda de coisa defeituosa, versa o artº 913, nº1, do C.C. que se esta *“sofrer de defeito que a desvalorize ou impeça a realização do fim a que é destinada, ou não tiver as qualidades asseguradas pelo vendedor ou necessárias para a realização daquele fim, observar-se-á com as devidas adaptações, o prescrito na secção precedente, em tudo quanto não seja modificado pelas disposições dos artigos seguintes.”*

Mais dispõe o seu nº2 que se *“do contrato não resulte o fim a que a coisa vendida se destina, atender-se-á à função normal das coisas da mesma categoria.”*

Com efeito, a coisa entregue pelo vendedor pode estar afectada por vícios materiais, ou seja, por defeitos intrínsecos da coisa, inerentes ao seu estado material, ou em desconformidade com o contratado, uma vez que não corresponde às características acordadas, ou legitimamente esperadas pelo vendedor.

Nestes termos, a lei fornece-nos, em relação à coisa vendida, a noção de defeito. Conforme refere Calvão da Silva^[7], *“a lei (...) privilegia a idoneidade do bem para a função a que se destina, ciente de que o importante é a aptidão da coisa, a utilidade que o adquirente dela espera.*

Daí a *noção funcional: vício que desvaloriza a coisa ou impeça a realização do fim a que se destina; falta das qualidades asseguradas pelo vendedor ou necessárias para a realização do fim a que a coisa se destina.”*

Nestes termos o vício da coisa, conforme ensina Romano Martinez^[8] *“corresponde a imperfeições relativamente à qualidade normal das coisas*

daquele tipo”; já a desconformidade “representa uma discordância com respeito ao fim acordado.”

Mais adiante o mesmo autor acrescenta *“Quando não houver acordo específico das partes acerca do fim a que a coisa se destina atende-se à função normal de coisas da mesma categoria (art. 913º, nº 2 CC). Há um padrão normal relativamente à função de cada coisa, e é com base nesse padrão que se aprecia da existência do vício.”*

Ainda, no Ac. do STJ de 29/06/10[9] se defende que *“A coisa será defeituosa quando for imprópria para o uso concreto destinado pelo contrato ou quando não satisfaça a função normal das coisas da mesma categoria ou tipo. No presente caso, o vício que haverá de ponderar será o que impede a coisa da “realização do fim a que é destinada”, visto que as deficiências verificadas provocam uma redução da aptidão da casa para o seu uso comum, que é a de proporcionar aos que a habitam uma vivência satisfatória”.*

Dos factos que se deram como provados não resulta nem a falta de qualidade da coisa vendida, assegurada pelo vendedor, nem a redução da sua aptidão para o seu uso comum, nem a desvalorização da coisa. Com efeito, do ponto 15, pese embora resultem pequenas anomalias de componentes da coisa vendida, não se provou que estas pequenas anomalias impeçam a utilização da coisa para o seu fim que é o da habitação, ou que desvalorizem a coisa.

Denote-se que a fracção vendida era usada, nada impedindo que sejam vendidas habitações em melhor ou pior estado (até em ruína), desde que o estado da fracção seja aparente ou, não o sendo, dele seja dado conhecimento ao comprador, que sabendo-o, aceita comprar o imóvel nesse estado.

É que o defeito a que se refere este preceito legal que visa tutelar a posição do comprador que, sem culpa sua, desconhece a falta de qualidade da coisa ou a sua inaptidão, é o defeito oculto, não visível, sendo desconhecida a sua existência, sem culpa, por parte do comprador e não o defeito visível, aparente, que, com um mínimo de diligência pudesse ser apreendido pelo comprador.

Assim, a distinção entre defeito oculto e defeito aparente ou visível aplica-se ao contrato de compra e venda, uma vez que é dever do comprador de proceder à sua verificação, no momento da entrega da coisa.[10]

Como se refere no Ac. do TRC de 20/06/12, (Proc. 2384/07.0TBCBR.C1) *“No contexto da compra e venda, defeito oculto é aquele que, sendo desconhecido*

do comprador, pode ser legitimamente ignorado, pois não era detectável através de um exame diligente, i.e. não era reconhecível pelo bonus pater familias; defeito aparente é aquele que é detectável mediante um exame diligente, de que o comprador se poderia ter apercebido usando de normal diligência.”

Assim sendo, só são relevantes aqueles defeitos não aparentes, que o comprador, sem culpa sua desconhecia. Assim, ainda que se pudesse considerar que as anomalias referidas no ponto 15 constituíam defeitos da coisa, seriam estes aparentes, perfeitamente perceptíveis pelo comprador que visitou e examinou o imóvel, por pelo menos três vezes e que, conforme refere a R., o adquiriu declarando que conhecia o seu estado de conservação.

É certo que esta declaração inserta em contrato-promessa outorgado entre as partes, apenas pode ser interpretada no sentido de que o comprador apenas pode aceitar e conformar-se com o estado de conservação do imóvel, visível, não constituindo uma renúncia antecipada ao direito de peticionar a reparação de todos e quaisquer defeitos ocultos de que o imóvel padecesse e que se viessem a manifestar.

No entanto, o ónus da prova de que existe um defeito da coisa vendida cabe ao comprador (artº 342, nº1, do C.C.), sendo que, provado o defeito da coisa, então e só então, estabelece o artº 799 do C.C., a presunção de culpa do vendedor.

Ora, a existência destes defeitos ocultos não se provou, nem sequer por referência à pequena mocha na porta de um dos quartos, que se encontrava tapada com um autocolante. A existência de uma pequena mocha na porta de um dos quartos não impede a sua normal utilização, nem desvaloriza a coisa.

A existência de um buraco, perfeitamente visível, na garagem deste prédio, não constitui defeito da coisa, muito menos oculto, mas antes um dano causado por terceiros, conforme referiu a decisão recorrida.

Já o buraco na lateral da banheira também não pode ser considerado defeito, e defeito oculto. Em primeiro lugar porque não impede a realização do fim a que se destina esta banheira, nem diminui a aptidão da fracção vendida para habitação condigna. Segundo, porque, ainda que assim não fosse, ao comprador cabe o dever de examinar a coisa, sendo certo que se deslocou por três vezes a esta fracção, que lhe foi permitido que efectuassem as vistorias que bem entendesse e que não se pode considerar que a existência de uma cortina na banheira impedisse a visualização deste buraco ou que impedisse o

comprador interessado e diligente de se certificar do estado da fracção que vai adquirir, em especial se usada e com mais de 25 anos.

Não é sequer alegado que o comprador não pudesse ter verificado essa situação (que fosse impedido de ver esta casa de banho ou de afastar a cortina da banheira) e resultou não provado que os vendedores quiseram ou visaram ocultar a existências destas pequenas anomalias (porque de pequenas e facilmente reparáveis anomalias se trata) nesta fracção.

Por último dos factos provados também não resulta que a 3ª R. tenha publicitado falsamente esta fracção indicando um estado de conservação que não correspondia à realidade, tendo em conta que a existência destas pequenas anomalias não contende com a característica de “*bom*”, atento o uso e os anos desta fracção.

Improcede assim o recurso interposto pelo A.

*

Da litigância de má fé

Por ultimo, não resultou dos factos ou do comportamento processual dos RR., qualquer violação do dever de probidade que permita considerar que agiram estes de má-fé, para os efeitos do disposto no artº 542 do C.C., nem nenhum é indicado pelo apelante, improcedendo, assim, o por este pretendido.

*

DECISÃO

Pelo exposto, acordam os Juízes desta relação em considerar improcedente o recurso interposto e confirmar a decisão recorrida.

*

Custas pelo apelante (artº 527, nº1, do C.P.C.).

Coimbra 20/02/24

[1] Ac. Tribunal Relação de Coimbra de 20/01/2015, relator Henrique Antunes, proc. nº 2996/12.0TBFIG.C1

[2] GERALDES, António Santos Abrantes, *Recursos no Novo Código de Processo Civil*, cit., p. 184.

[3] Ob. cit., pág. 185. Neste sentido ainda o Ac. Tribunal Relação de Coimbra de 18/11/14, relator Teles Pereira, proc. nº 628/13.9TBGRD.C1, disponível no endereço www.dgsi.pt.

[4] Revista de Legislação e Jurisprudência, Ano 115,^o, pág. 95 e segs.

[5] Neste sentido vide Ac. do S.T.J. de 26/09/12, relator Gonçalves Rocha, Proc. nº 174/08.2TTVFX.L1.S1, disponível no endereço www.dgsi.pt.

[6] Neste sentido vide OLIVEIRA, Fernando Baptista, *Manual da Mediação Imobiliária*, Almedina 2019, págs. 108.

[7] *Compra e Venda de Coisas Defeituosas*, a págs. 41.

[8] *Contratos em Especial*, a págs. 125.

[9] Proferido no Proc. nº 258/2002.G1.S1, Relator Garcia Calejo, disponível no endereço www.dgsi.pt.

[10] Neste sentido MARTINEZ, Pedro Romano, *Contratos em Especial*, UCP, Lisboa, 1996, pág. 128; SILVA, João Calvão, obra citada, pág. 336.
