jurisprudência.pt

**Tribunal da Relação de Lisboa**
**Processo nº 20114/20.0T8LSB.L1-7**

**Relator:** PAULO RAMOS DE FARIA
**Sessão:** 11 Julho 2024
**Número:** RL
**Votação:** UNANIMIDADE
**Meio Processual:** APELAÇÃO
**Decisão:** PARCIALMENTE PROCEDENTE

**PROPRIEDADE HORIZONTAL** **PARTES COMUNS** **HUMIDADE**

**RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO** **DANOS**

**RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR** **ÓNUS DA PROVA**

## Sumário

1. O condomínio tem obrigação de garantir a normal fruição das partes comuns, ou seja, tem o dever de realizar as obras necessárias a que as normais utilidades das partes comuns estejam presentes e sejam fruídas por todos os condóminos.
2. Estando em causa a fruição da utilidade defensiva de uma parede exterior – v.g., defesa contra os elementos climáticos –, tem o condomínio a obrigação de garantir, designadamente, a sua adequada impermeabilização.
3. A obrigação legal referida nos pontos anteriores não é excluída pelo facto de as deficiências nas partes comuns do prédio resultarem, total ou parcialmente, de defeitos, insuficiências ou características de construção.
4. Por força do disposto na parte final do art. 914.º do Cód. Civil, cabe ao vendedor provar que ignorava sem culpa (aceção subjetiva ética de boa-fé) a existência do defeito, no momento da venda.

## Texto Integral

*Acordam na 7.ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa*

A. Relatório
*A.A. Identificação das partes e indicação do objeto do litígio*
GFIJ e SGM instauraram a presente ação declarativa, com processo comum,

contra IMOFBI, L.da, e o Condomínio do prédio sito na rua DrJP, 1234, Lisboa, pedindo a condenação da primeira ré a:
*a*) Proceder à eliminação dos defeitos e à reparação da fração autónoma que vendeu aos autores, repondo totalmente a sua conformidade, a expensas suas, dentro de um prazo de 90 (noventa) dias a contar do trânsito em julgado da decisão condenatória;
*b*) Pagar, a título de sanção pecuniária compulsória, o valor de € 100,00 (…) por cada dia de atraso no cumprimento do referido na alínea *a*);
*c*) Indemnizar os autores pelos restantes danos patrimoniais causados, no valor de € 13.217,76 (…), bem como naqueles em que ainda venham a incorrer com o arrendamento de habitação de substituição e respetivas despesas com contratos de abastecimento, até ao cumprimento do referido na alínea *a*), a que acrescem juros de mora desde a citação até efetivo e integral pagamento;
*d*) Indemnizar os autores pelos danos não patrimoniais causados, no valor de € 25.000,00 (…), a que acrescem juros de mora desde a citação até efetivo e integral pagamento.
Subsidiariamente, para a eventualidade de se concluir que os danos sofridos pelos autores têm origem, exclusiva ou parcialmente, nas partes comuns do edifício, nomeadamente por defeito de construção ou falta de obras de manutenção ou conservação, e que o 2.º réu é diretamente responsável perante os autores, deve o 2.º réu ser condenado a proceder às obras de correção, manutenção ou conservação necessárias à eliminação da origem das infiltrações na fração dos autores, bem como a reparar integralmente a fração autónoma dos autores e ainda a indemnizá-los pelos danos sofridos, nos termos anteriormente liquidados, acrescidos de juros de mora desde a citação até efetivo e integral pagamento, na proporção da sua responsabilidade.
Para tanto, alegaram que adquiriram à 1.ª ré, no exercício da atividade profissional desta, determinada fração autónoma, para sua habitação permanente. Esta fração veio a revelar humidade excessiva (infiltrações por capilaridade), situação que foi ocultada aquando da venda  e que lhes causou danos patrimoniais e não patrimoniais. Verificando-se que a origem dos problemas está nas partes comuns do edifício, deve ser o 2.º réu condenado a proceder às necessárias reparações.

Citados os réus, ofereceram estes as suas contestações, defendendo-se por exceção e por impugnação. O Condomínio requereu a intervenção do proprietário de um prédio contíguo, CCA.
O interveniente ofereceu a sua contestação, defendendo-se por impugnação
Após realização da audiência final, o tribunal *a quo* julgou a ação parcialmente procedente, decidindo:

– condenar o 2.º réu – Condomínio – a diligenciar pela realização das obras referentes ao “travamento” da percolação ascensional nas paredes, com intervenção no perímetro exterior (vala junto à fachada) com impermeabilização e drenagem das águas freáticas a um nível inferior ao do pavimento interior com tubo de geodreno e ligação a esgoto, se possível, suportando os respetivos custos;
– condenar a 1.ª ré – após a realização daquelas obras – a proceder ao tratamento das paredes e pavimento (com o aumento da espessura do massame com isolamento ou caixa de ar), com reposição dos revestimentos deteriorados ou deslocados, incluindo nova pintura geral, e bem assim a pagar aos autores, a título de indemnização, a quantia de € 87.017,76, acrescida de juros de mora, à taxa legal, devidos, sobre a quantia de € 37.817,76, desde a citação, sobre a quantia de € 49.200,00, desde o trânsito da presente sentença, e, sobre a quantia de € 25.000,00, deste a presente data, até integral pagamento;
– condenar ainda a 1.ª ré a pagar aos autores, a título de indemnização, a quantia que se vier a liquidar em execução de sentença, correspondente ao valor das rendas pagas, pelo arrendamento de uma habitação, desde março de 2024 até à reposição da fração em conformidade;
– absolver o chamado CCA do pedido.
Inconformado, o réu Condomínio apelou desta decisão, concluindo, no essencial:
*[fonte/causa da patologia]*
*e*) A (…) sentença é omissa quanto ao incumprimento de qualquer obrigação de zelar pela conservação e manutenção das partes comuns do edifício em apreço (…).
*h*) Nada foi trazido (…) na petição quanto à eventual necessidade de intervenção estrutural do condomínio ao nível do solo do prédio, sendo que esta referência para além de surgir apenas no relatório pericial, nada concretizava de forma inequívoca quanto à responsabilidade do réu Condomínio a levar a cabo tais obras,
*i*) Sendo das várias questões suscitadas nos autos se constatou desde logo que inexiste uma certeza quanto à origem dos defeitos verificados na fração dos autores e até inclusive das soluções possíveis para eliminação desses mesmos defeitos. (…)
*n*) (…) nada ficou demonstrado quanto a vícios decorrentes da necessidade de conservação das partes comuns, tendo sido avançado antes um condicionalismo natural do prédio por se localizar num “Sistema Húmido” segundo o PDM de Lisboa.
*o*) Este facto veio a ocorrer bem antes de ter sido constituída a propriedade

horizontal, muito antes de os proprietários do imóvel terem, formalmente, constituído o Condomínio do prédio, o aqui réu. (…)
*r*) A administração do Condomínio (…) apenas tem a obrigação de fazer as obras de conservação (…).
*[qualificação da localização da fonte/causa da patologia]*
*s*) (…) o tribunal *a quo* condena à realização de trabalhos no perímetro exterior do prédio, qualificando tal localização como parte comum por alegadamente se tratar de "solo, alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as restantes que constituem a estrutura do prédio" (…).
*t*) (…) tal qualificação encontra-se incorreta tendo em conta que, não só o problema se verifica derivado a fatores exógenos à própria estrutura do prédio, a qual nunca foi apontada como estando em rutura, mas também porque qualifica como parte comum, neste caso solo, a parte exterior do prédio, na qual já não diz respeito à zona delimitada de implantação do prédio.
*ee*) (…) a existir dúvidas acerca da sua qualificação como parte comum e caso assim se entenda, a legitimidade do condomínio nessa intervenção é inatingida pois não estará em causa qualquer ato de conservação, mas enfim a uma "reconstrução" do prédio.
*[âmbito da obra determinada]*
*ff*) O conceito jurídico de obras de reconstrução não é (…) similar nem idêntico ao conceito de obras de conservação (…). (…)
*pp*) Tendo (…) o tribunal *a quo* (…) condenado o 2.º réu à realização dos trabalhos indicados no ponto 61 "Para tal, deverá ser feito "tratamento" com intervenção no perímetro exterior (vala junto à fachada) com impermeabilização (ex. telas betuminosas) e drenagem das águas freáticas a um nível inferior ao do pavimento interior com tubo de geodreno e ligação a esgoto, se possível".
*qq*) Tal opção (…) não foi minimamente justificada senão à luz juízos de experiência do tribunal relativos a questões de natureza eminentemente técnicas sobre as quais não se encontra habilitado a decidir e uma vez até os próprios peritos levantaram dúvidas.

Inconformada, a ré IMOFBI apelou desta decisão, concluindo, no essencial:
I – Quanto à decisão sobre a matéria de facto
Relativamente à origem das infiltrações do andar dos autores aqui recorridos, omissão de dever de informação e verificação dos danos alegadamente sofridos pelos ora recorridos,
1.ª – Afiguram-se merecedores de reparo, devendo por isso ser julgados não provados ou alterados todos os pontos da matéria de facto em que se considera que para as infiltrações por percolação e capilaridade também

contribuiu a deficiente reparação do pavimento e que por isso era e é necessário alterá-la para uma laje de betão mais resistente ou com caixa de ar. ["A questão encontra-se abordada nos pontos 58, 59, 68, 69, da matéria de facto dada como provada"]
2.ª – Como resulta do próprio relatório da perícia – página 18 – o fenómeno da capilaridade é visível nas paredes não no pavimento.
3.ª – Do mapa de medição da possível reparação anexo ao dito relatório não consta a substituição, mas a simples reparação da laje existente. (…)
6.ª Deve eliminar-se ou ter-se por não escrita a referência ao pavimento com aumento da espessura do massame com isolamento ou caixa de ar no ponto 58 da matéria provada.
7.ª – A matéria constante do ponto 59 de matéria assente deve ter-se por não provada.
8.ª – No ponto 68 deve eliminar-se ou ter-se por não escrita a afirmação: (…) a laje existente não está corretamente executada
9.ª – O ponto 68 de matéria assente deve igualmente dar-se por não provado na medida em que como se refere no relatório da perícia (página 20) dado o declive da rua AVN não é possível responder se toda a laje se encontra assente no chão.
II – Quanto ao erro de julgamento ou aplicação das normas jurídicas (…)
11.ª – (…) os representantes da 1.ª ré e ora recorrente desconheciam sem culpa os vícios estruturais nas partes comuns do edifício e que provocavam os danos decorrentes das infiltrações por percolação e capilaridade nas suas paredes.
12.ª – A decisão proferida pelo tribunal *a quo* viola, por isso, e desde logo, o estipulado no artigo 914.º do Código Civil, no qual se determina que a obrigação de substituição ou reparação de coisa defeituosa vendida não existe se o vendedor desconhecia sem culpa o vício ou a falta de qualidade de que a coisa padece.
13.ª – A mesma decisão contende, depois, com o regime consagrado nos artigos 798.º e 799.º do Código Civil (…). (…)
15.ª – Ademais há manifesta omissão de um pressuposto da responsabilidade civil, contratual e aquiliana qual seja o da causalidade adequada.
16.º – A omissão relevante e incontornável deve ser imputada ao condomínio 2.ª réu, a quem incumbem, *ex vi* dos artigos 1421.º n.º 1 e 1424.º n.º 1 do Código Civil, as obras de reparação nas partes comuns; sem a efetivação de tais obras a ocorrência dos danos manter-se-á.
17.º – A decisão da meritíssima juiz *a quo* apresenta-se, ainda, profundamente iníqua e absurda quando condena a 1.ª ré a suportar os custos do alojamento alternativo dos autores até que o 2.º réu condomínio efetue as obras de

reparação das partes comuns cuja ausência motiva os danos na fração autónoma *sub judice*.
18.º – A condenação da 1.ª ré a suportar o pagamento ou compensação dos alegados danos de natureza não patrimonial carece de adequada sustentação fática dado que a matéria alegada em seu suporte não se mostra minimamente razoável face ao mais elementar senso comum ou razoabilidade. (…)
Os apelados contra-alegaram, pugnando pela manutenção de decisão do tribunal *a quo* recorrida.
*A.B. Questões que ao tribunal cumpre solucionar*
Pelo que respeita ao julgamento da questão de facto, é solicitada pela apelante IMOFBI a reapreciação da decisão respeitante aos pontos 58 – factos provados –, 59 – factos provados –, 68 – factos provados –, 69 – factos provados –, 49 – factos provados – a 54 – factos provados – e 74 – factos provados – a 94 – factos provados.
(Sob a epígrafe "I. Erro na apreciação das provas", o apelante Condomínio não impugna a decisão respeitante à matéria de facto, sinalizando, sim, no seu entender, um erro de julgamento da questão de direito).
As questões de direito a tratar serão mais desenvolvidamente enunciadas no início do capítulo dedicado à análise dos factos e à aplicação da lei, quer em torno da responsabilidade da primeira ré pela venda de coisa defeituosa, quer um torno da obrigação do segundo réu de garantir a conservação e a fruição das partes comuns do edifício.
*
B. Fundamentação
*B.A. Factos provados (conforme decidido pelo tribunal 'a quo')*
*1. Aquisição da fração*
1 – Os autores são casados entre si, no regime de separação de bens.
2 – A 1.ª ré é uma sociedade comercial que tem por objeto a compra, arrendamento, venda e revenda de imóveis adquiridos para esse fim, a construção civil, alojamento local, a administração de bens móveis e imóveis pertencentes à sociedade ou a terceiros e a gestão de patrimónios imobiliários.
3 – No dia 6 de julho de 2018, os autores adquiriram à 1.ª ré a fração autónoma designada pela letra "B" do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal sito na rua DrJP, n.º 1234, 1234-A e 1234-B, tornejando para a rua AVN, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo … da freguesia do Areeiro e descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número 0000, da freguesia de HHH, pelo preço de € 480.000,00.
4 – A referida fração autónoma foi anunciada para venda como estando num estado "excelente", após realização pela 1.ª ré de obras de "reabilitação total".

5 – Quer na fase pré-contratual, quer na escritura de compra e venda, quer mesmo posteriormente, foi sempre o Sr. FBI quem agiu em representação da 1.ª ré na relação com os autores.
6 – Durante o período de negociação do contrato de compra e venda, a 1.ª ré informou os autores que o imóvel "estava como novo" e havia feito obras de remodelação total.
7 – Nas visitas que fizeram ao imóvel antes da sua aquisição, os autores não detetaram qualquer "defeito aparente" ou quaisquer indícios da existência de "defeitos não aparentes".
8 – Os autores mudaram-se para o apartamento ainda em julho de 2018, com o seu filho de dois anos de idade, onde passaram a residir habitualmente, sendo que, em maio de 2019, nasceu o seu segundo filho, que também ali passou a residir.
9 – Os autores não dispõem de qualquer outro imóvel próprio para habitação ou segunda residência.
*2. Deteção de humidade e denúncia à ré IMOFBI*
10 – Logo no dia 23 de julho de 2018, os autores detetaram que havia bolor a surgir debaixo dos rodapés e começaram a aparecer bolhas na tinta das paredes junto aos rodapés e fissuras nos próprios rodapés no quarto principal, no corredor e no quarto do filho.
11 – Nesse mesmo dia, os autores contactaram a 1.ª ré, na pessoa do Sr. FBI, reportando os referidos defeitos e enviaram-lhe mensagem com as fotografias ilustrativas dos mesmos, ao que este respondeu "Recebi, vou falar com o empreiteiro".
12 – Os autores procederam à limpeza do bolor que se encontrava nos rodapés e paredes.
13 – No entanto, o bolor voltou a aparecer nos mesmos locais.
14 – No dia 24 de julho de 2018, os autores enviaram nova mensagem ao Sr. FBI.
15 – Em resposta, o Sr. FBI referiu aos autores que iria questionar o Condomínio acerca da possibilidade de existirem infiltrações no prédio.
16 – Mais tarde nesse dia, o Sr. FBI solicitou aos autores autorização para visitar o apartamento no dia seguinte, ao que aqueles deram o seu consentimento.
17 – No dia 25 de julho de 2018, a 1.ª ré, representada pelo Sr. FBI e acompanhada do empreiteiro que, por conta daquela, realizou a obra de remodelação do apartamento, deslocou-se ao local e reconheceu a existência de danos nas paredes e nos rodapés provocados por problemas de excesso de humidade.
18 – A 1.ª ré comprometeu-se a pintar as paredes em setembro, de modo a

possibilitar que estas secassem durante o período do verão.
*3. Comunicação ao réu Condomínio*
19 – Por sugestão da 1.ª ré, os autores contactaram, nesse mesmo mês de julho de 2018, a administração do Condomínio, 2.º réu, para verificar se poderiam existir infiltrações causadas por defeito na canalização do prédio ou por infraestruturas externas.
20 – Alguns dias após o contacto, a administração do Condomínio, 2.º réu, procedeu a uma "avaliação" do prédio, tendo sido detetada uma falha no algeroz e na calha de drenagem das águas das chuvas localizada na fachada do prédio, que foi reparada nesse mesmo dia.
21 – As paredes da fração não secaram durante o período do verão.
22 – Em 23 de agosto de 2018, os autores verificaram que o problema se tinha agravado ainda mais, apresentando o apartamento cheiro a humidade, bolhas na tinta das paredes a mais de meio metro de altura do chão e marcas acastanhadas nas paredes por cima dos rodapés, quer nos quartos, quer no corredor.
23 – Nesse mesmo dia, os autores enviaram mensagem ao Sr. FBI, dando nota do reaparecimento dos danos, com fotografias ilustrativas.
24 – A 1.ª ré, no dia 23 de agosto de 2018, comprometeu-se a voltar a contactar os autores.
*4. Danos causados no apartamento pela humidade*
25 – Desde o dia 23 de agosto de 2018, os autores deixaram de conseguir dormir no seu quarto, devido à elevada humidade que este apresentava, tendo passado a dormir num colchão que colocaram na sala, situação que se manteve até ao fim da gravidez da autora.
26 – Os autores continuaram a insistir com a 1.ª ré para que esta procedesse às obras necessárias à eliminação do problema e à reparação dos danos causados.
27 – A 1.ª ré fez a reparação de uma parede no quarto principal por altura da primavera de 2019.
28 – No mês seguinte à reparação, a parede estava novamente húmida e com a tinta a "descascar".
29 – A casa apresenta paredes com sinais de humidade, rodapés descolados, tintas empoladas e manchas escuras, no geral na metade inferior desses paramentos e uma parede do quarto do meio apresenta fendilhação junto ao piso.
30 – A casa apresenta maus cheiros devido à elevada humidade ambiente provocada pela acumulação de água nas paredes.
31 – Em 4 de junho de 2019, os autores verificaram que o bolor estava a crescer na roupa, nos sapatos, nas malas e nos brinquedos que estavam

guardados dentro de armários e baús.
*5. Deteção das causas da humidade*
32 – Os autores foram sempre dando conhecimento destes factos à 1.ª ré, a qual ainda visitou o apartamento por mais duas vezes, na pessoa do Sr. FBI, que foi sempre declarando que a situação era desagradável mas que a humidade era normal e típica de frações localizadas em rés-do-chão.
33 – O Sr. FBI, por sua vez, levantava sempre a hipótese de existência de infiltrações da responsabilidade do Condomínio.
34 – Os autores deram também conhecimento ao 2.º réu, na pessoa da sua administradora, do estado da fração, mas este também não assumiu qualquer responsabilidade, nem tomou qualquer outra iniciativa.
35 – Os autores viram-se obrigados a realizar, por sua iniciativa, perícias para apurar a origem do problema e demonstrar a sua existência e gravidade.
36 – Em 1 de julho de 2019, os autores contrataram a empresa Diagnostitec, L.da, para realizar um diagnóstico, tendo a mesma concluído que existe capilaridade em toda a fração autónoma, com especial agravamento nas paredes que assentam sobre as sapatas do edifício.
37 – Foi observada uma taxa de humidade variável das paredes entre 20% a 50%, (acima de 30% em quase todas as paredes), quando o máximo aconselhável é de 6%.
38 – Apurou-se ainda que o fungo que se desenvolveu no apartamento devido à humidade absorvida pelas paredes é do tipo Aspergilus, que difunde esporos no ar que podem provocar asma, bronquite, rinite, dor de cabeça, entre outros problemas de saúde.
39 – A mesma empresa apresentou um orçamento para “tratamento de patologia de humidade estrutural”, através de injeções, no valor de € 16 991,04.
40 – Os autores contrataram ainda os serviços da Diagnostitec II, L.da, para fazer uma inspeção por vídeo às canalizações do prédio, a qual foi realizada em 17 de setembro de 2019.
41 – Nessa inspeção detetou-se que uma das caixas de esgoto se encontrava degradada e partida, podendo permitir a saída de águas residuais para o terreno envolvente.
42 – Os autores deram conhecimento desta situação à Administração do Condomínio, 2.º réu, que se comprometeu a pagar – e pagou – as despesas com a reparação da caixa de esgoto e com o serviço de inspeção por vídeo.
43 – A caixa de esgoto foi reparada no dia 23 de setembro de 2019.
44 – Os autores decidiram aguardar algum tempo para verificar se a humidade das paredes de casa diminuiria após aquela intervenção na caixa de esgoto.
45 – Volvidos quatro meses, a humidade das paredes da fração manteve-se

inalterada.
46 – Os autores decidiram contactar também a EPAL para verificar se poderiam existir infiltrações com origem na rede desta.
47 – No dia 2 de fevereiro de 2020, os técnicos da EPAL deslocaram-se à fração dos autores, verificaram a existência de humidade em diversas paredes (mesmo interiores) e verificaram as infraestruturas envolventes ao prédio, não tendo identificado qualquer rotura/avaria.
48 – Por cautela, os autores ainda pediram, no dia 3 de fevereiro de 2020, à Câmara Municipal de Lisboa uma vistoria, que foi realizada no dia 11 de março de 2020, na qual foi determinado que "de um modo geral, os compartimentos com pavimento flutuante apresentam na parte inferior das paredes fendilhação, revestimentos deteriorados, tintas empoladas e em falta, bem como vestígios de infiltrações/eflorescências/manchas de humidade, designadamente por ascensão capilar" e que "no quarto da suite (…) observa-se junto à parede de fachada I, zona de pavimento com réguas do mesmo removidas, as quais apresentam na sua parte inferior manchas escuras de humidade, indiciando a ocorrência de infiltrações", relatório que foi enviado aos autores em maio de 2020.
*6. Danos causados pela humidade (continuação)*
49 – Entretanto, os autores viram-se obrigados a mudar-se para outro apartamento, que arrendaram, a partir de 10 de fevereiro de 2020, pela renda mensal de € 1.300,00 (…), na av. XPTO, n.º 100, em Lisboa.
50 – As condições de insalubridade em que a fração se encontrava não permitiam a sua utilização como habitação por parte dos autores e seus filhos, dado o nível de disseminação de bolor por paredes, móveis, brinquedos e roupas, a falta de qualidade do ar, a necessidade constante de limpeza e desinfeção de todo o meio envolvente e o facto de apenas poderem utilizar a sala para dormir e conviver.
51 – Naqueloutro apartamento, os autores mantiveram uma localização próxima do infantário que ambas as crianças frequentam e dos seus locais de trabalho, apesar de terem passado a residir num T2.
52 – No dia 13 de fevereiro de 2020, os autores transferiram a maioria do seu mobiliário para o apartamento da Av. XPTO, tendo incorrido em despesas com as mudanças de € 369,00 (…).
53 – Os autores tiveram ainda de proceder à limpeza dos colchões, sofás, *poufs*, cabeceira de cama (em têxtil) e tapetes, para eliminar os fungos que se haviam instalado nos mesmos, o que originou uma despesa de € 453,56 (…).
54 – Para além da renda do apartamento na av. XPTO, os autores suportam, desde fevereiro de 2020, os custos com os contratos de abastecimento de eletricidade, gás e água do apartamento arrendado, enquanto continuam a

suportar os custos fixos com idênticos contratos de abastecimento da sua fração, numa média mensal de € 50,00.

*7. Fonte da humidade existente*

55 – Os autores contrataram ainda a empresa Diagnostitec III, L.da, para efetuar um diagnóstico, tendo o técnico que se deslocou à fração, no dia 17 de fevereiro de 2020, concluído que "as infiltrações existentes dão-se por capilaridade e têm origem no elevado nível de águas freáticas existentes na zona, na deficiente drenagem das mesmas e na deficiente execução da laje de pavimento.".

56 – O problema da fração é resultado da existência de água ao nível do subsolo abaixo do piso devido a capilaridade.

57 – À existência de água no subsolo não é alheio o facto de a fração se encontrar, segundo o PDM em vigor na CML, integrada na área de "Sistema Húmido". As águas subterrâneas que o atravessam e que por motivos estruturais da constituição do mesmo não escoam, mantendo-se nesses locais, saturam a base.

*8. Soluções construtivas para mitigar ou eliminar o surgimento da humidade*

58 – A reposição da conformidade da fração implica o tratamento das paredes e pavimento – com o aumento da espessura do massame com isolamento ou caixa de ar –, com reposição dos revestimentos deteriorados e ou descolados, incluindo nova pintura geral.

59 – Um modelo de pavimento (base) mais resistente, tipo laje de betão armado com caixa de ar poderia trazer melhorias se fortemente ventilada, doutra forma, uma vez que a capilaridade surge nas paredes, não teria garantia de êxito.

60 – Tal reposição só deverá ser efetuada após "anulação" de possíveis fugas de água, em esgoto ou na rede de abastecimento, e "travamento" da percolação ascensional nas paredes.

61 – Para tal, deverá ser feito "tratamento" com intervenção no perímetro exterior (vala junto à fachada) com impermeabilização (ex. telas betuminosas) e drenagem das águas freáticas a um nível inferior ao do pavimento interior com tubo de geodreno e ligação a esgoto, se possível.

62 – O tratamento da capilaridade através de injeções de resina à base de polimetilsilicones de sódio em fase aquosa nas fundações e fachadas do prédio também é uma possibilidade.

63 – Em 4 de abril de 2020, após visita ao apartamento, os autores constataram que vários objetos, como um baú, um puf em pele, casacos, uma carteira em pele, sapatos de pele e camurça que ali haviam ficado, ficaram danificados e tiveram de ser deitados fora.

64 – A 1.ª ré adquiriu a fração autónoma em causa para remodelação e

revenda.
65 – Aquando da aquisição da fração pela 1.ª ré, aquela encontrava-se em estado degradado.
66 – Por carta de 11 de maio de 2020, os autores exigiram à 1.ª ré “a eliminação dos defeitos que a afetam e o pagamento de indemnização pelos prejuízos causados”.
67 – Tendo a 1.ª ré respondido, por carta de 27 de maio de 2020, negando a sua responsabilidade, dizendo que aqueles não resultam de qualquer falha ou defeito construtivo inerente às obras de remodelação, mas supostamente de algum problema estrutural nas partes comuns do edifício.
68 – Os autores procederam, no dia 2 de julho de 2020, à abertura de um buraco no quarto principal, através do qual a “Diagnostitec III” relatou “que a laje existente não está corretamente executada. A espessura total da argamassa do pavimento varia entre 10 e 12 cm e é composta por um massame com ± 5 cm e duas camadas de betonilha com aproximadamente 6 cm. O massame está executado diretamente sobre o solo em terra natural, que apesar de estar à vista e exposto à temperatura ambiente da fração durante aproximadamente um mês, ainda se apresenta com elevados níveis de humidade, tendo sido relatado que quando foi executada a abertura a terra natural se encontrava ensopada em água”.
69 – A base existente sob o revestimento de soalho flutuante é um massame, ou seja, uma argamassa de cimento, areia e brita, de cerca de 10 cm de espessura, assentando no terreno de fundação.
70 – O edifício não foi construído com laje, no sentido de uma espessura de betão armado, e, aquando da reabilitação da fração, a 1.ª ré manteve o massame e não procedeu à construção de caixa de ar.
71 – Os autores, por carta datada de 8 de julho de 2020, exigiram à 1.ª ré a eliminação do problema e a reparação da fração, tendo a 1.ª ré voltado a responder, por carta datada de 30 de julho de 2020, no sentido de que não tinha qualquer responsabilidade.
72 – Foram recomendadas pela “Diagnostitec III” as medidas corretivas de “retirada do pavimento flutuante e a demolição integral das argamassas da laje de pavimento existente, incluindo a zona da cozinha e instalações sanitárias. De seguida executar escavação para atingir as cotas necessárias para implementação do sistema recomendado, tendo em consideração que será necessário incluir uma betonilha de assentamento de 4cm de espessura e mais a espessura do revestimento definido” e de “colocação de uma rede de drenagem com tubo de geodreno colocado em espinha a drenar para um caixa de recolha que por sua vez será ligada à rede de esgotos pluviais pública”.
73 – Os autores pediram orçamento para execução de trabalhos destinados a

repor a conformidade da fração, tendo obtido um no valor de € 67.427,04, a que acresce IVA.
*9. Danos causados pela humidade (continuação)*
74 – Os autores conseguiram arrendar e mudar-se, no dia 1 de agosto de 2020, para o 1.º andar, direito, do prédio na rua DrJP, n.º 1234, mediante a renda mensal de € 1.200,00.
75 – Com a mudança do seu mobiliário para esta morada, os autores despenderam a quantia de € 295,20 (…).
76 – Durante o processo de negociação da compra, a 1.ª ré nunca informou os autores de que a fração havia sofrido de problemas de humidade e que estava sobre uma zona de águas freáticas.
77 – Aquando da compra e durante as visitas efetuadas à fração, a 1.ª ré mencionou a boa qualidade do soalho flutuante.
78 – Durante o período em que os autores habitaram na fração sofreram um aumento de secreções nasais, tosse e espirros, cefaleias e mau estar geral, que se prolongavam por várias semanas, especialmente no Outono e Inverno.
79 – Compraram um purificador de ar e um desumidificador e passaram a fazer limpezas e desinfeções diárias, com lixívia e produtos anti bolor, sofrendo de um cansaço físico constante com a realização dessas atividades diárias, para além de terem de dispensar-lhes tempo que normalmente passariam como os filhos ou a descansar.
80 – Os autores investiram todas as suas poupanças na aquisição do imóvel, na expectativa de construir um lar e desfrutar de uma vida em família.
81 – Como os rodapés começaram a cair cerca de três semanas após a aquisição e tinham de ser removidos para evitar que alguém se magoasse, os autores foram acumulando os mesmos no jardim, o que fez com que deixassem de usar essa divisão da casa.
82 – Tiveram que desviar os móveis que estavam encostados à parede, porque estavam a apodrecer, o que diminuiu o espaço útil das divisões.
83 – O tempo passado no apartamento era limitado ao uso da sala, da cozinha e da casa de banho.
84 – Os autores deixaram de convidar amigos e familiares para sua casa, não só porque esta rapidamente deixou de ter as condições de higiene e segurança necessárias, mas também porque sentiam vergonha pelo estado de degradação e maus cheiros da casa e dos móveis e pela forma como estavam a viver, com toda a família a dormir na sala.
85 – Nunca puderam receber visitas de amigos dos seus filhos ou convidá-los para as respetivas festas de aniversário.
86 – Os autores acabaram por nunca usufruir do espaço de jardim.
87 – Com o passar do tempo, os autores começaram a sentir-se cada vez mais

frustrados com a falta de resolução dos problemas do apartamento e o modo como estavam a viver.
88 – Para além do cansaço físico, começaram a sentir-se desgastados psicologicamente, desmotivados e desesperados pela impossibilidade de garantir um ambiente seguro e saudável aos seus filhos.
89 – Desenvolveram sentimentos de injustiça, raiva e revolta.
90 – Muitas vezes tiveram de recorrer aos respetivos pais para suportar as despesas, nomeadamente a da renda de outra habitação, para além de terem de continuar a suportar o custo com o mútuo bancário que contraíram para aquisição da fração em causa e respetivo seguro de vida que lhe está associado.
91 – Os autores sentem-se inaptos e envergonhados, pois tinham a vida organizada e financeiramente estável, não dependendo de ninguém, tendo agora voltado a depender da ajuda parental perto dos 40 anos de idade.
92 – A instabilidade emocional criada e a falta de dinheiro têm levado os autores a discussões frequentes e a alterações na dinâmica familiar.
93 – Deixaram de poder despender dinheiro em saídas em família, nomeadamente para refeições fora de casa, férias de verão ou viagens ao Reino Unido para visitar os pais e a restante família do autor marido.
94 – Os autores sentem-se profundamente tristes por não terem condições para aproveitar como esperavam a fase presente da infância dos seus filhos e sentem que o seu projeto familiar falhou.
95 – O negócio de compra e venda foi intermediado por uma agência imobiliária, tendo parte dos contactos sido estabelecidos entre os autores e os colaboradores da agência.
*10. Fonte da humidade existente (continuação)*
96 – O representante da 1.ª ré propôs a realização de uma peritagem em vista ao apuramento da origem dos problemas, por carta datada de 27 de maio de 2020, remetida aos autores sob registo, e na qual se predispunha a colaborar numa peritagem independente e na qual se procurasse identificar a origem das infiltrações nas paredes.
97 – É fora de dúvidas que a humidade na fração dos autores provém do terreno subjacente aos pavimentos e sobe por capilaridade e percolação nas paredes que se iniciam na fundação. A humidade provém da fundação do edifício que estará em contacto com o terreno muito húmido ou mesmo saturado. Existindo água na zona da fundação, sabendo que as paredes de alvenaria se encontram “enterradas” o fenómeno da capilaridade nestes elementos é muito comum.
98 – A ré manteve a distância ao solo (do massame) que já vem da construção do edifício.

99 – Quando a ré adquiriu a fração para remodelação e posterior revenda já havia alguma degradação ao nível das paredes e rodapés, o que na ocasião se atribuiu à idade de construção, à ausência de obras de conservação e à desocupação em que se encontrava já há bastante tempo.
100 – O prédio onde se insere a fração dos autores tem entrada pela rua DrJP n.º 1234 embora se localize numa esquina tornejando para a rua AVN e as paredes mais afetadas pela capilaridade localizam-se na extrema do prédio confinante com o prédio da rua AVN.
101 – A rua AVN possui um ligeiro declive e o prédio que confina com a fração da autora tem a sua cota soleira cerca de 1 metro acima da sua.
102 – CCA é proprietário da fração autónoma designada pela letra "D", correspondente ao rés-do-chão direito, com entrada pelo n.º 9 da rua AVN, em Lisboa, que faz parte do prédio urbano sito na rua AVN, n.os 9 e 9 A, tornejando para a rua AT, atual freguesia do III, concelho de Lisboa, inscrito na respetiva matriz da dita freguesia sob o artigo 0000 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa, sob o n.º 000, da freguesia de HHH.
103 – CCA contratou também a empresa "Diagnostitec III" para proceder a uma avaliação e inspeção do seu imóvel, o que ocorreu no dia 14 de outubro de 2021.
104 – O técnico da empresa "Diagnostitec III" relatou que:
*a)* A tubagem não apresenta anomalias;
*b)* A caixa apresenta alguns detritos acumulados;
*c)* Não foram detetadas patologias/anomalias que possam provocar infiltrações para as zonas envolventes.
105 – As águas pluviais que são descarregadas pelo tubo de queda, não têm mais influência nas patologias/anomalias que se verificam na fração em causa dos autores do que as restantes águas resultantes da pluviosidade que ocorre em toda aquela zona da cidade de Lisboa, onde se situa a fração dos autores.
*B.B. Impugnação da decisão sobre a matéria de facto*
*1. Impugnação da decisão sobre o ponto 58 – factos provados*
*1.1. Motivação da convicção apresentada pelo tribunal 'a quo'*
Pretende a apelante IMOFBI que se elimine "a referência ao pavimento com aumento da espessura do massame com isolamento ou caixa de ar no ponto 58 da matéria provada". No referido ponto, o tribunal *a quo* deu por provados o seguinte facto:
58 – A reposição da conformidade da fração implica o tratamento das paredes e pavimento – com o aumento da espessura do massame com isolamento ou caixa de ar –, com reposição dos revestimentos deteriorados e ou descolados, incluindo nova pintura geral.

O tribunal *a quo* não dedicou nenhum parágrafo à motivação da sua convicção especificamente dirigido o ponto em análise. No que respeita às soluções plausíveis para a eliminação do surgimento de humidade, apresenta a seguinte fundamentação:

A decisão do tribunal quanto aos factos provados e não provados teve por base a análise conjugada e crítica da prova produzida, nomeadamente (…) do relatório pericial, (…) nos termos do qual, no essencial, resultam descritas as "anomalias" verificadas na fração, se identifica a sua origem e se apresentam as possíveis soluções para o seu "tratamento", sendo certo que, com os esclarecimentos prestados em sede de audiência final, resultou claro que não é possível afirmar que o problema da capilaridade possa ser cabal e definitivamente eliminado, sendo sugeridas medidas que terão a virtualidade de minimizar as patologias, as quais vão para além de uma mera "reparação", mexem com partes estruturais, cuja exequibilidade poderá estar condicionada; foi ainda esclarecido que a principal "arma" contra as humidades é a "ventilação" e os materiais mais modernos são mais impermeáveis, ou seja, cortam a ventilação, tendo sido ainda dito não ser possível afirmar que o empreiteiro que terá feito as obras de "remodelação" se apercebeu da situação.

Refira-se que do conjunto dos relatórios técnicos – conjugados com a prova pericial e até mesmo os depoimentos das testemunhas com formação técnica – resulta também unânime que a origem dos problemas está no fenómeno da capilaridade (a humidade do solo sobe pelas paredes) sendo necessário, em primeiro lugar, tomar as medidas que permitam suprimir (ou minimizar) as causas de saturação de terras. No que respeita aos "tratamentos" adequados para esse efeito, são claramente indicados a intervenção no perímetro exterior com impermeabilização e drenagem das águas freáticas a um nível inferior ao do pavimento interior, com tubo de *geodreno* e a construção de uma laje de pavimento ou, pelo menos, *o aumento da espessura do massame, com isolamento ou caixa de ar*.

A possibilidade das "injeções de resinas" resulta de alguma forma prejudicada pelo facto da sua eficiência ser questionada e da sua exequibilidade estar dependente da completa secagem das paredes. [Sublinhado nosso]

*1.2. Análise da prova processualmente adquirida*

Sustenta a apelante IMOFBI que

[No] relatório pericial no qual, a páginas 18, ao quesito "*Em que medida a execução do pavimento pela 1.ª ré poderia reduzir ou extinguir os efeitos da capilaridade?*" foi dada a seguinte resposta: "*O fenómeno da capilaridade na fração dos autores é visível nas paredes. Não se apresenta, à vista no pavimento. Assim um modelo de pavimento (base) mais resistente, tipo laje de*

*betão armado com caixa de ar, executado pela1.ª ré, se fortemente ventilado, doutra forma uma vez que a capilaridade surge nas paredes, não teria garantia de êxito*".
Aliás do mapa de medições da reparação considerada necessária pelos senhores peritos não consta a substituição, mas tão só a mera reparação do pavimento existente.
Ao quesito (pág. 20 *[será 11]* do relatório) "*A laje de soleira da fração a que se referem os presentes autos encontra-se diretamente assente no solo?*", responderam: "*Os peritos não confirmam a existência de laje, nos termos em que atualmente o termo é entendido, no piso do rés-o-chão esquerdo. Verificaram a existência de um buraco no quarto suite da fração em causa que a base existente sob o revestimento do soalho flutuante, é um massame, ou seja, uma espessura de cerca de 10 cm de argamassa de cimento areia e brita, assentando no que aparenta terra ou terreno de fundação. // O buraco efetuado no pavimento situa-se na zona onde o piso se encontra aproximadamente à cota da Rua AVN, sendo que esta desce em direção ao cruzamento com a Rua DrJP, onde se localiza a entrada do edifício. // Desde a soleira da porta de entrada até à cota do rés do chão existem 4 degraus, ou seja, 60 cm. O R/Chão está assim, acima da cota da rua, pelo menos 60 cm, desconhecendo-se se o pavimento nesta zona é laje de betão ou betonilha sobre o terreno*".
A água sobe apenas pelas paredes já que não se observaram quaisquer sinais de humidade no pavimento. A tal propósito, e na descrição pormenorizada dos defeitos constante do relatório pericial – pág. 5 – referem-se anomalias apenas nas paredes e rodapés.
É bem elucidativo quanto a isto, esclarecimento do perito Eng. PDAK (00.37.00) ao referir (…) "*Portanto com o passeio que me parece ser uma solução em termos práticos e em termos de colmatação da patologia mais objetiva, mais viável do que estar a partir toda aquela laje e criar uma laje falsa seja betão armado seja o que quer que seja, criar uma caixa de ar em que depois, tal como aqui o meu colega disse e bem, o problema poderia continuar a surgir porque a percolação iria continuar nas fachadas. (00.38.00) Daí eu estar mais de acordo com a injeção de resinas nas fachadas que faria com que, criaria uma barreira à entrada de humidade no apartamento*".
Nesse mesmo sentido o perito Eng MAY referiu (00.34.00) "*A execução de uma laje cria uma caixa de ar entre o pavimento e o próprio piso do pavimento mas não é garantia de que tudo fica resolvido e porquê. Porque infelizmente as humidades do solo que se irão manter apesar de uma cota inferior porque vamos cavar digamos um bocado, ela sobe pelas paredes. E as paredes estão enterradas dentro do terreno da fundação, portanto há em princípio uma*

*solução mais onerosa com resultado à partida com maior garantia, mas não na totalidade*".
Destes meios de prova, conclui a apelante que "a existência das infiltrações de humidades na parte mais baixa de algumas paredes mestras do apartamento não é provocada pelo tipo de estrutura onde assenta o pavimento". Ora, *não* resulta da prova produzida que as humidades apenas existam nas paredes periféricas (e, ou, mestras). Pelo contrário, trata-se de uma patologia generalizada, embora com maior incidência nalguns pontos do apartamento.
Na verdade, da prova produzida resulta, sim, que nenhum dos métodos equacionados, por si só, garante a total eliminação das humidades – resumidamente, (*i*) injeções de resinas, (*ii*) abertura de vala com colocação de um tubo *geodreno* (com eventual impermeabilização da fachada abaixo da cota do passeio) e (*iii*) colocação de uma laje de pavimento impermeável, com caixa de ar ventilada. Neste sentido, a alteração da placa de pavimento pode não ser a solução adequada a evitar a humidade nas paredes perimetrais (aqui será a colocação de um tubo *geodreno* e, logrando-se a secagem da parede com a abertura da vala, a injeção de resinas, *cumulativamente*), mas já será a solução mais adequada a evitar a infiltração de humidade nas paredes interiores que assentam ou podem passar a assentar numa placa de pavimento.
Não colhe aqui o argumento da apelante assente na afirmação de "que a água sobe apenas pelas paredes já que não se observaram quaisquer sinais de humidade no pavimento". Como é evidente, por um lado, o fenómeno da capilaridade (movimentação *ascendente* da água infiltrada) ocorre nas estruturas verticais. Por outro lado, sendo o pavimento aplicado "soalho flutuante", e como o próprio termo "flutuante" sugere, é ele composto (também) por uma tela impermeável entre as placas de madeira (ou vinil) e a placa de pavimento.
Embora sem garantia de sucesso, todas as soluções equacionadas são apropriadas e não são excludentes, justificando-se a redundância, precisamente, por não ser possível garantir o sucesso com nenhuma delas, solitariamente executada. Isto significa que a apelante não satisfez o seu ónus de indicar meios probatórios que, efetivamente, *impõem* uma decisão sobre este ponto da matéria de facto diversa da recorrida (art. 640.º, n.º 1, al. *b*), do Cód. Proc. Civil). Não pode proceder, quanto a este ponto, a impugnação da decisão sobre a matéria de facto.
*2. Impugnação da decisão sobre o ponto 59 – factos provados*
*2.1. Motivação da convicção apresentada pelo tribunal 'a quo'*
Pretende a apelante IMOFBI que a "matéria do ponto 59 deve ter-se por não provada". No referido ponto, o tribunal *a quo* deu por provados o seguinte

facto:
59 – Um modelo de pavimento (base) mais resistente, tipo laje de betão armado com caixa de ar poderia trazer melhorias se fortemente ventilada, doutra forma, uma vez que a capilaridade surge nas paredes, não teria garantia de êxito.
Quanto a este facto, o tribunal *a quo* também não dedicou nenhum parágrafo à motivação da sua convicção a ele especificamente dirigido. Vale aqui o que acima se referiu a propósito da motivação da decisão respeitante ao ponto 58 – factos provados. Em especial, destacamos este parágrafo:
Refira-se que do conjunto dos relatórios técnicos – conjugados com a prova pericial e até mesmo os depoimentos das testemunhas com formação técnica – resulta também unânime que (…), [n]o que respeita aos "tratamentos" adequados (…), são claramente indicados a intervenção no perímetro exterior com impermeabilização e drenagem das águas freáticas a um nível inferior ao do pavimento interior, com tubo de *geodreno* e a construção de uma laje de pavimento ou, pelo menos, *o aumento da espessura do massame, com isolamento ou caixa de ar*. [Sublinhado nosso]
*2.2. Análise da prova processualmente adquirida*
Também a argumentação da apelante respeitante à impugnação da decisão sobre o ponto 59 – factos provados – é comum, relativamente à apresentada na impugnação da decisão sobre o ponto 58 – factos provados. O mesmo é dizer que a apelante não satisfez o seu ónus de indicar quaisquer meios probatórios que, *efetivamente*, *impõem* uma decisão sobre este ponto da matéria de facto diversa da recorrida (art. 640.º, n.º 1, al. *b*), do Cód. Proc. Civil). Não pode proceder, quanto a este ponto, a impugnação da decisão sobre a matéria de facto.
*3. Impugnação da decisão sobre o ponto 68 – factos provados*
*3.1. Motivação da convicção apresentada pelo tribunal 'a quo'*
Entende a apelante IMOFBI que "no ponto 68 deve eliminar-se ou ter-se por não escrita a expressão (…) a laje existente não está corretamente executada (…)". No referido ponto, o tribunal *a quo* deu por provados o seguinte facto:
68 – Os autores procederam, no dia 2 de julho de 2020, à abertura de um buraco no quarto principal, através do qual a "Diagnostitec III" relatou "que a laje existente não está corretamente executada. A espessura total da argamassa do pavimento varia entre 10 e 12 cm e é composta por um massame com ± 5 cm e duas camadas de betonilha com aproximadamente 6 cm. O massame está executado diretamente sobre o solo em terra natural, que apesar de estar à vista e exposto à temperatura ambiente da fração durante aproximadamente um mês, ainda se apresenta com elevados níveis de humidade, tendo sido relatado que quando foi executada a abertura a terra

natural se encontrava ensopada em água".
O tribunal *a quo*, a este respeito, afirmou que a sua decisão teve por base os "relatórios da "Diagnostitec III" de 09/03/2020, 24/07/2020 e 03/12/2021, este último com referência ao rés-do-chão da rua AVN".
*3.2. Análise da prova processualmente adquirida*
A argumentação da apelante respeitante à impugnação da decisão sobre o ponto 68 – factos provados – é, mais uma vez, comum, relativamente à apresentada na impugnação da decisão sobre o ponto 58 – factos provados. O mesmo é dizer que a apelante não satisfez o seu ónus de indicar meios probatórios que, efetivamente, *impõem* uma decisão sobre este ponto da matéria de facto diversa da recorrida (art. 640.º, n.º 1, al. *b*), do Cód. Proc. Civil).
Tenha-se, ainda, presente que, no ponto em análise, o tribunal não deu como provado "que a laje existente não está corretamente executada"; deu, sim, por provado que a *Diagnostitec III* produziu tal afirmação no seu relatório – o que se confirma pela leitura deste (pág. 6 do documento 148 junto com a petição inicial). Não pode proceder, também quanto a este ponto, a impugnação da decisão sobre a matéria de facto.
Aproveitamos a análise da impugnação respeitante ao ponto 68 – factos provados – para rejeitarmos liminarmente a impugnação respeitante ao ponto 69 – factos provados –, dado que, quanto a este, nada disse a apelante (para além de o referir no corpo da alegação), mostrando-se insatisfeitos todos os ónus referidos no art. 640.º do Cód. Proc. Civil, em especial o previsto na al. *b*) do seu n.º 1.
*4. Pontos 49 – factos provados – a 54 – factos provados – e 74 – factos provados – a 94 – factos provados.*
*4.1. Motivação da convicção apresentada pelo tribunal 'a quo'*
Afirma a apelante IMOFBI "que a matéria alegada e dada como provada nos pontos 49 a 54 e 74 a 94 constitui mera efabulação *ad hoc*, altamente hiperbolizada e cuja verificação não resiste à mais elementar e criteriosa malha do senso comum ou juízo do *bonus pater famílias*".
O tribunal *a quo* não dedicou nenhum parágrafo, em especial, à motivação da sua convicção sobre estes pontos. Esta motivação encontra-se, sim, dispersa pela análise documental e pela análise dos depoimentos prestados, incluindo das declarações de parte. Afirmou o tribunal recorrido que a sua decisão teve por base, além do mais, "os documentos juntos aos autos", designadamente, "fotografias dos rodapés, paredes, roupas, sapatos, com bolor; mensagens trocadas entre os autores e o legal representante da 1.ª ré; (…) cópia dos contratos de arrendamento, um com início em 10/02/2020 pela renda mensal de € 1.300,00 e, outro, com início em 01/08/2020 pela renda mensal de €

1.200,00; faturas referentes a mudança e limpeza; faturas da EDP e da EPAL; (…) relatórios da "Diagnostitec III" (…))". Invocou, ainda, os depoimentos das testemunhas BJA, FMA, BJA e FDA, que, efetivamente, depuseram sobre os factos em questão no sentido dado por provado. Finalmente, são convocadas as declarações de parte concordantes de ambos os autores.

*4.2. Análise da impugnação apresentada*

A impugnação apresentada pela apelante IMOFBI sobre os pontos em análise tem o seguinte teor:

Relativamente aos danos patrimoniais, em especial aos originados pelo pagamento da renda em casas alternativas ao apartamento *sub judice* não resultou minimamente provada a necessidade de os autores e recorridos encontrarem as dispendiosíssimas alternativas de habitação a que aludem.

A resposta da perícia à questão formulada no quesito 5.º sobre se os defeitos identificados e respetivos danos põem em causa a saúde e segurança dos habitantes, e em caso positivo, em que medida, designadamente se a fração em causa perdeu condições seguras de habitabilidade, responderam a pág. 7 do relatório em apreço:

"*As condições de habitabilidade da fração em causa são de difícil aferição e algo subjetivas. Naturalmente existem habitações em uso muito inferiores à em análise (…).*"

Resposta que só por si deveria ter suscitado ao tribunal recorrido uma resposta negativa aos pontos 74 a 76 da matéria dada como provada.

Mais inverosímil é, ainda, o constante dos pontos 84 a 94 de factos provados, que mais não constitui do que um choradinho vertido nos autos com o único intuito de justificar o inaceitável montante arbitrado a título de danos não patrimoniais.

Tais factos não resultaram inequívocos da prova produzida pelos autores não resistindo doutra sorte ao crivo da mais elementar razoabilidade e experiência comum.

Assenta a apelante a sua impugnação em dois argumentos:

*a*) "existem habitações em uso muito inferiores à em análise";

*b*) as *alegações* dos autores não resistem " ao crivo da mais elementar razoabilidade e experiência comum".

É este o apuro da alegação. Não há um silogismo demonstrativo. Não é indicado um testemunho contrário à factualidade que foi dada por provada. Não é sinalizada uma hipotética contradição emergente dos documentos invocados pelo tribunal *a quo*.

Dispõe o art. 640.º, n.º 1, do Cód. Proc. Civil que, "[q]uando seja impugnada a decisão sobre a matéria de facto, deve o recorrente obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição: // *a*) Os concretos pontos de facto que

considera incorretamente julgados; // *b*) Os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida; // *c*) A decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas".
A indicação dos meios probatórios que impunham decisão diferente (al. *b*)) deve, por um lado, ser consequente, isto é, deve compreender a explicação dessa imposição – por exemplo, uma testemunha ter afirmado aquilo que se pretende que seja dado por provado ou tenha negado aquilo que se pretende que seja dado por não provado. Por outro lado, quando a impugnação seja fundada em prova gravada, deve o apelante, conforme resulta do disposto no art. 640.º, n.º 2, al. *a*), do Cód. Proc. Civil, "indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda o seu recurso, sem prejuízo de poder proceder à transcrição dos excertos que considere relevantes".
A falta de especificação, na motivação, dos concretos meios probatórios constantes do processo ou nele registados, incluindo a falta de indicação das passagens da gravação em que o recorrente funda a sua impugnação, determina a "imediata rejeição do recurso na respetiva parte" (art. 640.º, n.º 2, al. *a*), do Cód. Proc. Civil). Com efeito, a lei não consente aqui a prolação de um despacho de convite ao aperfeiçoamento da alegação, contrariamente ao que sucede quanto ao recurso em matéria de direito, face ao disposto no art. 639.º, n.º 3, do Cód. Proc. Civil.
No caso dos autos, constata-se que a alegação, na parte agora em análise, não satisfaz os ónus estabelecidos art. 640.º, n.º 1, do Cód. Proc. Civil. Em ponto algum da motivação ou das conclusões se pode encontrar a concreta passagem da gravação que, por si só, é suficiente e obriga a que uma decisão diferente seja tomada.
Como é evidente, recordando a "argumentação" apresentada pelo apelante, não é pelo facto de existirem pessoas a viver em condições deploráveis que a decisão do tribunal *a quo* enferma de erro, assim como não existe regra da "experiência comum" que imponha decisão contrária.
Por todo o exposto, rejeita-se o recurso sobre a decisão da matéria de facto com o que se mantém inalterada a factualidade fixada em 1.ª instância, improcedendo a apelação quanto à impugnação da decisão sobre a matéria de facto.
*B.C. Análise dos factos e aplicação da lei*
São as seguintes as questões de direito parcelares a abordar:
*1. Identificação da questão central a enfrentar*
*2. Demanda do réu condomínio*
*2.1. Enunciação da questão de mérito na demanda do réu Condomínio*

*2.2. Discussão da questão suscitada pelo Condomínio apelante*
*2.3. Regime legal aplicável*
*2.4. Local e características das obras determinadas*
*3. Demanda da ré IMOFBI*
*3.1. Enunciação da questão de mérito na demanda da ré IMOFBI*
*3.2. Discussão da questão suscitada pela apelante IMOFBI*
*3.3. Regime legal aplicável*
*3.4. Responsabilidade civil (contratual) da ré IMOFBI*
*3.4.1. Danos patrimoniais pretéritos*
*3.4.2. Custos com o arrendamento futuro de uma habitação substitutiva*
*3.4.3. Danos não patrimoniais*
*4. Responsabilidade pelas custas*
*Identificação da questão central a enfrentar*
A questão central suscitada pelo litígio tratado nesta ação não é de fácil resolução. Ela pode ser enunciada nos seguintes termos: *quem suporta o risco de infiltrações causadas por inadequação das técnicas construtivas às características do solo (no que respeita à impermeabilização), apenas revelada (aos sujeitos da relação material controvertida) décadas após a construção do edifício, e logo após a mais recente venda da fração?* – desconhecendo-se se essa inadequação é originária ou, diferentemente, resulta de uma progressiva alteração das características do solo (*v.g.,* alteração dos lençóis freáticos e cursos de água subterrâneos ou alteração da urbanização circundante (com influência na drenagem de águas ou na impermeabilização dos solos)).
No caso, três soluções são equacionáveis (quer alternativa, quer cumuladamente):
*a*) estamos perante uma forma de perecimento (parcial) da coisa, valendo a regra *res perit domino*;
*b*) responde pela desconformidade da coisa aquele que a vendeu como sendo isenta de vício;
*c*) responde pela sanação da estrutura que permitiu a ocorrência da infiltração (e pelos danos causados) quem tem a obrigação de zelar pela sua conservação.
O tribunal *a quo* dividiu a responsabilidade (*lato sensu*), adjudicando ao réu Condomínio a realização de obras defensivas de infiltrações nas partes comuns do edifício – mais precisamente, obras tendentes a evitar infiltrações nas paredes periféricas (fachadas) do edifício. À ré IMOFBI (vendedora), e quanto à realização de obras (no interior ou pelo interior da fração), o tribunal *a quo* atribuiu a responsabilidade pelo "tratamento das paredes [sic] e pavimento (com o aumento da espessura do massame com isolamento ou caixa de ar), com reposição dos revestimentos deteriorados ou deslocados, incluindo nova pintura geral".

A apreciação desta solução impõe uma divisão da análise do caso, sendo apreciadas separadamente as obrigações de cada um dos réus – coincidindo com a apreciação de cada uma das duas apelações por estes apresentadas. Seguiremos a sequência adotada no dispositivo da sentença impugnada.

*1. Demanda do réu condomínio*

*1.1. Enunciação da questão de mérito na demanda do réu Condomínio*

Na alegação da apelação, sustenta o réu condomínio, no essencial, que não decorre dos factos provados que as infiltrações na fração dos autores resultem da não "*conservação e manutenção das partes comuns do edifício*". Pelo contrário, tais infiltrações resultam de "*um condicionalismo natural do prédio por se localizar num 'sistema húmido'*", sendo este anterior à constituição da propriedade horizontal, isto é, "*muito antes de os proprietários do imóvel terem, formalmente, constituído o Condomínio do prédio, o aqui réu*".

Conclui a apelante afirmando que "*a administração do Condomínio (...) apenas tem a obrigação de fazer as obras de conservação*", pelo que não tem obrigação de realizar as obras em causa, por não serem de conservação nem resultarem da omissão de realização de obras desta natureza. Sem razão.

Resultou provado, além do mais, e no que releva para a questão vertente:

56 – O problema da fração é resultado da existência de água ao nível do subsolo abaixo do piso devido a capilaridade.

57 – À existência de água no subsolo não é alheio o facto de a fração se encontrar, segundo o PDM em vigor na CML, integrada na área de "Sistema Húmido". As águas subterrâneas que o atravessam e que por motivos estruturais da constituição do mesmo não escoam, mantendo-se nesses locais, saturam a base.

70 – O edifício não foi construído com laje, no sentido de uma espessura de betão armado, e, aquando da reabilitação da fração, a 1.ª ré manteve o massame e não procedeu à construção de caixa de ar.

97 – É fora de dúvidas que a humidade na fração dos autores provém do terreno subjacente aos pavimentos e sobe por capilaridade e percolação nas paredes que se iniciam na fundação. A humidade provém da fundação do edifício que estará em contacto com o terreno muito húmido ou mesmo saturado. Existindo água na zona da fundação, sabendo que as paredes de alvenaria se encontram "enterradas" o fenómeno da capilaridade nestes elementos é muito comum.

Na sustentação da sua decisão de condenação do réu Condomínio, o tribunal *a quo* desenvolve a seguinte argumentação:

Sem prejuízo, é pacífico que o Condomínio é responsável pela reparação dos vícios existentes em parte comum/estrutural do edifício constituído em regime de propriedade horizontal, mormente quando dão causa a danos nas frações

que o constituem. (…)
Neste contexto, e estando em causa a necessidade de intervenção em partes do edifício qualificadas como partes comuns, é sobre o Condomínio que impende a especial obrigação de impulsionar as obras necessárias, tecnicamente adequadas e idóneas, a reparar os vícios existentes nessas partes comuns, mormente se forem suscetíveis de afetar e prejudicar frações autónomas (partes próprias) – cfr. art. 1421.º do Cód. Civil.
Concretamente, existindo um vício relevante de ordem técnica numa parte imperativamente comum do edifício constituído em regime de propriedade horizontal – como é o caso do solo, alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as restantes que constituem a estrutura do prédio (artigo 1421.º, n.º 1, al. *a*), do Cód. Civil) – constitui obrigação do Condomínio agir (após a recolha da informação necessária e pertinente) no sentido da pronta e eficaz eliminação dos defeitos assinalados.
Competirá, pois, ao Condomínio suportar as despesas inerentes à realização dessas mesmas obras nas partes comuns – cfr. art. 1424.º, n.º 1, e art. 1426.º, n.º 1, ambos do Cód. Civil.
A coberto da asserção de que "*é pacífico que o Condomínio é responsável pela reparação dos vícios existentes em parte comum*", o tribunal *a quo* não enfrenta a questão essencial suscitada pelo apelante: (alegadamente) o condomínio apenas tem a obrigação de realizar obras que *conservem* ou *mantenham* o edificado, não tendo o dever legal de fazer obras de *alteração* de elementos estruturais do edifício que se mantêm incólumes (não deteriorados) desde a edificação.
*1.2. Discussão da questão suscitada pelo Condomínio apelante*
Não é difícil perceber que o argumento apresentado pelo Condomínio padece de um "vício de construção", caindo pela base perante a apresentação dois ou três exemplos de casos análogos. Pense-se num prédio (constituído em propriedade horizontal) que, um par de anos após a entrega da obra e de vendidas todas as frações, revela defeitos de construção na impermeabilização de uma empena (afetando diretamente os apartamentos situados numa prumada) ou da sua cobertura (afetando diretamente os apartamentos situados no último piso). Afigura-se apodítico que o encargo com a reparação destes defeitos – independentemente de, até a título principal, (também) onerar terceiro (construtor) – cabe a todos os condóminos (isto é, ao condomínio), e não apenas, no exemplo dado, aos donos dos apartamentos localizados na prumada diretamente afetada ou aos donos dos apartamentos situados no último piso.
Não vale aqui dizer que o mencionado dever cabe a terceiro (construtor), pois a obrigação de um não afasta a obrigação do outro. Bem se percebe que assim

seja se pensarmos que o empreiteiro, entretanto, pode ter sido declarado insolvente.
Pense-se, ainda, na demolição de um edifício adjacente – tendo o proprietário deste efetuado os avisos impostos pela satisfação dos seus deveres no tráfego –, expondo esta demolição uma empena não impermeabilizada (por ter sido contruída contra a empena demolida). Ou, ainda, no abatimento do solo sob uma prumada, por causas que remontam à edificação – sendo irrelevante para esta comparação que, no caso dos autos, não estejamos perante um abatimento, mas sim perante uma infiltração, e que os diretamente afetados não sejam vários condóminos, mas apenas um deles.
Em todos estes casos, assim como no caso dos autos, o condomínio tem obrigação de garantir a normal fruição das partes comuns – isto é, a fruição suficientemente idónea à satisfação do seu fim –, ou seja, tem o dever de garantir que as utilidades que as partes comuns devem proporcionar estão presentes e são fruídas por todos os condóminos. Assim, estando em causa a fruição da utilidade defensiva de uma parede exterior – *v.g.*, defesa contra os elementos climáticos –, tem o condomínio a obrigação de garantir a estanquicidade (adequada) desta.
Conforme já decidiu o Supremo Tribunal de Justiça, "a obrigação legal que estamos a considerar não é excluída pelo facto de as deficiências nas partes comuns do prédio resultarem, total ou parcialmente, de defeitos de construção (…). Por outras palavras, ainda que a causa das deficiências da fachada (…) do prédio dos autos possa ser imputável à empresa construtora, a obrigação de conservação/reparação a cargo do réu Condomínio subsiste, sem prejuízo de uma eventual responsabilização da dita empresa" – Ac. do STJ de 14-03-2019 (2446/15.0T8BRG.G2.S1).
Na esteira deste aresto, outros têm sufragado o mesmo entendimento. Assim, exemplificativamente, no Ac. do TRL de 23-02-2021 (2536/16.2T8LRS.L1-7), desta secção, é afirmado que "tal responsabilidade não é excluída pelo facto de os vícios terem na sua origem defeitos de construção que competiria ao construtor reparar se tivesse sido acionado em tempo. // Em qualquer circunstância, no círculo do relacionamento estrito entre o condomínio, entidade, e cada um dos respetivos condóminos, o primeiro deve responder diretamente pela segurança e bom estado das partes comuns, não se podendo eximir a esta sua obrigação a pretexto da responsabilidade de terceiros, mormente com a invocação de erros de conceção imputáveis ao construtor do edifício". Ainda desta secção, veja-se o Ac. do TRL de 23-02-2021 (362/18.3T8RGR.L1-7), no qual é afirmado que "essa obrigação não é excluída pelo facto de as deficiências nas partes comuns do prédio resultarem, total ou parcialmente, de defeitos de construção" – cfr., ainda, o Ac. do TRG de

14-01-2021 (194/19.1T8EPS.G1) e, antes mesmo do primeiro aresto citado, o Ac. do STJ de 18-11-2010 (392/2002.L1.S1, publicado com n.º 393/2002.L1.S1 em *Sumários de Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça – Secções Cíveis*, 2010, p. 1003, https://www.stj.pt/wp-content/uploads/2024/06/sumarios-civel-2010.pdf), tratando este de um caso de má colocação originária de uma caixa de saneamento.

Em suma, a obrigação legal de realização das obras necessárias a que as normais utilidades das partes comuns estejam presentes e sejam fruídas por todos os condóminos não é excluída pelo facto de as deficiências nas partes comuns do prédio resultarem, total ou parcialmente, de defeitos, insuficiências ou características de construção.

*1.3. Regime legal aplicável*

Reza o art. 1420.º, n.º 1, do Cód. Civil (consideraremos sempre a redação vigente na data dos factos), além do mais, que "cada condómino é (…) comproprietário das partes comuns do edifício". Neste contexto, não é licito a um condómino ou conjunto de condóminos renunciar a uma parte do edificado que seja comum, assim se desonerando "das despesas necessárias à sua conservação ou fruição" (art. 1420.º, n.º 2, do Cód. Civil) – isto significa, adianta-se, que, no caso dos autos, nenhum dos condóminos se pode alhear das despesas necessárias à fruição das paredes exteriores ou das fundações do edifício, por exemplo.

São comuns, designadamente, o solo, os alicerces, as paredes mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio (art. 1421.º, n.º 1, al. *a*), do Cód. Civil), presumindo-se comuns, "em geral, as coisas que não sejam afetadas ao uso exclusivo de um dos condóminos" (art. 1421.º, n.º 2, al. *e*), do Cód. Civil). Cabe aos condóminos, em proporção do valor das suas frações, suportar os custos com "as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício" (art. 1424.º, n.º 1, do Cód. Civil).

A intervenção na qual o réu Condomínio foi condenado refere-se às paredes perimetrais, mais precisamente, destina-se a garantir a função impermeabilizante da sua parcela que se encontra enterrada e que constitui a sua fundação própria. Esta intervenção dirige-se, pois, a uma *parte comum* do edifício, que assim se qualifica por força das disposições acima citadas – sobre a natureza jurídica das fachadas, cfr. o Ac. do STJ de 19-02-2008 (07A4756).

A oneração de todos os condóminos (isto é, do condomínio) com a realização destas obras extrai-se do citado art. 1424.º, n.º 1, do Cód. Civil, pois a eles cabem as "despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício". Tal como acima já se adiantou, a normal fruição de uma parede exterior abrange a sua utilidade defensiva contra humidades, pelo que condomínio deve suportar as despesas de uma intervenção destinada a

garantir o seu estado suficientemente idóneo à satisfação deste seu fim – dentro de critérios de normalidade, designadamente, quanto à suficiente salubridade no interior do edifício.
A ideia de conservação ou de manutenção vale aqui não por referência à substância física da parte comum, mas sim por referência à sua função ou utilidade. Sendo superveniente a necessidade da intervenção, não releva, pois, que a parte comum não tenha sofrido nenhuma degradação na sua substância, mas apenas no adequado desempenho da sua função. De todo o modo, tal como acabámos de referir, da obrigação de garantir a normal fruição das partes comuns extrai-se que a necessidade da intervenção pode mesmo ter nascido logo com a conclusão da edificação.
*1.4. Local e características das obras determinadas*
Insurge-se o apelante Condomínio contra o facto de o tribunal *a quo* ter ordenado a realização de uma obra no solo *exterior* ao edifício, sublinhando, ainda, que "*o problema se verifica derivado a fatores exógenos à própria estrutura do prédio*". Refere também o condomínio que a intervenção determinada "*não foi minimamente justificada senão à luz juízos de experiência do tribunal relativos a questões de natureza eminentemente técnicas sobre as quais não se encontra habilitado a decidir e uma vez até os próprios peritos levantaram dúvidas*".
A concreta localização da obra adequada a garantir a impermeabilização de uma parte comum (fachadas) é irrelevante. O que releva é a natureza comum da estrutura que sofrerá os efeitos dessa intervenção, ou seja, no caso, é a natureza da fachada que determina a obrigação do condomínio.
Aliás, se bem pensarmos na questão, percebemos que mesmo uma banal colocação do sistema ETICS (*External Thermal Insulation Composite System*), vulgarmente conhecido como "capoto" – com vista à melhoria do isolamento do imóvel –, representa uma invasão do espaço para além dos planos verticais exteriores do edifício de vários centímetros. Apesar de, em rigor, podermos estar perante uma ocupação do espaço sobre a *via pública*, ninguém negará que cabe ao condomínio a sua execução, quando se revele necessária para garantir a manutenção da impermeabilização das fachadas.
Questão diferente desta é a da legitimidade do condomínio para efetuar obra em terreno alheio. No entanto, este não é um problema relevante na relação jurídica que nos ocupa, não impedindo o nascimento da obrigação – quando muito, poderá ser relevante na sua extinção, se o titular do referido solo, *legítima e intransponivelmente*, se opuser à intervenção.
Quanto à afirmação de que "*o problema se verifica derivado a fatores exógenos à própria estrutura do prédio*", importa perceber o pretende a apelante dizer com esta frase. Como é evidente, é também irrelevante – para o

nascimento da obrigação do condomínio perante o condómino – que o problema tanha a sua origem na humidade no solo ou, por exemplo, em águas pluviais (isto é, numa fonte *exógena*). Aliás, não podia ser de outro modo, já que se discute a fruição de estruturas defensivas do edifício – contra vistas, chuva ou vento, temperatura.
Se com a expressão "*fatores exógenos à própria estrutura*" o apelante pretende significar que não é o edificado não carece de intervenção, apenas há que recordar o que acima já se deixou claro. O edificado (fachadas) tem uma função a desempenhar (uma utilidade). Se não a desempenha devidamente, independentemente da causa, é manifesto que é necessária uma intervenção que garanta, na medida do possível, que passa a assegurá-la. É com vista à adequada utilização de uma parte comum que a obra é realizada. Tanto basta para que caiba ao condomínio realizá-la.
Finalmente, quanto à afirmação de que a intervenção determinada "*não foi minimamente justificada senão à luz juízos de experiência do tribunal relativos a questões de natureza eminentemente técnicas sobre as quais não se encontra habilitado a decidir e uma vez até os próprios peritos levantaram dúvidas*", afigura-se que o apelante labora sobre um equívoco.
Contrariamente ao sustentado pelo Condomínio, o tribunal é mesmo a única entidade *que se encontra habilitada a decidir*. Pode e deve fazê-lo, mesmo quando os pareceres periciais não sejam unânimes na identificação da intervenção mais apropriada (art. 8.º, n.º 1, do Cód. Civil). O que o tribunal deve fazer, e fez no caso dos autos, é socorrer-se de pareceres técnicos que o ajudem a bem decidir.
No caso dos autos, a intervenção determinada pelo tribunal encontra total sustentação no facto 61 – e este tem apoio na prova pericial produzida –, sendo que a pronúncia sobre este ponto não foi impugnada pelo Condomínio.
Não procedem, pois, na sua totalidade as razões da apelação apresentadas pelo recorrente.
Em conclusão, a condenação do Condomínio apelante não merece reparo.
*2. Demanda da ré IMOFBI*
*2.1. Enunciação da questão de mérito na demanda da ré IMOFBI*
A ré IMOFBI contesta a sua condenação na realização de uma obra (para sanação do vício da coisa vendida), no essencial, porque os seus legais representantes "*desconheciam sem culpa os vícios estruturais nas partes comuns do edifício e que provocavam os danos decorrentes das infiltrações por percolação e capilaridade nas suas paredes*" – 11.ª conclusão da apelação.
Entende esta apelante que "*a decisão proferida pelo tribunal 'a quo' viola, por isso, e desde logo, o estipulado no artigo 914.º do Código Civil, no qual se determina que a obrigação de substituição ou reparação de coisa defeituosa*

*vendida não existe se o vendedor desconhecia sem culpa o vício ou a falta de qualidade de que a coisa padece*".
Resultou provado, além do mais, e no que releva para a questão vertente:
4 – A referida fração autónoma foi anunciada para venda como estando num estado "excelente", após realização pela 1.ª ré de obras de "reabilitação total".
6 – Durante o período de negociação do contrato de compra e venda, a 1.ª ré informou os autores que o imóvel "estava como novo" e havia feito obras de remodelação total.
7 – Nas visitas que fizeram ao imóvel antes da sua aquisição, os autores não detetaram qualquer "defeito aparente" ou quaisquer indícios da existência de "defeitos não aparentes".
29 – A casa apresenta paredes com sinais de humidade, rodapés descolados, tintas empoladas e manchas escuras, no geral na metade inferior desses paramentos e uma parede do quarto do meio apresenta fendilhação junto ao piso.
30 – A casa apresenta maus cheiros devido à elevada humidade ambiente provocada pela acumulação de água nas paredes.
99 – Quando a ré adquiriu a fração para remodelação e posterior revenda já havia alguma degradação ao nível das paredes e rodapés, o que na ocasião se atribuiu à idade de construção, à ausência de obras de conservação e à desocupação em que se encontrava já há bastante tempo.
Na sustentação da sua decisão de condenação da ré IMOFBI, o tribunal *a quo* desenvolve a seguinte argumentação:
*In casu*, entre as partes foi celebrado um contrato de compra e venda tendo por objeto uma determinada fração autónoma para habitação e é fora de dúvidas que os autores têm a qualidade de consumidores. // Neste contexto, a 1.ª ré (vendedora) tinha o dever de entregar o bem conforme com o contrato e apto a satisfazer o fim a que se destina.
Ora, resulta fora de dúvidas que o imóvel não apresenta as condições de salubridade e segurança que uma habitação condigna tem de conferir, mormente quando foi objeto de uma "reabilitação total" e foi vendida como estando num estado "excelente".
A 1.ª ré [IMOFBI] tem, pois, a obrigação de repor a conformidade do imóvel, nos termos do disposto nos artigos 2.º, 3.º e 4.º do citado diploma legal [Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril], a qual implica o tratamento das paredes e pavimento (este com a construção de uma laje de pavimento ou, pelo menos, o aumento da espessura do massame), com reposição dos revestimentos deteriorados e ou descolados, incluindo nova pintura geral. (…)
Na verdade, independentemente do desconhecimento por parte da 1.ª ré [IMOFBI] do fenómeno de capilaridade verificado na fração, perante as

queixas e as evidências demonstradas por parte dos compradores, sempre deveria ter diligenciado – sem ter que aguardar pela iniciativa destes – pela mais rápida resolução do problema, indagando proactivamente da sua origem e, sendo caso disso, exigindo ao 2.º réu [Condomínio] as intervenções necessárias por forma a poder ela própria garantir a conformidade do negócio celebrado com os autores.
Sem afirmar a culpa da ré IMOFBI nem identificar o facto provado que permite questionar o "desconhecimento por parte da 1.ª ré [IMOFBI] do fenómeno de capilaridade verificado na fração", o tribunal *a quo* conclui, pois, que o vendedor tem o dever de diligenciar pelas intervenções necessárias a "garantir a conformidade do negócio celebrado com os autores".
*2.2. Discussão da questão suscitada pela apelante IMOFBI*
Afirma a ré IMOFBI que "*vem provado que os responsáveis da 1.ª ré desconheciam aquando da venda do imóvel aos autores a existência do problema estrutural causador da infiltração de águas pelas paredes mestras (alíneas a) a f) da matéria não provada)*.
As invocadas alíneas *a*) a *f*) do leque dos factos não provados rezam o seguinte:
*b*) a 1.ª ré sabia que a fração em causa sofria de capilaridade;
*c*) a 1.ª ré tinha perfeito conhecimento de que a fração apresentava as identificadas anomalias, mas decidiu ocultá-las aos autores;
*d*) a 1.ª ré tinha conhecimento de que a fração havia sofrido de problemas de humidade e que estava sobre uma zona de águas freáticas;
*e*) a 1.ª ré terá mesmo repintado as paredes do apartamento dias antes da visita que aqueles fizeram ao local previamente à sua aquisição;
*f*) o que fez com a intenção de ocultar aos autores o problema de capilaridade;
Afigura-se poder incorrer a ré IMOFBI num equívoco. Quando, no art. 914.º do Cód. Civil, estabelece que não existe obrigação de reparação da coisa "se o vendedor desconhecia sem culpa o vício ou a falta de qualidade de que a coisa padece", o legislador atribui ao vendedor o ónus da prova do desconhecimento – cfr. o Ac. do STJ de 31-10-2023 (2959/20.2T8BCL.G1.S1). Isto significa que, em ordem a afastar a obrigação do vendedor, não basta que tenha resultado *não provado* que, no momento da venda, o vendedor *conhecia* o vício; é necessário que tenha ficado *provado* (positivamente) tal *desconhecimento* (bem como a factualidade da qual resulta que este não é censurável).
Ou seja, a insatisfação do ónus da prova objetivo determina que quem sofre os efeitos da falta da prova (e de alegação) afirmativa do desconhecimento é o vendedor. Ora, em ponto algum do leque dos factos *provados* consta que os legais representantes da ré *desconheciam* os vícios do apartamento *no momento da venda.2.3. Regime legal aplicável*

Como fonte do direito dos autores, é invocado um contrato de compra e venda de um imóvel - cfr. o art. 874.º e segs. do Código Civil −, tendo este sido por aqueles adquirido à ré IMOFBI. Reza o art. 913.º, n.os 1 e 2, do Código Civil: "1. Se a coisa vendida sofrer de vício que a desvalorize ou impeça a realização do fim a que é destinada, ou não tiver as qualidades asseguradas pelo vendedor ou necessárias para a realização daquele fim, observar-se-á, com as devidas adaptações, o prescrito na secção precedente, em tudo quanto não seja modificado pelas disposições dos artigos seguintes. 2. Quando do contrato não resulte o fim a que a coisa vendida se destina, atender-se-á à função normal das coisas da mesma categoria". No caso dos autos, surpreendem-se nos pontos 29 – factos provados −, 30 – factos provados −, 56 – factos provados −, 57 – factos provados –, 58 – factos provados – e 70 – factos provados −, desconformidades da coisa vendida que preenchem estas hipóteses legais. Estamos, pois, perante uma "venda de coisa defeituosa".
Em face da natureza do bem vendido, deve ser convocado o disposto no art. 1208.º do Código Civil, em conjunto com o disposto nos arts. 1208.º e 1225.º, n.os 1 e 4 do mesmo código: "o empreiteiro deve executar a obra em conformidade com o que foi convencionado, e *sem vícios que excluam ou reduzam o valor dela, ou a sua aptidão para o uso ordinário ou previsto no contrato*"; "sem prejuízo do disposto nos artigos 1219.º e seguintes, se a empreitada tiver por objeto a construção, modificação ou reparação de edifícios ou outros imóveis destinados por sua natureza a longa duração e, no decurso de cinco anos a contar da entrega, ou no decurso do prazo de garantia convencionado, *a obra, por vício do solo ou da construção*, modificação ou reparação, ou por erros na execução dos trabalhos, ruir total ou parcialmente, ou *apresentar defeitos*, o empreiteiro é responsável pelo prejuízo causado ao dono da obra ou a terceiro adquirente"; "*o disposto nos números anteriores é aplicável ao vendedor de imóvel que o tenha* construído, *modificado ou reparado*" – obviamente, o sublinhado é nosso.
Embora o regime invocado pela apelante não seja impertinente – art. 913.º e segs. do Cód. Civil –, não é este o regime legal prevalecentemente aplicável ao caso. O regime a considerar, em primeiro lugar, é o previsto para a venda de bens de consumo e das garantias a ela relativas (Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril).
Não merece censura a qualificação dos autores como consumidores e o enquadramento da compra e venda do apartamento no regime previsto para a venda de bens de consumo e das garantias a ela relativas (Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril), tal como foi feito pelo tribunal *a quo*. O destino dado ao bem e a qualidade dos intervenientes obriga, pois, à consideração da legislação respeitante à proteção do consumidor.

Neste contexto, assume especial relevância o disposto nos arts. 2.º, n.º 1, 3.º, 4.º e 5.º, n.º 1, da Lei de Defesa do Consumidor (Lei n.º 24/96, de 31 de julho, na sua redação vigente da data dos factos). Dispõem os dois últimos artigos mencionados: "Os bens e serviços destinados ao consumo devem ser aptos a satisfazer os fins a que se destinam e a produzir os efeitos que se lhes atribuem, segundo as normas legalmente estabelecidas, ou, na falta delas, de modo adequado às legítimas expectativas do consumidor"; "É proibido o fornecimento de bens ou a prestação de serviços que, em condições de uso normal ou previsível, incluindo a duração, impliquem riscos incompatíveis com a sua utilização, não aceitáveis de acordo com um nível elevado de proteção da saúde e da segurança física das pessoas".
Dispõe o n.º 1 do art. 4.º do Decreto-Lei n.º 67/2003 que, em caso de *falta de conformidade* do bem com o contrato, o *consumidor* tem direito a que esta seja reposta sem encargos, por meio de *reparação* ou de *substituição*, à *redução adequada do preço* ou à *resolução do contrato*. Esclarece o n.º 5 que "o consumidor *pode exercer qualquer dos direitos referidos nos números anteriores*, salvo se tal se manifestar impossível ou constituir abuso de direito, nos termos gerais".
Nesta ação, os autores exercem, a título principal, o direito de reparação da coisa. Não estamos perante um exercício abusivo de tal direito, podendo ele ser exercido antes (e em vez) dos demais – cfr., sobre a compra e venda e demais contratos abrangidos pela disposição legal citada, os Acs. do STJ de 05-05-2015 (1725/12.3TBRG.G1.S1), de 17-12-2015 (1174/12.3TVLSB.L1.S1) e de 30-09-2010 (822/06.9TBVCT.G1.S1), do TRC de 01-03-2016 (1684/08.7TBCBR.C1) de 15-12-2016 (1638/11.6TBACB.C1) e de 13-04-2010 (821/05.8TBALB.C1), do TRG de 16-11-2017 (2120/16.0T8GMR.G1) e do TRP de 12-09-2017 (3922/12.2TBVLG.P1); na doutrina, cfr. Jorge Morais Carvalho, «Direitos do consumidor na compra de bens de consumo», *Estudos de Direito do Consumidor*, n.º 12, 2017, p. 38 e segs..
O direito dos autores não é afetado pelo facto de, *na data em que a ré adquiriu o apartamento* para reconstrução e revenda, os seus representantes legais terem presumido que a degradação resultava da "idade de construção", da "ausência de obras de conservação" e da "desocupação em que se encontrava já há bastante tempo". Por um lado, repisa-se, nunca relevaria o desconhecimento da ré na data em que adquire o bem, mas, quando muito, na data em que o vende – e, como vimos, não existe facto provado que revele que a ré satisfez o ónus da prova do desconhecimento.
Por outro lado, não se discute o conhecimento, mas sim *o dever de conhecimento* – daí o legislador, no regime geral, não atribuir relevância ao desconhecimento, mas apenas ao desconhecimento *sem culpa* (aceção

subjetiva ética de boa-fé). Ora, é incontroverso que um profissional que remodela um imóvel e que, na sua venda, anuncia o seu bom estado tem o dever de conhecer este estado. Veja-se que um outro profissional (a testemunha CASD) apercebeu-se rapidamente do vício.
Finalmente, no essencial, não se trata de saber se a ré IMOFBI é a responsável *causal* pela existência do vício nem se é responsável, ou não, pela sanação do defeito – ou se responsável é o Condomínio. Trata-se, sim, de saber se a ré IMOFBI é responsável (*lato sensu*) *pela venda* da coisa, isto é, se está obrigada a vendê-la isenta de vício.
No preenchimento da hipótese legal contida no n.º 1 do art. 4.º do Decreto-Lei n.º 67/2003, constatamos (sem necessidade de maiores desenvolvimentos) que: *a*) estamos perante um caso "de *falta de conformidade* do bem com o contrato", conforme decorre do disposto nas diferentes alíneas do n.º 2 do art. 2.º do Decreto-Lei n.º 67/2003; *b*) o apartamento vendido é um bem de consumo, à luz da al. *b*) do art. 1.º-B do Decreto-Lei n.º 67/2003; *c*) os autores são *consumidores* e a ré é uma *comerciante*, em face das als. *a*) e *c*) do art. 1.º-B do Decreto-Lei n.º 67/2003. Resultou provado que o apartamento já padecia de defeito na data da sua entrega. Em qualquer caso, esta contemporaneidade sempre seria de presumir – cfr. o n.º 2 do art. 3.º do Decreto-Lei n.º 67/2003.
O tribunal *a quo* adjudicou, assim, à ré IMOFBI a realização de todas as obres necessárias à reparação do bem que estão ao alcance desta, por serem realizadas no interior do apartamento, com fundamento nas suas obrigações contratuais. Isto não significa que algumas destas obras não devam (devessem ter sido) também ser executadas pelo Condomínio ou pelo anterior proprietário. Esta é, no entanto, uma questão que extravasa a discussão do pedido dos autores e a definição do seu direito. Caberá ré IMOFBI exercer os seus direitos contra terceiros, se assim o entender – *v.g.*, o corréu, o primitivo alienante ou seguradoras.
Assim se conclui, não tendo ficado provada qualquer excessiva onerosidade, que a ré IMOFBI tem a obrigação de execução da obra reparadora determinada pelo tribunal *a quo*: "tratamento das paredes e pavimento (com o aumento da espessura do massame com isolamento ou caixa de ar), com reposição dos revestimentos deteriorados ou deslocados, incluindo nova pintura geral". O tribunal não especifica o "tratamento das paredes" a adotar, havendo que concluir que será aquele que maiores garantias se sucesso apresentar, de acordo com as *leges artis* – incluindo, eventualmente, a injeção de resinas impermeabilizantes.
*2.4. Responsabilidade civil (contratual) da ré IMOFBI*
Para além da reparação do apartamento (eliminação do vício), foi a ré IMOFBI

condenada “a pagar aos autores, a título de indemnização, a quantia de € 87 017,76, acrescida de juros de mora, à taxa legal, devidos, sobre a quantia de € 37 817,76, desde a citação, sobre a quantia de € 49.200,00, desde o trânsito da presente sentença, e, sobre a quantia de € 25.000,00, deste a presente data, até integral pagamento”. Foi a 1.ª ré, ainda, condenada a “a pagar aos autores, a título de indemnização, a quantia que se vier a liquidar em execução de sentença, correspondente ao valor das rendas pagas, pelo arrendamento de uma habitação, desde março de 2024 até à reposição da fração em conformidade”.
Aquela primeira condenação decorre do reconhecimento de três direitos ressarcitórios aos apelantes, dois de natureza patrimonial e um de natureza não patrimonial. Antes de avançarmos, é útil sinalizar um lapso (erro de cálculo) presente no dispositivo da sentença. Resulta da fundamentação da decisão da decisão e da mera soma das parcelas da indemnização total fixada que, onde consta € 37.817,76, dever-se-á ler € 12 817,76.
*2.4.1. Danos patrimoniais pretéritos*
Sustenta a apelante que a sua responsabilização pelos danos sofridos pelos autores colide “*com o regime de venda de coisas defeituosas consagrado nos artigos 798.º e 799.º do mesmo código que faz depender a responsabilização do devedor, no caso de venda de coisas defeituosas, da culpa*”. A apelante identifica bem a fonte da sua responsabilidade – contratual –, mas volta a falhar na distribuição do ónus da prova da culpa.
Conforme já se referiu, e novamente se reitera, cabe ao devedor (a IMOFBI) o ónus de provar que agiu sem culpa (art. 799.º, n.º 1, do Cód. Civil). Para tanto, não basta que *não se prove* o seu alegado conhecimento do vício da coisa, na data da compra para revenda; é necessário que se prove o *desconhecimento, sem obrigação de conhecer (aceção subjetiva ética de boa-fé)*, na *data da venda*. O mesmo é dizer que se presume a culpa da ré.
Defende, ainda, a recorrente que “é manifesta a falta de um requisito essencial para a responsabilização da 1.ª ré [IMOFBI], qual seja a do nexo de causalidade entre a situação que lhe é imputada e os danos cuja cobertura foi determinada na douta sentença recorrida”. Sem razão.
Como já foi sinalizado, por um lado, a fonte da responsabilidade da ré é contratual. Por outro lado, não se discute se a ré IMOFBI é a responsável *causal* pela existência do vício nem se é imediata e precedentemente responsável, ou não, pela sanação do defeito – ou se responsável é o Condomínio. Trata-se, sim, de saber se a ré IMOFBI é responsável (*lato sensu*) pela *venda* da coisa, isto é, se está obrigada a vendê-la isenta de vício.
Ora, é inequívoco que a ré é responsável causal pela venda da coisa defeituosa. Tanto basta para que se afirme a sua responsabilidade civil

contratual. A ré não é responsável (lato sensu) pelas infiltrações; é responsável por ter vendido um apartamento que sofre de infiltrações.
Em suma, a decisão do tribunal *a quo* não merece reparo, nesta parte.
*2.4.2. Custos com o arrendamento futuro de uma habitação substitutiva*
Lê-se na alegação da ré IMOFBI ser "*intoleravelmente absurda a condenação da ora recorrente a suportar os custos do realojamento dos autores até que sejam efetuadas as obras de reparação das partes comuns cuja falta originou os danos na fração sub judice*", pois tais obras "*não dependem da 1.ª ré*", mas sim do Condomínio. Salvo quanto à adjetivação do erro, assiste parcialmente razão à apelante.
Não existe relação causal adequada entre o incumprimento imputável à ré e o dano em questão. Após ter sido fixada em sentença a obrigação do corréu, não pode a recorrente ser responsabilizada por despesas que, no essencial, correspondem a danos moratórios decorrentes do atraso na satisfação da obrigação que impende *sobre o Condomínio*. Tanto mais que no dispositivo da sentença se deixa claro que a intervenção a cargo da IMOFBI apenas deverá ter o seu início *depois de concluída a intervenção* a cargo do corréu.
O mesmo é dizer que a ré apelante só pode (e deve) ser responsabilizada pelas despesas futuras com o alojamento de substituição *depois* de o Condomínio comunicar aos autores e à IMOFBI a integral execução das obras em que foi condenado. Entre a data da condenação e a tal data, o eventual direito dos autores, designadamente de ressarcimento de dano moratório, terá de ser exercido (em ação própria) contra o agora corréu – nada mais se acrescentando neste aresto, por força da proibição da *reformatio in pejus*.
Em suma, o 3.º parágrafo condenatório do dispositivo da sentença apealada deve ser alterado, de modo a que dele resulte que cabe à 1.ª ré (IMOFBI) pagar aos autores, a título de indemnização, a quantia que se vier a liquidar em incidente pós-decisório de liquidação, correspondente ao valor das rendas pagas pelo arrendamento de uma habitação, desde o momento  em que Condomínio réu lhe comunique a integral execução das obras em que foi condenado, e até à reposição da fração em conformidade com o decidido.
*2.4.3. Danos não patrimoniais*
Por último, alega a apelante que, "no tocante ao valor fixado a título de (…) danos não patrimoniais, não se teve em consideração na (…) sentença (…) o estatuído no artigo 496.º do Código Civil, quando, no seu n.º 2, se manda atender na fixação da indemnização por danos não patrimoniais às circunstâncias referidas no artigo 494.º do mesmo Código, designadamente à total ausência de culpa por parte da 1.ª ré".
Conforme já se referimos, por diversas vezes, não resultou provada factualidade que revele a falta de culpa da ré – designadamente, que

desconhecia, sem obrigação de conhecer, o vício da coisa. Não tem, pois, cabimento a questão suscitada pela ré. Nada mais há a acrescentar, devendo manter-se, quanto a este ponto, a sentença impugnada.

*3. Responsabilidade pelas custas*

A decisão sobre custas da apelação, quando se mostrem previamente liquidadas as taxas de justiça que sejam devidas, tende a repercutir-se apenas na reclamação de custas de parte (art. 25.º do Reg. Cus. Proc.).

A responsabilidade pelas custas da causa não deve ser alterada, por se adequar ao julgado.

A responsabilidade pelas custas da apelação do réu Condomínio cabe ao apelante, por ter ficado vencido (art. 527.º do Cód. Proc. Civil).

A responsabilidade pelas custas da apelação da ré IMOFBI cabe à apelante e aos apelados, na proporção de 90% para a primeira e de 10% para os segundos (art. 527.º do Cód. Proc. Civil).

C. Dispositivo

*C.A. Do mérito do recurso*

Em face do exposto, na improcedência da apelação interposta pelo réu Condomínio do prédio sito na rua DrJP, 1234, Lisboa, acorda-se em negar provimento a este recurso.

Na parcial procedência da apelação interposta pela ré IMOFBI, L.da, acorda-se em alterar o terceiro parágrafo condenatório do dispositivo da sentença recorrida, passando este a dispor:

– condenar a primeira ré, IMOFBI, L.da, a pagar aos autores, GFIJ e SGM, a título de indemnização, a quantia que se vier a liquidar em incidente pós-decisório de liquidação, correspondente ao valor das rendas pagas pelo arrendamento de uma habitação semelhante à que atualmente ocupam, desde a data em que lhe seja comunicado que o réu Condomínio concluiu a execução das obras em que este foi acima condenado, e até à reposição da fração em conformidade com o decidido na primeira parte do parágrafo anterior.

No mais, acorda-se em manter a decisão do tribunal *a quo*, retificando-se, no entanto, o segundo parágrafo do dispositivo da sentença recorrida, passando a constar "€ 12 817,76", onde atualmente consta "€ 37.817,76".

*C.B. Das custas*

Custas da apelação do réu Condomínio a cargo do apelante.

Custas da apelação da ré IMOFBI a cargo da apelante e dos apelados, na proporção de 90% para a primeira e de 10% para os segundos.

*

Notifique.

Lisboa, 11-07-2024

Paulo Ramos de Faria
Ana Mónica Mendonça Pavão
Carlos Oliveira