

Tribunal da Relação do Porto Processo nº 1608/20.3T8AMT.P1

Relator: ISABEL FERREIRA

Sessão: 12 Dezembro 2025

Número: RP202512121608/20.3T8AMT.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

COMPRA E VENDA

DEFEITOS

DIREITOS DO COMPRADOR

OBRIGAÇÃO SOLIDÁRIA

Sumário

I – Verificando-se a existência de defeitos na coisa vendida, o comprador tem direito a indemnização dos danos sofridos, excepto se o vendedor desconhecia sem culpa o vínculo ou a falta de qualidade da coisa, desconhecimento esse que tem de ser alegado e provado pelo próprio vendedor, visto tratar-se de um facto impeditivo do direito contra si invocado pelo comprador e de estar obrigado a prestar a coisa isenta de vícios ou defeitos.

II – É solidária a obrigação de indemnização de duas pessoas responsáveis pelos mesmos danos não patrimoniais, decorrentes da violação de direitos absolutos do lesado, uma por força de responsabilidade extracontratual e outra por força de responsabilidade contratual.

Texto Integral

Processo: 1608/20.3T8AMT.P1

*

Acordam no Tribunal da Relação do Porto:

I – AA e BB intentaram **acção declarativa**, com **processo comum**, contra **CC** e marido, **DD**, e “**A..., Lda.**”, a correr termos no Juízo Central Cível de Penafiel do Tribunal Judicial da Comarca do Porto Este, pedindo:

“a) Serem os RR, solidariamente, condenados a eliminar os defeitos descritos nos artigos 10º a 15º, executando as obras de reparação discriminadas nos

artigos 36º e 37º, ou as que vierem a mostrar-se necessárias, na identificada fração dos AA, no prazo de trinta dias, sob sanção pecuniária compulsória de 150€ por cada dia de atraso,

Ou, em alternativa,

b) Serem os RR, solidariamente, condenados a liquidarem aos AA a quantia de 25.553,25€, acrescida de juros de mora à taxa legal, desde a citação até efetivo e integral pagamento;

Subsidiariamente, para a hipótese de se vir a apurar que, por qualquer motivo, as obras de reparação supra elencadas não são passíveis de ser realizadas,

c) Ser o contrato de compra e venda anulado, com todas as consequências legais e registrais daí advinientes, condenando-se os 1.ºs RR a restituirem aos AA tudo quanto prestaram no âmbito do mesmo, nomeadamente o preço pago, as despesas de escritura, IMT e Imposto de Selo, num total de 138.039,76€ acrescido de juros de mora à taxa legal desde a data da outorga (30-11-2017) até efetivo e integral pagamento, bem como, todos os custos inerentes à celebração e extinção do contrato de mútuo com hipoteca celebrado com o Banco 1... S.A. para a aquisição da fração B a liquidar em execução de sentença.

E, em qualquer dos casos,

d) Serem os RR, solidariamente, condenados a pagarem aos AA a quantia de 5.000€, a título de indemnização pelos danos sofridos, acrescida de juros de mora à taxa legal, desde a citação até efetivo e integral pagamento.”.

Alegaram para tal que, em 30/11/2017, adquiriram aos 1ºs RR. a fracção autónoma identificada no art. 1º da petição inicial, situada num prédio construído pela 2ª R., que, por sua vez, a tinha vendido àqueles RR. em 2013, que, no dia 19/10/2019, parte do muro de vedação situado a poente e do pavimento do logradouro do prédio ruiu, na zona confinante com linha de água, ocasionando o aluimento parcial, a fissuração e o assentamento da plataforma de acesso automóvel à garagem situada na cave do edifício, o que impede os AA., desde essa data, de aceder à garagem e lá fazer entrar ou sair viaturas, e que tal aluimento ocorreu devido à rotura da passagem hidráulica existente sob os mesmos, que passou a jorrar a céu aberto em pleno logradouro, provocando ainda o arrancamento de parte da calçada existente e a inundação da garagem. Os AA. comunicaram o sucedido aos 1ºs RR., por carta de 30/06/2020, que declinaram a responsabilidade, mas sabem que, se os AA. tivessem sido alertados para a existência de tais vícios, jamais teriam adquirido a fracção autónoma em causa, desde logo pelo preço de € 135.000, pois as referidas patologias comprometem a sua aptidão para habitação e aparcamento de viaturas e provocam a sua desvalorização, sendo necessárias as obras elencadas no art. 36º da petição inicial para a sua reparação, embora

possam não ser passíveis de realização, por inviabilidade de obter o licenciamento, pois os AA. apuraram que a 2^a R. terá executado a obra sem observar o projecto aprovado pela Câmara Municipal e a autorização de utilização dos recursos hídricos para construção emitida pela ARH Norte. Os AA. sentem-se agastados, ansiosos e angustiados com esta situação, que os impede de convidar amigos para a sua casa e exige que tenham cuidados redobrados com o filho, nascido em 2019, para evitar acidentes.

A 2^a R. contestou, deduzindo a excepção de caducidade do direito invocado pelos AA. no que a si diz respeito e a excepção de prescrição do mesmo direito, na hipótese, aventada pelos AA., de fundado na responsabilidade extracontratual, e impugnando os factos alegados pelos AA. para fundamentar a sua pretensão.

Os 1^os RR. contestaram, deduzindo a excepção de caducidade do direito invocado pelos AA., e impugnando os factos alegados pelos AA. para fundamentar a sua pretensão.

Os AA. responderam, defendendo não se verificarem as excepções invocadas pelos RR..

Dispensou-se a realização de audiência prévia, foi proferido despacho saneador, onde se julgou procedente a excepção de caducidade e, consequentemente, se absolveram todos os RR. dos pedidos formulados nas alíneas a) e b) do petitório, e se julgou improcedente a excepção de prescrição, fixou-se o objecto do litígio e enunciaram-se os factos provados e os temas da prova.

Os AA. recorreram do despacho saneador na parte em que julgou procedente a excepção de caducidade, tendo o Tribunal da Relação do Porto decidido, por acórdão de 23/11/2021, conceder provimento ao recurso, revogando parcialmente o despacho recorrido e julgando improcedente a excepção de caducidade quanto aos 1^os RR, decisão da qual recorreram estes RR., e que foi confirmada por acórdão de 05/05/2022 do Supremo Tribunal de Justiça.

Prosseguindo os autos com a fase de instrução, foi realizada prova pericial e, por requerimento de 15/01/2024, os AA. vieram requerer a ampliação do pedido nos seguintes termos:

«1. NUM NOVO PEDIDO SUBSIDIÁRIO, PARA A HIPÓTESE DE SE VIR A APURAR QUE AS OBRAS DE REPARAÇÃO ELENCADAS NA PI NÃO SÃO PASSÍVEIS DE SER REALIZADAS, A INSERIR IMEDIATAMENTE ANTES DO PEDIDO ORIGINARIAMENTE FORMULADO SOB A ALÍNEA C) DA PI, NOS SEGUINTES TERMOS:

- Serem os RR. condenados a pagar aos AA. a quantia de 34.800€, correspondente à desvalorização do imóvel resultante da impossibilidade de utilização da garagem, acrescida do valor que estes terão de despesar com

as obras necessárias à reparação dos danos no logradouro em conformidade com o projeto aprovado, a fixar em sede de liquidação de sentença, em montante nunca inferior a 12.875€, acrescidos de juros de mora até efetivo e integral pagamento;

2. NO PEDIDO FORMULADO SOB A ALÍNEA D) DA PI AMPLIADO NOS TERMOS SUPRA, PASSANDO DE 5.000€ PARA 15.000€, NOS SEGUINTE TERMOS:

- Serem os RR., solidariamente, condenados a pagarem aos AA. a quantia de 15.000€, a título de indemnização pelos danos não patrimoniais sofridos, acrescida de juros de mora à taxa legal, desde a citação até efetivo e integral pagamento.”».

Os RR. pronunciaram-se por requerimentos de 18/01/2024 e 29/01/2024, respectivamente, opondo-se à admissão da ampliação do pedido, por considerarem não estar preenchidos os respectivos requisitos.

A ampliação do pedido foi admitida por decisão de 21/02/2024, rectificada em 03/04/2024, na qual, em consequência, se fixou o valor da acção em € 138.039,76 e se julgou o Juízo Local Cível de Amarante (onde a acção havia sido instaurada e se encontrava a correr termos) incompetente em razão do valor para julgar a presente acção, determinando-se a remessa do processo para o Juízo Central Cível de Penafiel.

Procedeu-se seguidamente a julgamento.

Após, foi proferida sentença, na qual se decidiu julgar a acção parcialmente procedente e, em consequência:

- condenar os 1ºs RR. a pagar aos AA. a quantia de € 34.800,00, correspondente à desvalorização do imóvel resultante da impossibilidade de utilização da garagem, acrescida do valor de € 12.875,00, para a realização pelos AA. das obras necessárias à reparação dos danos no logradouro em conformidade com o projecto aprovado, quantias essas acrescidas de juros de mora à taxa de 4% ao ano, desde a citação até efectivo e integral pagamento;

- condenar os RR., solidariamente, a pagarem aos AA. a quantia de € 10.000,00, a título de indemnização pelos danos não patrimoniais sofridos, acrescida de juros de mora à taxa legal de 4% ao ano, desde a presente decisão até efectivo e integral pagamento;

- absolver os RR. do demais pedido.

De tal sentença veio a 2ª R. interpor recurso, tendo, na sequência da respectiva motivação, apresentado as seguintes **conclusões**, que se transcrevem, na parte relevante:

«1. A recorrente pretende ver apreciada a matéria de direito e a matéria de facto, incluindo a reapreciação da prova gravada, que sustentou a sua condenação ínsita no ponto B) da decisão proferida, ou seja, a condenação

solidária da ora recorrente e dos demais Réus (EE e DD), no pagamento de 10.000,00€ (dez mil euros), a título de danos não patrimoniais sofridos pelos AA, acrescida de juros de mora à taxa legal de 4% ao ano, desde a decisão até efetivo e integral pagamento, relativamente a uma derrocada de um muro e respetivo logradouro junto a uma linha de água, num prédio construído pela 2.ª RR

I - Erro da decisão de mérito, quanto à responsabilização da Recorrente pelos danos não patrimoniais sofridos pelos AA:

2. Tendo o despacho saneador considerado procedente a exceção de caducidade invocada pela ora recorrente, uma vez que já haviam decorrido mais de cinco anos após a entrega da obra pelo empreiteiro, aqui recorrente, aos 1.ºs RR, que mais tarde vieram a vender o imóvel aos AA, o Tribunal a quo determinou a absolvição da 2.ª RR, ora recorrente, do pedido principal (eliminação dos defeitos ou o custeio da obra de reparação).

3. Sucede que, na parte correspondente à condenação da ora recorrente por danos não patrimoniais sofridos pelos AA, o Tribunal *a quo* refere que se encontram preenchidos os pressupostos da responsabilidade extracontratual da 2.ª RR, condenando-a solidariamente com os 1.º RR, não tendo tido em consideração que, no caso em concreto, o regime da responsabilidade contratual deve imperar sobre o regime da responsabilidade extracontratual, tal conforme decidiu este Tribunal da Relação do Porto, no Acórdão proferido em 08/02/2021, pelo que cremos que a declaração de caducidade proferida no saneador deverá abranger, também, a condenação no pagamento dos danos não patrimoniais, sob pena de se colocar em causa o princípio da segurança jurídica, pela não existência de um mínimo de certeza, previsibilidade e estabilidade das normas jurídicas.

II - Condenação solidária de todos os RR no pagamento da indemnização por danos não patrimoniais, o seu valor e o recurso a juízos meramente equitativos para o achar:

4. O regime da solidariedade passiva funciona como regra no direito comercial (art. 100.º do CCom) e no âmbito da responsabilidade civil por factos ilícitos e pelo risco (arts. 497.º, n.º 1 e 507.º, n.os 1 e 2, do CC). Conforme defendemos, aplicando-se ao caso em concreto o regime da responsabilidade civil contratual, regulada pelos artigos 798.º e seguintes do Código Civil, sempre teria, o Tribunal *a quo*, de ter definido a medida da responsabilidade de cada um dos 1.º e 2.º RR, por não poder aqui aplicar o regime-regra que se encontra definido para a responsabilidade civil emergente de factos ilícitos e pelo risco.

5. Acresce que o montante indemnizatório determinado pelo Tribunal a quo (10.000,00€) é claramente exagerado, pois que os AA mais não sofreram do

que transtornos com a situação, não ficaram diminuídos física ou psiquicamente, nem existe nos autos qualquer documento ou certificado médico e/ou psiquiátrico/psicológico que permita aferir com razoável grau de certeza a intensidade do desgosto e aflição destes.

6. Acresce que, um montante desta natureza não se coaduna com as correntes condenações de Tribunais superiores, como por exemplo o montante de idêntico valor (10.000,00€) definido pelo Tribunal da Relação de Évora em 17/11/2016, numa situação incomparavelmente mais grave do que a dos presentes autos.

7. A fixação de montantes indemnizatórios com base na equidade pressupõe que se tenha apurado uma base factual minimamente sólida e consistente sobre esses montantes, o que sempre implicaria uma comparação casuística com outros casos semelhantes, recorrendo à Jurisprudência mais elaborada. Mesmo que, academicamente, se pudesse admitir que os AA pudessem ser indemnizados a título de danos não patrimoniais, nunca tal condenação poderia ser superior a um montante de 2.500,00€, com a necessidade imperiosa de definir, dentro desse montante, a quota-parte de responsabilidade de cada um dos RR, uma vez que não se aplicaria o regime da responsabilidade solidária.

III - Erro de julgamento e matéria de facto incorretamente considerada provada e não provada em confronto com os depoimentos prestados em sede de audiência de discussão e julgamento e os documentos constantes dos autos

8. Tal conforme consta do artigo 13 dos factos provados, a principal causa foi a *ruptura e esmagamento da passagem hidráulica existente, não desconsiderando o facto de o dimensionamento hidráulico e qualidade dos materiais aplicados não satisfazerem as condições necessárias ao bom funcionamento da drenagem*, sendo que o muro limitador da propriedade não se encontrava construído por cima desta passagem hidráulica, mas sim na sua lateral.

9. Na verdade, creem, os recorrentes, que não foi produzida prova concreta de que tenha sido a Recorrente a construir o respetivo muro que ruiu, muito menos que tenha sido esta quem manilhou o ribeiro, pelo que se pretende que seja dado como não provado o facto 17 do elenco dos factos provados, bem como pretendem que seja dado como provado o facto C) do elenco dos factos não provados:

a) Facto 17, que deve ser dado como não provado: “*a 2.ª Ré executou a construção, sem observar o projeto aprovado pela Câmara Municipal, e a autorização de utilização dos recursos hídricos para construção emitida pela ARH Norte*”;

b) Facto C), que deve ser dado como provado: “*A ruína do muro ocorreu na sequência da precipitação inusitada registada nos anos de 2018 e 2019*”.
(...)

15. Cremos, assim, que não foi produzida prova que permita considerar este facto 17 como provado, pelo que deve o mesmo ser considerado como não provado, resultando na falta de pressupostos que permitam condenar a 2.ª RR, ora recorrente, o que se invoca.

(...)

17. Assim, deveria ter sido considerado provado o facto C) do elenco dos não provados, o que afastaria, desde logo, a verificação dos pressupostos para a condenação da 2.ª RR, pois que sempre teria sido fundamental para a derrocada a conjugação destes dois fatores: a obstrução das condutas, devido a inúmeros fatores, entre eles o entupimento, em conjunto com a elevada precipitação que se demonstrou ter existido à data, deitando por terra a decisão proferida.

18. A sentença proferida pelo Tribunal *a quo*, cuja revogação ora se propugna, viola, entre outros, o disposto no artigo 607.º n.º 4 do CPC, arts. 497.º, n.º 1 e 507.º n.ºs 1 e 2, do Código Civil “*a contrario*”, e art.ºs 798.º e seguintes, também do Código Civil.

Nestes termos e nos melhores de Direito que V/ Exas. seguramente não deixarão de suprir, soçobrando a fundamentação que levou o Tribunal recorrido a decidir a ação parcialmente procedente, deverá revogar-se a sentença recorrida, substituindo-se por outra que julgue improcedente os pedidos formulados pelos Autores, no que à 2.ª RR diz respeito, absolvendo-a, assim, dos pedidos;

Assim fazendo Vªs Exªs, como sempre, inteira e sã JUSTIÇA».

Também os 1ºs RR. vieram interpor recurso da sentença, tendo, na sequência da respectiva motivação, apresentado as seguintes conclusões (!), que se transcrevem na parte relevante:

«(...)

C) Os ora recorrentes não concordam com a decisão aqui recorrida, e seus fundamentos, daí o presente recurso.

D) Da conjugação da prova produzida nos presentes autos (...) resulta, com o devido respeito, que a matéria de facto dada como provada no Ponto 15. dos factos provados foi, salvo o devido respeito, incorretamente julgada e, por via disso, deveria ter sido assente de forma diferente da que resulta da doluta decisão recorrida.

E) No Ponto 15. apenas se poderia dar como provado que “*Os 1.ºs réus tinham asseverado aos autores que se tratava de um prédio bem construído*”, logo, não se deveria ter dado como provado a segunda parte onde se refere “*com*

construção e materiais de qualidade e edificado de acordo com o que havia sido projectado e previamente licenciado pelas entidades públicas competente”.

F) O Ponto 15. da matéria de facto dada como provada deve ser alterado, dando-se como não provado na parte em que se refere “*com construção e materiais de qualidade e edificado de acordo com o que havia sido projectado e previamente licenciado pelas entidades públicas competente”.*

G) O Ponto 15. Da matéria de facto deve passar a ler-se da seguinte forma: “*15. Os 1.ºs réus tinham asseverado aos autores que se tratava de um prédio bem construído.*”

(...)

R) Ainda, o Tribunal a quo que o facto de os 1º RR. saberem da existência de um ribeiro junto à casa, faz presumir a sua culpa no presente caso, sendo certo que essa conclusão parece-nos absolutamente desacertada e forçada;

(...)

T) Pode-se concluir com segurança que, para qualquer pessoa (incluindo um técnico e dirigente da divisão e conservação do território da Câmara Municipal ...), é legitimo assumir que havendo um licenciamento, nomeadamente de utilização ou ocupação, certamente que a obra se encontra e foi realizada segundo as regras e dentro da legalidade.

U) Além disso, conjugando as declarações da testemunha FF, parece ser claro que, apesar da testemunha ser Engenheiro Civil, só adquire conhecimento específico da proibição de construção a menos de 5 metros da margem do ribeiro após iniciar trabalhos com essas especificidades.

V) Portanto, pergunta-se, se o Técnico só adquire conhecimento das limitações e reservas legais por via do trabalho específico sobre o tema, e que passou a desenvolver na respetiva Divisão da C.M....., era exigível aos 1ºs RR. que, possuindo uma licença de utilização entregue pela 2ª R. (construtor), e já tendo realizado uma escritura (a inicial), prever que havia alguma construção ilegal? Cremos que não.

W) É forçoso, por isso, imputar responsabilidade e culpa aos 1º RR. no presente caso, ou a qualquer pessoa, por saberem que ali passava um ribeiro, pois os 1º RR. desconheciam qualquer ilegalidade ou desconformidade segundo as regras de construção ou o seu processo de licenciamento, nomeadamente quanto ao muro e, muito menos, quanto ao manilhamento do ribeiro.

X) Quanto ao conhecimento ou desconhecimento do ribeiro, o que os AA. pretendiam dar a entender é que ninguém conhecia ou sabia da existência do ribeiro mas, curiosamente, parece que esse desconhecimento incide só na parte do ribeiro que passa junto à casa dos AA.

(...)

AA) Contudo, o conhecimento ou desconhecimento da existência do ribeiro pouco importará, o que importa é saber se os 1ºs RR. sabiam que a obra estava executada ilegalmente aquando da sua transmissão aos AA. e, nesse ponto concreto, é pacífico que os 1º RR. compraram a casa com a parte exterior já concluída e, posteriormente, foi-lhes entregue a licença de utilização, logo, assumiram que a obra foi executada cumprindo os requisitos legais, não lhes podendo ser exigível saber se o manilhamento do ribeiro e a construção do muro cumpre as regras legais ou não.

BB) Portanto, não nos parece suficiente que o mero conhecimento da existência de um ribeiro seja suficiente para presumir a culpa dos 1º RR., sem mais.

(...)

DD) Os 1º RR. tiveram a habitação, como sua moradia, durante cerca de quatro anos e seis meses, isto é, entre a compra à 2ª R. (21 de Maio de 2013) e a venda aos AA. (30 de Novembro de 2017);

EE) A atuação dos 1ºs RR. é perfeitamente enquadrável com o senso comum e a atuação de um bom pai de família, isto é, porque, tinhas sido cedida pela 2ª R. a necessária licença de utilização ou habitabilidade e estavam confiantes que a construção obedecia, e obedeceu, a todos os trâmites legais.

FF) Logo, mal andou o duto Tribunal a quo ao motivar a decisão ora impugnada na medida em configurou deu como assente que a situação do imóvel não poderia ser conhecida pelos AA. mas era do conhecimento dos 1ºs RR. vendedores, nomeadamente quanto à existência do ribeiro, presumindo-se a sua culpa nos termos do disposto no art. 799º, n.º 1, do C.C..

GG) Com igual particular interesse, da dota sentença, resultou como provada a seguinte matéria de facto: "18. Se os autores soubessem que o imóvel enfermava do referido em 17, e cuja observância os autores reputavam como essencial, nunca os autores teriam celebrado a compra e venda, como os 1ºs réus não ignoravam.", sendo que, da conjugação da prova produzida nos presentes autos, nomeadamente da prova testemunhal, da produzida por declarações de parte e da documental, também não resultou tal facto.

(...)

II) Portanto, a prova foi mais uma vez incorretamente julgada e, por via disso, deve dar-se com não provado o facto sob o Ponto 18. dos provados e elencado na dota sentença.

JJ) No caso dos autos, tratando-se os 1ºs RR. de vendedores, não construtores, tendo-se provado a existência de defeitos em relação ao imóvel vendido, aplicam-se as regras da venda de coisas defeituosas nos termos do disposto nos arts. 913º e ss. do C.C., logo o regime da venda de coisa defeituosa prevê

uma presunção de culpa do vendedor, contida no nº 1 do artº 799º do C.C. KK) Assim, o vendedor, para afastar a presunção de culpa, só pode invocar três causas: força maior, atitude negligente da contraparte, e facto de terceiro, e foi precisamente o que os 1º RR. fizeram desde início nestes autos, como acima se expôs, ou seja, demonstraram e provaram cabalmente;

LL) Portanto, os 1ª RR. afastaram desde logo e cabalmente a sua culpa pois que, se alguém não respeito o projeto licenciado pela C.M..... ou por qualquer outra entidade foi a 2ª R.;

(...)

OO) Os 1ºs RR. não podiam prever ou controlar a parição de qualquer defeito no caso concreto, desde logo porque era desconhecido por todas as partes.

PP) Os 1º RR. agiram sempre através do padrão do *bonus pater familias*, ou seja, de um homem médio e normal colocado nas circunstâncias que o caso mereça.

QQ) Os ora recorrentes desconheciam, sem culpa, que o imóvel ora em causa padecia de defeitos, logo, não podem os mesmos ser responsabilizados pela reparação mesmos, seja em que modalidade for, assim, dúvidas não restam que face ao vertido neste processo, os 1ºs RR. afastaram cristalinamente a sua culpa, ilidindo-a.

RR) A sentença recorrida, ao assim não considerar, incorre, pois em erro de julgamento, fazendo errada interpretação e aplicação dos artigos 799.º, n.º 1, 913.º, 914.º, 915.º do Código Civil, violando-os frontalmente.

SS) Assim, deve a sentença ora recorrida ser revogada na parte em que condena os 1º RR. a liquidar aos AA. a quantia de € 34.800,00 (trinta e quatro mil e oitocentos euros), correspondente à desvalorização do imóvel resultante da impossibilidade de utilização da garagem.

TT) No seguimento, e pelos motivos supra expostos, extinguindo a culpa dos 1º RR., deve a sentença ser igualmente revogada na parte em que condena os 1ºs RR. no pagamento do valor de € 12.875,00 (doze mil oitocentos e setenta e cinco euros), para a realização pelos AA. das obras necessárias à reparação dos danos no logradouro em conformidade com o projecto aprovado, quantias essas acrescidas de juros de mora à taxa de 4% ao ano, desde a citação até efetivo e integral pagamento.

UU) Bem como, deve a sentença ser igualmente revogada na parte em que condena os 1ºs RR. a pagar aos AA., solidariamente, a quantia de € 10.000,00 (dez mil euros), a título de indemnização pelos danos não patrimoniais sofridos, acrescida de juros de mora à taxa legal de 4% ao ano, desde a presente decisão até efetivo e integral pagamento.

VV) Concludentemente, deve a sentença ser revogada integralmente, e substituída por outra que absolva totalmente os 1ºs RR. dos pedidos e

condenações, pois viola, entre outros, o disposto nos artigos dos artigos 497.º, nº 1, 507.º, nºs 1 e 2 “*a contrario*”, art.º 798º, 799.º, 913.º, 914.º e 915.º do C.C, bem como o artigo 607.º nº 4 do C.P.C.

Nestes termos e nos melhores de Direito que V/ Exas. Doutamente suprirão, deverá revogar-se a sentença recorrida, substituindo-se por outra que julgue improcedentes os pedidos formulados pelos AA., no que aos 1ºs RR. diz respeito, absolvendo-os integralmente, assim, dos pedidos;

Assim fazendo V/ Exas., como sempre, inteira, acostumada e sã JUSTIÇA.».

Os AA. apresentaram contra-alegações, defendendo que deve ser negado provimento ao recurso, mantendo-se a sentença recorrida.

*

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

II - Considerando que o objecto do recurso, sem prejuízo de eventuais questões de conhecimento oficioso, é delimitado pelas suas conclusões (cfr. arts. 635º, nº 4, e 639º, nº 1, do C.P.C.), são as seguintes as **questões** a tratar, por ordem lógica de precedência:

- a)** impugnação da matéria de facto;
- b)** responsabilidade dos 1ºs RR., recorrentes;
- c)** responsabilidade da 2ª R., recorrente, pela compensação dos danos não patrimoniais;
- d)** solidariedade, ou não, da responsabilidade pela compensação dos danos não patrimoniais;
- e)** montante a arbitrar a título de compensação dos danos não patrimoniais.

**

Vejamos a primeira questão.

Tendo o recurso como objecto a impugnação da decisão sobre a matéria de facto e a reapreciação da prova gravada (cfr. art. 638º, nº 7, e 640º do C.P.C.), o recorrente deve *obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição* (nº 1 do art. 640º):

- a) Os concretos pontos de facto que considera incorrectamente 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.*

No que respeita à alínea b) do nº 1, e de acordo com o previsto na alínea a) do nº 2 da mesma norma, *quando os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação das provas tenham sido gravados, incumbe ao recorrente, sob pena de imediata rejeição do recurso na respectiva parte,*

indicar com exactidão as passagens da gravação em que se funda o seu recurso, sem prejuízo de poder proceder à transcrição dos excertos que considere relevantes.

Uma vez que a impugnação da decisão de facto não se destina a que o tribunal de recurso reaprecie global e genericamente a prova valorada em primeira instância, a lei impõe ao recorrente um especial ónus de alegação, no que respeita à delimitação do objecto do recurso e à respectiva fundamentação. No caso concreto, verifica-se que os recorrentes deram cumprimento às referidas exigências, especificando a concreta factualidade que põem em causa e indicando as razões da sua discordância, nomeadamente por referência aos meios de prova que, em seu entender, sustentam a solução que propugnam, e tendo indicado expressamente a alteração da matéria de facto que pretendem.

*

Apreciamos então das alterações pretendidas, sendo os seguintes os factos dados como provados na sentença recorrida (transcrição):

- «1. Por título de compra e venda de 21 de Maio de 2013, a 2.ª ré “A..., Lda.” declarou vender aos 1.ºs réus CC e marido DD, pelo preço de € 85.000 euros já recebido, a fracção autónoma designada pela letra B, correspondente a uma habitação no lado direito do edifício, composta de cave, rés-do-chão e andar, do prédio sito no lugar ..., freguesia ..., Amarante, inscrito na matriz sob o artigo ... e descrito sob o n.º
- 2. Por escritura de compra e venda de 30 de Novembro de 2017, os 1.ºs réus CC e marido DD declararam vender aos autores AA e BB, a fracção autónoma referida em 1., pelo preço de € 135.000 euros já recebido e que foi registada a favor dos autores.
- 3. A 2.ª ré “A..., Lda.” tem por objecto a actividade de construção civil e compra e venda de imobiliário no âmbito da qual construiu a fracção autónoma que vendeu aos 1.ºs réus.
- 4. O prédio foi construído pela 2.ª Ré, sob a licença de construção n.º ..., emitida no âmbito do Processo n.º 45/2011 LE-EDI, pela Câmara Municipal ..., sendo que, posteriormente à conclusão daquele prédio, no âmbito da actividade de compra e venda de imóveis que também prossegue, procedeu à venda do mesmo.
- 5. Os autores destinaram a fracção à sua habitação permanente.
- 6. Em 19 de Outubro de 2019, parte do muro de vedação a poente e, do pavimento do logradouro do prédio em que se insere a da fracção dos AA. ruiu, na zona confinante com a linha de água (ribeiro).
- 7. Ocorrendo o aluimento parcial, a fissuração e o assentamento da plataforma de acesso automóvel à garagem situada na cave do edifício.

8. Ficando os autores impedidos de aceder à garagem e fazer entrar ou sair viaturas.

9. O aluimento do acesso à garagem e a queda do muro de vedação ocorreu por força da ruptura da passagem hidráulica existente sob os mesmos, que passou a jorrar a céu aberto em pleno logradouro,

10. Provocando ainda o levantamento de parte da calçada e a inundação da garagem.

11. Os autores solicitaram a realização de uma vistoria de segurança aos serviços da Câmara Municipal ..., bem como, a elaboração de um relatório de engenharia civil.

12. O auto de vistoria lavrado pelos peritos da Câmara Municipal ... concluiu que: a linha de água confrontante com o logradouro desta fracção (e da vizinha) não se encontra a céu aberto, o que indica que se encontrará entubada; a zona do logradouro que ruiu servia de acesso automóvel à garagem situada na cave; a parte da obra que ruiu situar-se-á na faixa marginal de 5m de largura ao longo do ribeiro, faixa esta que nos termos da cláusula 13^a da “autorização de utilização dos recursos hídricos para construção” emitida pela ARH Norte” deve ficar livre de construções e vedações e com as cotas naturais do terreno; o projeto aprovado não previa os trabalhos de pavimentação executados no logradouro do prédio afetado; não constava do projecto a execução do muro de vedação no limite marginal ao ribeiro, que ruiu; as cotas do terreno na faixa marginal não correspondem ao projecto aprovado, em razão do aterro verificado; a ruína em causa aconteceu na faixa marginal acima referida; a ruína incide sobre trabalhos não previstos no projeto aprovado.

13. No relatório de engenharia civil elaborado em 06-10-2020, consta: a passagem hidráulica foi executada em elementos de betão pré-fabricados, os elementos de betão encontram-se totalmente danificados (ruptura total, esmagamento) e praticamente todos eles com fissuras substanciais; devido à ruptura e esmagamento dos elementos de betão da passagem hidráulica, provocou-se uma diminuição da secção de escoamento do caudal afluente e, consequentemente, a pressão hidrostática abriu uma saída no acesso do requerente provocando todos os danos acima indicados, podendo-se concluir que a principal causa foi a ruptura e esmagamento da passagem hidráulica existente, não desconsiderando o facto de o dimensionamento hidráulico e qualidade dos materiais aplicados não satisfazerem as condições necessárias ao bom funcionamento do sistema de drenagem.

14. Os autores comunicaram aos 1^ºs réus, seus vendedores, por carta registada com aviso de recepção datada de 30-06-2020 e recebida em 14-07-2020, as anomalias do imóvel.

15. Os 1.ºs réus tinham asseverado aos autores que se tratava de um prédio bem construído, com construção e materiais de qualidade e edificado de acordo com o que havia sido projectado e previamente licenciado pelas entidades públicas competentes.

16. Tendo em consideração a linha de água existente no local e o distanciamento necessário para construções, não é possível repor o acesso à garagem, o que desvaloriza o imóvel em € 34.800,00, e importando o custo de remoção de escombros e reposição de alguma segurança e de acordo com o projecto aprovado, o valor de € 12.875,00.

17. A 2.ª ré executou a construção, sem observar o projeto aprovado pela Câmara Municipal e a autorização de utilização dos recursos hídricos para construção emitida pela ARH Norte.

18. Se os autores soubessem que o imóvel enfermava do referido em 17, e cuja observância os autores reputavam como essencial, nunca os autores teriam celebrado a compra e venda, como os 1ºs réus não ignoravam.

19. Os autores liquidaram o preço pago (€135.000 euros), as despesas de escritura (€850 euros), IMT (€1.109,76 euros) e Imposto de Selo (€1.080 euros), num total de €138.039,76 euros.

20. E as despesas de celebração e extinção do contrato de mútuo com hipoteca celebrado com o “Banco 1... S.A.” para a aquisição da fracção autónoma.

21. As anomalias do prédio causaram nos autores abalo emocional, desgosto, tristeza e vergonha.

22. Os AA. vivem em economia comum, como se de marido e mulher se tratassem e de cuja relação nasceu um filho em/2019 e outro posteriormente.

23. Os autores sofreram desgosto e aflição em virtude do aspecto da sua casa, com o logradouro destruído, paralelos arrancados e muro arruinado.

24. Sofrem por não poderem utilizar a sua casa na plenitude e por se sentirem impedidos de a desfrutar com comodidade e inibidos de convidar os amigos.

25. Sentindo-se ansiosos, angustiados e agastados e ainda mais porque tendo a casa sofrido aluimento de terras no exterior, têm-se desdobrado em redobrados cuidados com a criança para evitar acidentes.

26. Sofreram o desgaste de se verem envolvidos numa sucessão forçada de reclamações e tentativas.

27. Desde 19 de Outubro que os autores estão impossibilitados de usar, fruir e dispor da sua garagem e do logradouro envolvente.».

Tendo sido dados como não provados os seguintes factos (transcrição):

«A) Para eliminar as patologias é necessário executar demolições e movimentos de terras, com remoção e transporte dos escombros a vazadouro;

reabilitação da linha de água e criação de acesso à garagem; execução da boca de saída da passagem hidráulica; execução de muro de suporte em gabião para criação e suporte do acesso à garagem e no desenvolvimento de toda a linha de água até ao final do lote; reperfilamento da linha de água; regularização final de todas as superfícies das plataformas de trabalho, acesso e taludes, cujo custo ascende a € 25.553,25.

B) As obras referidas em A) demoram, no mínimo, 3 meses, a partir da obtenção das licenças da Câmara Municipal e da ARH.

C) A ruína do muro ocorreu na sequência da precipitação inusitada registada nos anos de 2018 e 2019.».

Pretendem os recorrentes que:

A) A recorrente 2^a R.:

1) Seja considerado não provado o facto do ponto 17 dos factos provados [A 2.^a ré executou a construção, sem observar o projeto aprovado pela Câmara Municipal e a autorização de utilização dos recursos hídricos para construção emitida pela ARH Norte.].

Defende a recorrente, para o efeito, que não foi produzida prova de que foi ela que construiu o muro que ruiu e que manilhou o ribeiro.

Ora, tal constitui um equívoco da recorrente, posto que o que está em causa neste ponto não é saber se a 2^a R. executou ou não o muro e manilhou o ribeiro, mas se essa construção, cuja feitura já está assente nos pontos 4 e 6 dos factos provados (que se encontram definitivamente julgados, posto que não foram impugnados no recurso), foi executada sem observar o projecto aprovado e a autorização de utilização dos recursos hídricos.

Aliás, a 2^a R. aceitou na contestação que executou a construção, não fazendo qualquer ressalva a qualquer parte específica da mesma, nomeadamente o muro de vedação. E se pretendesse fazer tal ressalva, considerando que se trata da construção de um edifício único, cuja propriedade total pertenceu inicialmente à 2^a R., que o constituiu em propriedade horizontal (como decorre da certidão predial junta com a petição inicial), com duas fracções autónomas, tendo vendido uma aos 1^{os} RR. (que depois a venderam aos AA.), pertencendo o muro (que até é de vedação) às partes comuns e não a qualquer fracção (e daí que não faça qualquer sentido a alegação da recorrente no sentido de insinuar que os 1^{os} RR. fizeram alterações à construção e teriam sido eles a providenciar pela construção do muro), sempre teria que alegar tal factualidade na contestação, cabendo-lhe a si provar que o muro foi feito por terceiro (e não aos AA. provar que a 2^a R. construiu o muro, ou cada específica parte do edifício).

Assim, não tendo a recorrente posto em causa que a execução do muro não observou o projecto e a autorização em causa na sua impugnação, e estando

assente noutras pontos, não impugnados, que foi ela quem efectuou a construção, nada há que alterar quanto ao ponto 17 do elenco dos factos provados, que ali se deve manter.

2) Seja considerado provado o facto da alínea C) dos factos não provados [A ruína do muro ocorreu na sequência da precipitação inusitada registada nos anos de 2018 e 2019.].

Pretende a recorrente que este facto resulta do documento nº 5 junto com a contestação e do depoimento da testemunha GG, militar da GNR, que se deslocou ao local após a ocorrência, e disse que, naquele dia, houve ali “uma chuvada enorme”.

Ora, o documento em causa não provém do Instituto Português do Mar e da Atmosfera, nem se refere especificamente ao dia 19/10/2019, ou aos dias imediatamente anteriores, e à localidade de Amarante, apenas respeita a uma compilação genérica de dados estatísticos efectuada pela Fundação ..., sobre a precipitação total nas estações meteorológicas de Viana do Castelo e do Porto, nos anos de 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019 - nenhuma conclusão permitindo retirar sobre a quantidade de chuva que caiu no lugar ..., freguesia ..., Amarante, na primeira quinzena do mês de Outubro de 2019, nomeadamente nos dias que antecederam o dia 19.

Ademais, o facto de até ter caído muita chuva (ainda que em percepção subjectiva e não decorrente de dados numéricos objectivos) naquele dia, no local (“uma chuvada enorme” nas palavras da testemunha em causa, cujo depoimento ouvimos na totalidade), nada permite concluir sobre as causas da ruína do muro.

Por outro lado, consta da matéria de facto provada, no ponto 9 dos factos provados (não impugnado no recurso), que a causa do sucedido foi a ruptura da passagem hidráulica existente sob os mesmos, que passou a jorrar a céu aberto em pleno logradouro. E, como se diz na motivação da sentença recorrida, *“no que diz respeito à alínea C), muito embora tenha ocorrido muita precipitação nos anos em causa (tal como outros anteriores e posteriores), o certo é que a base do problema está no terem sido realizadas obras com o encanamento de um ribeiro/linha de água, que não era legalmente possível, nem permitido, o que acabou por se desmantelar e com isso fazer ruir o muro e logradouro dos AA., impossibilitando-os do seu pleno uso e do acesso com veículos à sua garagem”*.

Não tem, pois, razão a recorrente também nesta parte, não havendo que alterar a resposta à alínea C) dos factos não provados.

B) Os recorrentes 1ºs RR.:

3) Seja alterada a redacção do ponto 15 dos factos provados [Os 1.ºs réus tinham asseverado aos autores que se tratava de um prédio bem construído,

com construção e materiais de qualidade e edificado de acordo com o que havia sido projectado e previamente licenciado pelas entidades públicas competentes.] para passar a ser “Os 1.ºs réus tinham asseverado aos autores que se tratava de um prédio bem construído”, dando-se como não provado a parte final: “com construção e materiais de qualidade e edificado de acordo com o que havia sido projectado e previamente licenciado pelas entidades públicas competentes”.

A matéria em causa decorre do alegado no art. 21º da petição inicial, que os 1ºs RR. aceitaram quanto à primeira parte (até “bem construído”) e impugnaram na parte restante (cfr. arts. 20º e 21º da contestação).

O que está em causa na matéria impugnada é saber se os 1ºs RR. asseveraram que o prédio tinha sido feito com construção e materiais de qualidade e edificado de acordo com o que havia sido projectado e previamente licenciado pelas entidades públicas competentes (e não se os 1ºs RR. sabiam ou não sabiam, ou se não podiam deixar de saber, que havia uma desconformidade entre o licenciado/autorizado e o efectivamente edificado).

Analizada toda a prova produzida, declarações do 1º R. marido e depoimentos das testemunhas inquiridas (sendo certo que não há qualquer documento nos autos que respeite a conversações ou negociações entre AA. e 1ºs RR. prévias à celebração do contrato de compra e venda), verifica-se que nenhuma das testemunhas sabia o que foi acordado, ou não, entre os AA. e os 1ºs RR., designadamente se estes asseveraram àqueles a qualidade da construção e a conformidade com o projecto e o licenciamento.

E quanto ao 1º R. marido, o mesmo não confirmou esta factualidade, apenas referiu que “venderam a casa como ela está” e “nunca imaginaram que parte da obra fosse ilegal”, que, terminadas as obras interiores pela 2ª R., obtiveram a licença de habitabilidade e outorgaram a escritura pública de compra e venda com esta.

Note-se que, na motivação da sentença recorrida, quanto às declarações do 1º R., o que se refere é que *“do seu depoimento resulta o conhecimento da existência do ribeiro/linha de água no local e que a venda com todas as licenças e o uso necessário da garagem eram um pressuposto para a compra e venda realizada com os AA. (não se tendo feito prova que os 1ºs RR. desconhecessem a desconformidade, nomeadamente, entre o que existia no local e as licenças)”,* factualidade que não contende com a matéria do ponto 15 em causa, posto que a circunstância de saberem os 1ºs RR. da existência do ribeiro e que a existência das licenças e o uso da garagem eram pressuposto da compra e venda não é passível de, por si só, comprovar que os mesmos asseveraram expressamente aos AA. a qualidade da construção e a conformidade com o projecto e o licenciamento.

Donde, há que alterar efectivamente a redacção do ponto 15 dos factos provados, nos seguintes termos:

- do ponto 15 passa a constar: "*Os 1.ºs réus tinham asseverado aos autores que se tratava de um prédio bem construído*";
- dos factos não provados passa a constar uma nova alínea, D), com a seguinte redacção: "*Os 1.ºs réus tinham asseverado aos autores que se tratava de um prédio com construção e materiais de qualidade e edificado de acordo com o que havia sido projectado e previamente licenciado pelas entidades públicas competentes*".

4) Seja considerado não provado o facto do ponto 18 dos factos provados [Se os autores soubessem que o imóvel enfermava do referido em 17, e cuja observância os autores reputavam como essencial, nunca os autores teriam celebrado a compra e venda, como os 1ºs réus não ignoravam.].

Nesta parte, afigura-se-nos não assistir razão aos recorrentes.

Com efeito, não obstante não existir prova directa deste facto, decorre do depoimento do 1º R. que os vendedores sabiam que a existência de licença e o uso da garagem eram pressuposto da compra e venda (como se disse na sentença recorrida), na medida em que o mesmo explicou, por um lado, que os 1ºs RR., quando compraram, tiveram que esperar pela conclusão da obra no interior e pela obtenção da licença de habitabilidade para poderem outorgar a escritura pública de compra e venda, e, por outro lado, que "venderam a casa como ela está", ou seja com a existência da garagem e a sua serventia para a casa.

Para além de que resulta das regras da normalidade e experiência que a generalidade das pessoas sabe que a inobservância de projecto aprovado pela Câmara Municipal e de autorização de utilização dos recursos hídricos para construção pelas entidades competentes determina a ilegalidade das construções feitas em violação dessas determinações e que uma pessoa normal não pretende adquirir casa de habitação que não esteja devidamente licenciada, passando-se seguramente o mesmo com os AA. e tendo os 1ºs RR. de saber disso (independentemente de saberem da concreta ilegalidade ou não, não poderiam ignorar que os AA. não quereriam comprar uma casa "ilegal" em termos de licenciamento, sendo este precisamente o facto contemplado no ponto 18).

Afigura-se-nos, pois, correcta a avaliação que foi feita, nessa parte, pelo tribunal recorrido, na resposta que deu a este ponto da matéria de facto, pelo que deve manter-se no elenco dos factos provados.

Não merece, assim, provimento o recurso da 2ª R. no que concerne à impugnação da matéria de facto, e merece apenas parcialmente provimento o recurso dos 1ºs RR., no que concerne ao ponto 15 dos factos provados.

**

Passemos à segunda questão.

Tendo em conta o resultado do tratamento da questão anterior, a factualidade a ter em conta para apreciação da pretensão dos recorrentes é a que consta dos factos dados como provados e como não provados na sentença recorrida, já transcritos, com a seguinte alteração ao ponto 15 dos factos provados e o aditamento da alínea D) aos factos não provados:

15) Os 1ºs RR. tinham asseverado aos AA. que se tratava de um prédio bem construído.

D) Os 1ºs RR. tinham asseverado aos AA. que se tratava de um prédio com construção e materiais de qualidade e edificado de acordo com o que havia sido projectado e previamente licenciado pelas entidades públicas competentes.

Os 1ºs RR., recorrentes, pretendem que se revogue a sentença recorrida e que se decida pela sua absolvição do pedido, porque consideram que ilidiram a presunção de culpa, na medida em que desconheciam que o imóvel padecia de defeitos e que foi a 2ª R. quem não respeitou o projecto.

Analisemos.

Está em causa a existência de defeitos no imóvel que os 1ºs RR. venderam aos AA., situação esta que, enquadrando a figura da compra e venda de coisa defeituosa, tem o seu regime legal regulado nos arts. 913º e segs. do Código Civil.

Refere o primeiro desses artigos que *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.* Acrescenta ainda o nº 2 do mesmo artigo que *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.*

Constata-se, então, que nesta noção existe uma combinação de critérios: valor, contrato, função, sendo que para uma coisa ser tida como defeituosa basta que o seja à luz de um desses critérios.

Contudo, não basta um qualquer defeito para que exista responsabilidade do vendedor, exigindo-se cumulativamente que aquele seja real, essencial e efectivo, quer do ponto de vista material, quer do ponto de vista jurídico, quer, ainda, do ponto de vista valorativo (cfr. Ac. da R.P. de 20/11/86, C.J., tomo 5, pág. 223).

Os vícios da coisa vendida são, pois, e em princípio, equiparados pelo citado artigo aos vícios de direito, sendo que, no entanto, no mesmo se cria um

regime especial para as quatro categorias de vícios ou de defeitos que nele são destacados - a) vício que desvalorize a coisa; b) vício que impeça a realização do fim a que é destinada; c) falta das qualidades asseguradas pelo vendedor; e d) falta das qualidades necessárias para a realização do fim a que a coisa se destina.

Na definição de coisa defeituosa, o legislador acentua o carácter funcional do vício, privilegiando a idoneidade do bem para a função a que se destina, visto que o que importa é a aptidão da coisa, a utilidade que o adquirente dela espera.

Sendo assim, um produto defeituoso é aquele que é impróprio para o uso concreto a que é destinado.

Mais especificamente e nos presentes autos, estando em causa um imóvel para habitação, a existência da situação descrita nos pontos 9 a 13 e 16 da matéria de facto torna-o inapropriado para o fim normal a que se destina, ou seja a habitação, tendo em conta que um espaço para estacionamento, designadamente tratando-se de garagem fechada, é um elemento fundamental e considerado imprescindível numa casa de habitação pelo comum das pessoas, nomeadamente na actualidade, seja pela função de guarda de veículos, seja pela função de ajuda ao transporte de objectos para casa, principalmente as compras feitas no supermercado, seja pela função de fazer chegar os moradores ao interior da residência em segurança, a qualquer hora, e refugiando-se das intempéries.

Ora, encontrando-se as coisas defeituosas, pode o comprador, nos termos do art. 914º do mesmo diploma legal, exigir do vendedor a reparação da coisa ou, tratando-se de coisa fungível, a sua substituição.

Não sendo possível a reparação, nem a substituição, o comprador poderá ter direito à redução do preço, tendo em qualquer caso direito a indemnização por danos sofridos (arts. 909º e 911º, *ex vi* do art. 913º, nº 1, do C.C.).

Só assim não será se o vendedor desconhecia sem culpa o vício ou a falta de qualidade de que as coisas padecem, desconhecimento esse que tem de ser alegado e provado pelo próprio vendedor, visto tratar-se de um facto impeditivo do direito contra si invocado pelo comprador (art. 342º, nº 2, do C.C.) e de estar obrigado a prestar a coisa isenta de vícios ou defeitos - cfr. P. Lima e A. Varela, Código Civil anotado, II, 3ª ed., pág. 215.

Ao comprador basta apenas provar a deficiência da coisa e será o vendedor quem, sendo caso disso, terá de alegar e demonstrar que o adquirente conhecia o defeito da coisa - cfr. Carneiro da Frada in "Direito das Obrigações", vol. III, "Contratos em Especial", sob a orientação do Prof. Menezes Cordeiro, A.A.F.D.L., Lisboa, 1991, pág. 85.

Na situação vertente, tendo em conta os factos provados, não se estando

perante coisa fungível, e não estando demonstrado tratar-se de defeitos visíveis aquando da celebração do contrato de compra e venda da fracção, os AA. têm direito a serem ressarcidos por parte dos 1ºs RR..

Com efeito, da matéria de facto não resulta que os AA. conhecessem o vício da coisa, bem como não resulta que os 1ºs RR. desconheçam o vício e que esse desconhecimento não provinha de culpa sua, factos que a estes incumbia provar, para impedirem o direito invocado pelos AA..

Verifica-se, assim, que os 1ºs RR. são efectivamente responsáveis perante os AA. pela venda de coisa defeituosa, não merecendo provimento o recurso por si interposto (no recurso dos 1ºs RR. não foi posta em causa a forma de ressarcimento – indemnização por desvalorização do imóvel, pelo custo das obras de reparação possíveis de realizar no logradouro e por danos não patrimoniais – determinada na decisão recorrida, que não faz parte do objecto deste recurso), não relevando a alteração ao ponto 15 dos factos provados.

**

No que concerne à terceira questão, diga-se desde logo não assistir razão à 2ª R., recorrente.

Com efeito, a questão da caducidade da sua responsabilidade foi decidida no despacho saneador, tendo-se considerado que caducaram os direitos que os AA. pretendiam exercer no que concerne às alíneas a) e b) do petitório, mas que tal não sucedeu quanto ao pedido respeitante aos danos não patrimoniais, porque se entendeu que estava em causa no mesmo a responsabilidade extracontratual (conhecendo-se também, nesse pressuposto, da excepção de prescrição invocada pela 2ª R., que foi julgada improcedente), decisão com a qual esta se conformou, não interpondo recurso da mesma.

Por outro lado, o seu argumento de que a responsabilidade contratual prevalece sobre a responsabilidade extracontratual não colhe porque, no caso, não está em causa a responsabilidade contratual, na medida em que a 2ª R. nenhum contrato celebrou com os AA.. Pelo que a sua responsabilidade é, como se diz na sentença recorrida, extracontratual, por ter violado disposição legal destinada a proteger interesses alheios, nos termos do art. 483º do Código Civil (tão-só e apenas).

Não merece, portanto, nesta parte acolhimento a pretensão da 2ª R., recorrente.

**

Passando à quarta questão, temos que a 2ª R., recorrente, põe em causa a solidariedade da obrigação de indemnizar os danos não patrimoniais a seu cargo e dos 1ºs RR..

No âmbito da responsabilidade civil por facto ilícito vigora o regime da responsabilidade solidária, nos termos previstos no art. 497º do Código Civil,

que dispõe:

1. *Se forem várias as pessoas responsáveis pelos danos, é solidária a sua responsabilidade.*
2. *O direito de regresso entre os responsáveis existe na medida das respectivas culpas e das consequências que delas advieram, presumindo-se iguais as culpas das pessoas responsáveis.*

De acordo com o disposto no art. 512º, nº 1, do Código Civil, sendo a obrigação solidária cada um dos devedores responde pela prestação integral e esta a todos libera, ou cada um dos credores tem a faculdade de exigir, por si só, a prestação integral e esta libera o devedor para com todos eles. No primeiro caso a solidariedade é passiva, no segundo caso é activa.

No caso trata-se de uma solidariedade passiva de fonte legal (cfr. art. 513º do C.C.).

Na solidariedade passiva:

- o devedor solidário demandado não pode opor o benefício da divisão e, ainda que chame os outros devedores à demanda, nem por isso se libera da obrigação de efectuar a prestação por inteiro (art. 518º do C.C.);
- o credor tem o direito de exigir de qualquer dos devedores toda a prestação, ou parte dela, proporcional ou não à quota do interpelado (art. 519º, nº 1, 1ª parte, do C.C.);
- a satisfação do direito do credor, por cumprimento, dação em cumprimento, novação, consignação em depósito ou compensação, produz a extinção, relativamente a ele, das obrigações de todos os devedores (art. 523º do C.C.);
- o devedor que satisfizer o direito do credor além da parte que lhe competir tem direito de regresso contra cada um dos condevedores, na parte que a estes compete (art. 524º do C.C.).

A recorrente invoca que não existe solidariedade na sequência de ter defendido que a responsabilidade que está em causa é a responsabilidade contratual.

Ora, como se referiu no tratamento da anterior questão, não tem razão a recorrente, posto que o fundamento da sua responsabilização no caso é, efectivamente, a responsabilidade extracontratual.

E sendo a sua responsabilidade extracontratual, não há dúvidas que a mesma é solidária, ou seja a 2ª R. responde pela totalidade da dívida, sem prejuízo do seu direito de regresso sobre os 1ºs RR..

Poder-se-ia questionar esta solução, pela circunstância de a fonte da obrigação dos 1ºs RR., quanto aos mesmos danos, ser a responsabilidade contratual. Sucede que, não nos dando a lei resposta directa a esta questão, posto que não está prevista a situação de haver várias pessoas responsáveis pelos mesmos danos, mas com diferente fundamento, o que se verifica é que o art.

497º do Código Civil não distingue as situações, como não o faz o art. 496º do Código Civil, e hoje é entendimento praticamente unânime que esta norma se aplica também aos danos não patrimoniais cuja fonte é a responsabilidade contratual.

Além do mais, no caso concreto, a responsabilidade contratual dos 1ºs RR. não decorre da não realização da prestação debitória que constituía o núcleo do contrato (que foi realizada), mas da violação de direitos absolutos dos AA. (direitos de personalidade e de propriedade), a qual pode ocorrer também no âmbito dos contratos, uma vez que “o cumprimento defeituoso não abrange apenas as deficiências da prestação principal ou de qualquer dever secundário de prestação, poderá também haver violação de deveres acessórios de conduta que, por força da lei, se integram na relação creditória, em geral, e na relação contratual em especial” (Joana Rita Azul Freitas, A Ressarcibilidade dos Danos Não Patrimoniais na Responsabilidade Contratual, Dissertação no âmbito do 2º Ciclo de Estudos em Direito (conducente ao grau de mestre), na área de Especialização em Ciências Jurídico-Civilísticas/Menção em Direito Civil, Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, pág. 30, disponível para consulta em chrome-extension://efaidnbmnnibpcajpcglclefindmkaj/ <https://estudogeral.uc.pt/retrieve/256177/Documento%201.pdf> – onde consultámos).

Donde, tendo em conta que a principal função do instituto da responsabilidade civil é a função reparadora, que ambas as responsabilidades, contratual e extracontratual, integram a responsabilidade civil e decorrem, por regra, da prática de facto ilícito, como é o caso nos autos, tendo sido violados direitos absolutos dos AA., que a norma do art. 497º do Código Civil, ao fixar o regime da solidariedade, se destina a tutelar o interesse do lesado na reparação, e que “a obrigação de reparar os danos causados tem origem no princípio universal da justiça, o qual se encontra associado a um elemento filosófico, mas também a um elemento económico que é a restituição do prejuízo patrimonial” (*ob. e aut. cits.*, pág. 12), não faz sentido que o lesante fique dispensado do regime da solidariedade apenas porque o outro lesante, co-responsável pelos mesmos danos, responde ao abrigo da responsabilidade contratual.

Seria uma consequência intolerável e não querida pela ordem jurídica, para mais estando em causa direitos absolutos, e não direitos relativos (de crédito), dos lesados, que sofreram danos que, pela sua gravidade, se entendeu merecerem a tutela do direito (cfr. art. 496º do C.C.). Isto é, trata-se de danos, por regra, geradores de responsabilidade extracontratual, embora relativamente aos 1ºs RR. a responsabilidade assuma natureza contratual (apenas) porque o facto ilícito ocorreu ainda no núcleo de abrangência do

contrato celebrado com os AA..

É, pois, solidária, a obrigação da 2^a R. (e dos 1^ºs RR.) no que concerne à indemnização dos danos não patrimoniais sofridos pelos AA., como se decidiu na sentença recorrida, não merecendo acolhimento a pretensão da recorrente nesta parte.

**

Resta apreciar a quinta questão.

Pretende a recorrente 2^a R. que o montante de € 10.000,00 fixado a título de compensação por danos não patrimoniais é excessivo, devendo antes fixar-se o montante de € 2.500,00.

De acordo com o previsto no art. 496º do Código Civil devem ser resarcidos os danos não patrimoniais que pela sua gravidade mereçam a tutela do direito. O tribunal deve fixar ao lesado uma compensação em dinheiro em termos equitativos (arts. 496º e 566º, nº 3, do C.C.), atendendo ainda às circunstâncias referidas no art. 494º do Código Civil.

Nesta sede não está em causa uma verdadeira reparação, com a finalidade de reconstituir a anterior situação do lesado (como acontece, em regra, na obrigação de indemnizar - art. 562º do C.C.), não só porque a situação anterior não pode mais ser reposta, mas também porque os danos sofridos são insusceptíveis de tradução monetária.

Antes se trata de uma compensação ou satisfação que contrabalance os sofrimentos do lesado em virtude de toda a situação resultante do evento danoso.

Com esta indemnização pretende-se, enfim, proporcionar um quantitativo em dinheiro susceptível de propiciar situações de prazer e alegria que, de certa forma, compensem aquele sofrimento físico e/ou moral (neste sentido, Rui de Alarcão, Direito das Obrigações, Coimbra, págs. 275 e 276).

Daqui se pode, desde logo, concluir que a quantificação da justa medida da compensação pelos danos não patrimoniais encontra dificuldades inerentes à própria natureza dos mesmos (atingem valores de carácter moral ou espiritual) e afigura-se de grande complexidade, atenta a sua não mensurabilidade.

No entanto, é óbvio que estas dificuldades práticas do cálculo do quantitativo da compensação por tais danos não podem fazer com que eles fiquem sem indemnização, sendo imprescindível o recurso a juízos de equidade e ao prudente arbítrio do julgador, por forma até a que a compensação tenha um alcance significativo e não meramente simbólico.

Deve, então, o tribunal fixar ao lesado uma compensação em dinheiro em termos equitativos (arts. 496º e 566º, nº 3, do C.C.), atendendo ainda às circunstâncias referidas no art. 494º do C.C. e à gravidade do dano, e tomando

em conta na sua fixação todas as regras de boa prudência e bom senso prático, da justa medida das coisas e da criteriosa ponderação das realidades da vida (neste sentido, P. Lima - A. Varela, Código Civil Anotado, vol. I, 4^a ed., em anotação ao art. 496º, e Ac. do S.T.J. de 10/2/98, C.J.S.T.J., tomo 1, pág. 65). Apuraram-se os seguintes factos:

- Em 19 de Outubro de 2019, parte do muro de vedação a poente e do pavimento do logradouro do prédio em que se insere a da fracção dos AA. ruiu, na zona confinante com a linha de água (ribeiro);
- Ocorrendo o aluimento parcial, a fissuração e o assentamento da plataforma de acesso automóvel à garagem situada na cave do edifício;
- Ficando os autores impedidos de aceder à garagem e fazer entrar ou sair viaturas;
- O aluimento do acesso à garagem e a queda do muro de vedação ocorreu por força da ruptura da passagem hidráulica existente sob os mesmos, que passou a jorrar a céu aberto em pleno logradouro;
- Provocando ainda o levantamento de parte da calçada e a inundação da garagem;
- Tendo em consideração a linha de água existente no local e o distanciamento necessário para construções, não é possível repor o acesso à garagem;
- As anomalias do prédio causaram nos autores abalo emocional, desgosto, tristeza e vergonha;
- Os AA. vivem em economia comum, como se de marido e mulher se tratassem, e de cuja relação nasceu um filho em/2019 e outro posteriormente.
- Os autores sofreram desgosto e aflição em virtude do aspecto da sua casa, com o logradouro destruído, paralelos arrancados e muro arruinado;
- Sofrem por não poderem utilizar a sua casa na plenitude e por se sentirem impedidos de a desfrutar com comodidade e inibidos de convidar os amigos;
- Sentindo-se ansiosos, angustiados e agastados e ainda mais porque tendo a casa sofrido aluimento de terras no exterior, têm-se desdobrado em redobrados cuidados com a criança para evitar acidentes;
- Sofreram o desgaste de se verem envolvidos numa sucessão forçada de reclamações e tentativas;
- Desde 19 de Outubro que os autores estão impossibilitados de usar, fruir e dispor da sua garagem e do logradouro envolvente.

Ora, analisando o caso concreto dos autos à luz das considerações *supra* expostas e tendo em conta todos os factos acabados de referir, considerando as circunstâncias em que os factos sucederam, a privação dos AA. de poderem utilizar como desejavam a casa que destinaram à sua habitação, todo o desgaste da situação, a impossibilidade de reporem a garagem e os

transtornos que isso causa, nomeadamente quando se tem filhos pequenos, as preocupações para evitar acidentes com estes, num local que deveria ser um local de segurança, o abalo e todas as angústias que sofreram, bem como a jurisprudência mais recente nesta matéria (a título de exemplo, veja-se o Ac. da R.P. de 23/10/2025, com o nº de processo 5055/21.1T8VNG.P1, publicado em www.dgsi.pt), afigura-se-nos ser adequada a quantia de € 10.000,00 fixada na sentença recorrida a título de compensação pelos danos não patrimoniais sofridos pelos AA..

Anote-se que, como se diz no Ac. da R.P. de 06/02/2023, publicado em www.dgsi.pt, com o nº de processo 8402/12.3TBMTS.P1, “na fixação e reapreciação do valor indemnizatório em análise, releva ainda ter presente o reiterado entendimento jurisprudencial de que a fixação de um quantum indemnizatório em que se recorre a juízos de equidade (...) porque assente na ponderação das circunstâncias apuradas e relevantes de cada caso concreto e não em razões estritamente normativas, apenas deverá ser alterado quando evidencie desrespeito pelas normas que justificam o recurso à equidade ou se mostre em flagrante divergência com os padrões jurisprudenciais sedimentados e aplicados em casos similares” (sublinhados nossos).

Não merece, pois, acolhimento, também nesta parte, o recurso da 2^a R., devendo manter-se o decidido pelo tribunal *a quo*.

**

Em face do resultado do tratamento das questões analisadas, é de concluir, com excepção das alterações à matéria de facto conforme referido *supra*, pela não obtenção de provimento dos recursos interpostos pelos 1^{os} RR. e pela 2^a R. e pela consequente confirmação da decisão recorrida.

III - Por tudo o exposto, acorda-se em:

- a) alterar a decisão proferida quanto à matéria de facto, nos termos *supra* referidos;
- b) no mais, negar provimento aos recursos, confirmando-se a sentença recorrida.

**

Custas das apelações pelos recorrentes (art. 527º, nºs 1 e 2, do C.P.C.).

*

Notifique.

**

Sumário (da exclusiva responsabilidade da relatora - art. 663º, nº 7, do C.P.C.):

.....
.....
.....

*

datado e assinado electronicamente

*

Porto, 12/12/2025

Isabel Ferreira

Isabel Silva

Ana Luísa Loureiro