

## **Tribunal da Relação do Porto Processo nº 3453/21.0T8AVR.P1**

**Relator:** ÁLVARO MONTEIRO

**Sessão:** 12 Dezembro 2025

**Número:** RP202512123453/21.0T8AVR.P1

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** REVOGADA EM PARTE

**COMPRA E VENDA    CONSUMIDOR**

**CADUCIDADE DOS DIREITOS DO COMPRADOR    INDEMNIZAÇÃO**

### **Sumário**

Pese estarmos perante um contrato de compra e venda é aplicável igualmente o regime da lei do Consumidor (D. L. DL 67/2003, de 08 de Abril), sendo de permitir ao comprador a indemnização correspondente às despesas e custos que irá ter para reparar ele próprio os defeitos, sem ter convertido a mora na reparação em incumprimento definitivo na reparação, caso se verifiquem vários e manifestos defeitos no prédio vendido os quais não foram reparados, pese a insistência para a reparação dos mesmos, inexistindo má-fé ou abuso de direito por parte do comprador.

### **Texto Integral**

Proc. nº 3453/21.0T8AVR.P1

Tribunal Judicial da Comarca de Aveiro  
Juízo Central Cível de Aveiro - Juiz 3

\*

Relator: Juiz Desembargador Álvaro Monteiro

1º Adjunto: Juiz Desembargador José Manuel Monteiro Correia

2º Adjunto: Juiz Desembargador António Carneiro da Silva

\*

## Sumário:

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

\*

## I - Relatório:

AA, NIF ...48 e BB, NIF ...73, intentaram ação declarativa de condenação em processo comum contra A... Lda., NIPC ...88

Peticionam:

- Ser a ré condenada a reconhecer a propriedade da habitação supramencionada a favor dos autores e a pagar aos autores a quantia de 84.250 euros (oitenta e quatro mil duzentos e cinquenta euros), com IVA incluído, e a quantia de 5.000 (cinco mil euros) a título de danos não patrimoniais, acrescida de juros à taxa legal desde a data da citação e até efetivo e integral pagamento, sem prejuízo de a quantia peticionada poder ser ampliada.
- Se assim se não entender quanto ao pedido dos danos patrimoniais, sempre a ré deverá ser condenada a eliminar e/ou reparar os defeitos de construção descritos nos artigos da presente petição inicial, e outros que apareçam até à decisão final, realizando, para o efeito, as obras necessárias e adequadas, a expensas suas, no prazo máximo de trinta dias após o trânsito da sentença.

Alegam, em resumo, que:

A 19 de Julho de 2017 os Autores e a Ré celebraram um contrato promessa de compra e venda incidindo sobre um prédio urbano em construção, ficando acordado que a escritura de compra e venda seria celebrada no prazo máximo de 12 meses.

O contrato definitivo foi celebrado a 08 de Maio de 2019, faltando ainda nessa altura a realização e alguns acabamentos.

No Outono de 2019 os autores começaram a aperceber-se do aparecimento de diversos defeitos relacionados com infiltrações de água.

A Ré nunca procedeu à correção desses defeitos apesar dos diversos contactos mantidos, sendo que, por carta remetida a 06 de agosto de 2020, os autores fizeram, formalmente, a denúncia desses defeitos.

Estes afetam a segurança, habitabilidade, durabilidade, conforto visual e estético e acarretam a desvalorização comercial do imóvel.

Está definitivamente incumprido o dever de reparação dos defeitos por parte da Ré

A correção dos defeitos importará o dispêndio da quantia de 84.250,00 €, quantia que deverá ser suportada pela Ré.

Quer o atraso na entrega do imóvel, quer o estado em que este se encontra causam intranquilidade, incômodo e tristeza aos Autores.

\*

Citada a ré, a mesmo contestou invocando que:

- Só teve conhecimento de parte dos alegados defeitos quando foi citada para a ação.
- Esses defeitos são aparentes, devendo os Autores conhecê-los já quando adquiriram a casa, estando, pois, caducado o seu direito.
- A Ré nunca se negou a reparar as pequenas anomalias detetadas e aceita reparar outras de que, entretanto, teve conhecimento.
- Alguns dos defeitos são da responsabilidade dos Autores que escolheram mal os materiais, apesar dos avisos da Ré, e não ventilam a casa.
- Os serviços referentes à reconstrução, ou reparação de imóveis, são taxados à taxa reduzida de IVA, de 6%.

Conclui pedindo que sejam julgadas procedentes e provadas as exceções de caducidade e a Ré ser absolvida dos pedidos ou, se assim se não entender, sempre deve ser julgada improcedente, por não provada, a presente ação e, consequentemente, ser a Ré absolvida dos pedidos formulados.

\*

O autor apresentou resposta, pugnando pela improcedência da exceção de caducidade.

\*

Foi dispensada a realização de audiência prévia, procedeu-se à elaboração de despacho saneador e relegou-se para final o conhecimento da invocada

caducidade.

Fixou -se o objeto do litígio e os temas de prova.

\*

Foi realizada a audiência de discussão e julgamento, cumprindo-se todos os trâmites legais, após o que foi proferida a sentença com a seguinte decisão:  
“A) Julgo a acção parcialmente procedente por provada pelo que condeno a Ré A... Lda a pagar aos Autores AA e BB:

- A quantia de 36.190,00 (trinta e seis mil, cento e noventa euros) a título de danos patrimoniais e 5.000 € (cinco mil euros) a título de danos não patrimoniais;
- No que se vier a liquidar em posterior liquidação, relativamente à reparação das anomalias assinaladas nos pontos 14 e 15 do ponto 27 dos factos provados e nos pontos 30 e 31 dos factos provados.

Custas na proporção do decaimento.”

\*

É desta decisão que, inconformada, a Ré interpõe recurso, terminando as suas alegações com as seguintes CONCLUSÕES:

- 1<sup>a</sup> - A prova produzida, designadamente a prova documental e testemunhal, imporia resposta diversa aos pontos 28, 29º, 30º, 31º e 46º da dota decisão sobre a matéria de facto, constante da sentença recorrida.
- 2<sup>a</sup> - O ponto 31º da decisão sobre a matéria de facto contém facto (defeito ou anomalia) sobre o qual não foi efetuada qualquer alegação na dota petição inicial ou, até, no relatório técnico que foi junto com aquele articulado, como documento nº 34.
- 3<sup>a</sup> - Não é alegada ou invocada, pelos Autores, qualquer deficiência ou anomalia na bomba elétrica existente no desvão sanitário ou no próprio desvão sanitário.
- 4<sup>a</sup> - Aliás, na dota petição inicial nem sequer é efetuada qualquer alusão ou alegação à existência do desvão sanitário.
- 5<sup>a</sup> - E, na primeira perícia, realizada em 18.11.2022 e constante do relatório pericial elaborado em 31 de Março de 2023 (e junto aos autos em 05/04/2023, referência Citius 14400542), não foi constatado qualquer defeito ou anomalia no desvão sanitário e, ou, na bomba elétrica ali existente.
- 6<sup>a</sup> - E, nessa primeira perícia o Autor deu a indicação de que o sistema de bombagem estava a funcionar bem (como resulta dos depoimentos prestados na audiência de julgamento de 27/03/2025, ao minuto 3,20, pelos Srs. Peritos Eng. CC, Eng. DD e Eng. EE, gravado no sistema digital, disponível na aplicação informática em uso pelo Tribunal, iniciando-se às 00:01:29 e

terminando às 01:27:13).

7<sup>a</sup> - E só, numa segunda perícia, realizada e, 31.05.2024, é que os Srs. Peritos constataram que existia água no desvão sanitário, contudo, sem terem concluído qual a razão pela qual a bomba não funcionava, sendo que, inclusive, colocaram a hipótese de a bomba não ter manutenção (como resulta do depoimento prestado na audiência de julgamento do dia 11 de Fevereiro de 2025, ao minuto 24,00, pelos Srs. Peritos Eng. FF, Eng. GG e Eng. HH e cujo depoimento se encontra gravado no sistema digital, disponível na aplicação informática em uso pelo Tribunal, iniciando-se às 00:01:05 e terminando às 01:47:10).

Ora, os factos que constituem a causa de pedir, nos termos da alínea d) do n.<sup>º</sup> 1 do artigo 552.<sup>º</sup> do CPC, são os factos expostos na petição inicial.

8<sup>a</sup> - Por via do disposto no artigo 607.<sup>º</sup>, n.<sup>º</sup>s 4 e 5 do CPC, a livre apreciação da prova não abrange os factos que só podem ser provados por documento, e bem assim, aqueles que estejam plenamente provados por acordo ou confissão, sendo que o juiz toma sempre em consideração na sentença os factos admitidos por acordo e os provados por documentos ou por confissão reduzida a escrito, extraindo ainda dos factos apurados as presunções impostas pela lei ou pelas regras da experiência. Contudo, aquele facto, constante do ponto 31. da decisão sobre a matéria de facto, não só não foi alegado pelos Autores na sua petição inicial (nem sequer constava do relatório que aqueles juntaram àquele articulado como documento nº 34), como ainda não é facto que só possa ser provado por documento, ou que tenha sido admitido por acordo ou confissão.

9<sup>a</sup> - Admitindo (mas sem se aceitar) que quele facto (constante do ponto 31. da decisão sobre a matéria de facto) seja complementar da factualidade alegada pela Autora, não é suficiente que ele tenha resultado da prova produzida na instrução da causa, designadamente da aludida segunda perícia, para que o Tribunal possa incluí-lo na decisão sobre a matéria de facto dada como provada.

10<sup>a</sup> - O disposto no artigo 5.<sup>º</sup>, n.<sup>º</sup> 2, b), do CPC em vigor deixou de exigir a manifestação da parte interessada, para que integrem a factualidade relevante, os factos complementares ou concretizadores dos factos já alegados que apenas resultem da instrução da causa, podendo, por isso, a sua inclusão na factualidade integrante do objeto do processo ser da iniciativa do tribunal, como tem sido decidido em diversas decisões dos Tribunais superiores.

11<sup>a</sup> - Mas não pode deixar de ser garantido o imprescindível e basilar exercício do contraditório, exigindo-se que ambas as partes tenham a possibilidade de se pronunciar sobre o facto novo que se pretende aditar, o que inclui a possibilidade de produzir prova e contraprova sobre ele,

possibilidade essa que só pode ser proporcionada se o Tribunal, antes de proferir a sentença, sinalizar às partes o(s) facto(s) que, apesar de não terem sido alegados pelas partes, se evidencie na instrução da causa e seja relevante para a decisão da mesma, permitindo que as partes se possam pronunciar sobre ele, concedendo-lhes prazo para indicarem os meios de prova que pretendam produzir, relativamente ao(s) facto(s) que se pretende(m) aditar ao objeto do litígio.

12<sup>a</sup> - O Tribunal a quo não o fez, não tendo sido garantido o imprescindível direito ao exercício do contraditório, nem o direito à prova, sendo que tal facto “novo” (que é assim uma facto surpresa) tem influência decisiva sobre parte da dota decisão proferida na sentença em crise, porque condena a Ré a pagar aos Autores “a quantia que se vier a liquidar em posterior liquidação, relativamente à reparação das anomalias assinaladas nos pontos (...) 31 dos factos provados”.

13<sup>a</sup> - Assim a Ré foi condenada a pagar a quantia que se vier “a liquidar em posterior liquidação”, relativamente a um facto não alegado, que não constava do pedido, que nem sequer foi apreciado na primeira perícia realizada, sem que lhe tenha sido dada a possibilidade de exercer o contraditório.

14<sup>a</sup> - Acresce que a o direito dos Autores à reparação daquele defeito ou anomalia, ou a indemnização pelo dano patrimonial decorrente de tal defeito ou anomalia, sempre estaria caducado - o que subsidiária aqui se invoca para todos os efeitos legais -porquanto só em 31.05.2024 é que foi constatada a sua existência, ou seja, a alegada falta de conformidade manifestou-se mais de cinco anos após a venda e a entrega do prédio pela Ré aos Autores (que ocorreu, como provado no ponto 4. da decisão sobre a matéria de facto, em 8.05.2019).

15<sup>a</sup> - Assim, deve ser eliminado dos factos dados como provados na dota decisão sobre a matéria de facto, o facto constante do ponto 31 daquela decisão e, em consequência, deverá ser revogada a decisão de condenar a Ré, no que se vier a liquidar em posterior liquidação relativamente à reparação das anomalias assinaladas em tal ponto 31. da decisão sobre a matéria de facto.

16<sup>a</sup> - No ponto 30º da decisão sobre a matéria de facto a Mtm<sup>a</sup> Sr<sup>a</sup> Juiz a quo deu como provado que: “A 18 de Novembro de 2022 foram também observadas eflorescências no capoto da fachada nascente da habitação decorrentes de infiltração de água pelo rebordo do óculo que circunda a janela do quarto 1” mas, tal como supra alegado nas conclusões antecedentes relativamente ao ponto 31. da decisão sobre a matéria de facto, não há qualquer alusão ou referência aquele defeito ou anomalia na dota petição inicial.

17<sup>a</sup> - Isto é, aquele defeito ou anomalia não foi alegado pelos Autores, quer na sua petição inicial, quer no relatório por eles junto com aquele articulado (doc nº 34 junto com a petição inicial).

18<sup>a</sup> - Como se alegou nas conclusões antecedentes, relativamente à resposta dada ao ponto 31. da decisão sobre a matéria de facto - e que por economia processual aqui se dão domo reproduzidas - mesmo que se admitisse (o que se não aceita) que aquele facto (constante do ponto 30.) seria complementar da factualidade alegada pelos Autores, não é suficiente que ele tenha resultado da prova produzida na instrução da causa, designadamente da primeira perícia, para que o Tribunal o pudesse incluir na decisão sobre a matéria de facto dada como provada, sendo necessário, para tanto, que o Tribunal tivesse concedido às partes - e especialmente à Ré - o imprescindível exercício do contraditório, para que ela tivesse a possibilidade de se pronunciar e de produzir prova sobre aquele facto novo que se pretendeu incluir e que se incluiu na decisão de facto.

19<sup>a</sup> - Mas, como resulta dos autos, o Tribunal não o fez, não tendo sido garantido o imprescindível direito ao exercício do contraditório, nem o direito à prova, sendo que tal facto "novo" tem influência decisiva sobre parte da dota decisão proferida, porque esta condena a Ré a pagar aos Autores "a quantia que se vier a liquidar em posterior liquidação, relativamente à reparação das anomalias assinaladas nos pontos (...) 30 dos factos provados".

20<sup>a</sup> - E, dessa forma, a Ré é condenada a pagar a quantia que se vier "a liquidar em posterior liquidação" sem que lhe tenha sido dada a possibilidade de exercer o contraditório.

21<sup>a</sup> - Assim, deve ser eliminado dos factos dados como provados na dota decisão sobre a matéria de facto, o constante do ponto 30. daquela decisão e, em consequência, deverá ser revogada a decisão de condenar a Ré, no que se vier a liquidar em posterior liquidação relativamente à reparação das anomalias assinaladas naquele ponto 30. da decisão sobre a matéria de facto.

22<sup>a</sup> - No ponto 29º da decisão sobre a matéria de facto a Mtm<sup>a</sup> Sr<sup>a</sup> Juiz a quo deu como provado que: "Os Autores, por meio de engenheiro civil por eles contratado, tinham já procedido a uma perícia ao edifício, sendo que que na sequência dessa perícia foi elaborado relatório, datado de 21 de Setembro de 2021 que assinalou já as supra referidas anomalias", sendo a fundamentação para a prova daquele facto "os diversos relatórios juntos aos autos" e "Assim, logo com a petição inicial os autores juntaram um relatório (fls. 77 e 97 dos autos) que assinala diversas anomalias e suas causas.

O teor deste relatório, com pequenos desvios, foi confirmado pelas duas perícias realizadas e cujos relatórios foram juntos aos autos em 4 de Abril de 2023 e 5 de Junho de 2024".

23<sup>a</sup> - Contudo o relatório junto pelos Autores apresenta diferenças significativas relativamente às anomalias, designadamente quanto às infiltrações.

24<sup>a</sup> - No relatório junto pelos autos (documento nº 34 junto com a petição inicial) e transcrito parcialmente no artigo 36º e 37º da dota petição inicial, é alegado que durante a inspeção técnica foram verificadas “infiltrações originadas pela deficiente impermeabilização dos elementos construtivos permitem que a água seja absorvida pela alvenaria das paredes contribuindo para a sua deterioração e causando humidade nos rodapés e consequentemente o seu descolamento”, “facilitando ainda as infiltrações através dos vãos exteriores.”.

25<sup>a</sup> - Contudo, as duas perícias realizadas nestes autos não são coincidentes com aquele relatório, porque afirmam que “As patologias encontradas na obra, que decorrem (...) resultam sobretudo da insuficiente renovação de ar/ ventilação instalada.” (cfr. pág. 8 do relatório pericial da primeira perícia, elaborado em 31 de Março de 2023 e junto aos autos em 05.04.2023 referência Citius 144000542) e apenas encontraram infiltrações “no teto sobre a escada e hall do primeiro andar, resultante da claraboia” e “na parede por baixo da janela de batente do quarto voltado a norte” (cfr. pág. 8 e 9 dos esclarecimentos prestados pelos Srs. Peritos em 2 de Junho de 2023 e junto aos autos em 6.06.2023 com a referência Citius 14669539).

26<sup>a</sup> - Não havendo qualquer dúvida de que quando no relatório junto com a petição inicial se fez referência a infiltrações, é no sentido de infiltrações decorrentes da chuva e não a condensações, como resulta demonstrado pelo depoimento da testemunha II, prestado na sessão de 11 de Fevereiro de 2025, ao minuto 10,43 (cujo depoimento se encontra gravado no sistema digital, disponível na aplicação informática em uso pelo Tribunal, iniciando-se às 00:01:02 e terminando às 00:15:32, como decorre da ata daquela 2<sup>a</sup> sessão de julgamento constante dos autos), que, quando perguntada, pelo Ilustre Mandatário dos Autores, sobre a razão das anomalias verificadas, atribuiu-as às infiltrações, desvalorizando qualquer anomalia de falta de ventilação e, consequentemente, de condensação.

27<sup>a</sup> - Assim, aquele relatório a que se alude em 35º, 36º e 37º da dota petição inicial e que foi junto com aquele articulado como documento nº 34, não assinalou a maioria das anomalias que foram dadas como provadas no ponto 27 daquela decisão, designadamente:

- Não refere que o levantamento do piso flutuante aplicado na cozinha e sala seja devido à reduzida qualidade daquele material (alíneas 1 e 3 do ponto 27);
- Não refere que a existência de humidades de condensação no teto da sala, nas paredes da sala e escadas e nas paredes da suite (alíneas 4, 5 e 9 do ponto

27);

- Não refere a falta de instalação das entradas de ar (ventilação) previstas no Projeto de Térmica (alíneas 4, 5, 9 e 17 do ponto 27);

28<sup>a</sup> - Deve assim ser alterada a resposta àquele ponto 29. da decisão sobre a matéria de facto, eliminando-se o seu segmento final, passando a ter a seguinte redação: “Os Autores, por meio de engenheiro civil por eles contratado, tinham já procedido a uma perícia ao edifício, sendo que na sequência dessa perícia foi elaborado relatório, datado de 21 de Setembro de 2021.”

29<sup>a</sup> - No ponto 46. da decisão sobre a matéria de facto a Mtm<sup>a</sup> Sr<sup>a</sup> Juiz a quo deu como provado que: “O piso flutuante foi escolhido pelos Autores dentro do valor de orçamento, insuficiente, dado pela Ré”, cuja fundamentação foi o “depoimento do Autor, sendo que quanto ao valor do piso flutuante previsto no orçamento dada pela Ré, se remete para o depoimento dos Srs. Peritos, já referido a propósito dos pontos 27 a 36 dos factos provados”.

30<sup>a</sup> - Mas, tal como referido nas conclusões antecedentes relativas aos pontos 30. e 31. da decisão sobre a matéria de facto, na petição inicial não é efetuada qualquer alegação na petição inicial no sentido de que o valor acordado para o piso flutuante fosse insuficiente para a aquisição daquele tipo de revestimento.

31<sup>a</sup> - E mesmo que se admitisse - o que se não aceita - que aquele facto seria complementar da factualidade alegada pelos Autores, não é suficiente que ele tenha resultado da prova produzida na instrução da causa, designadamente da primeira perícia, para que o Tribunal o pudesse incluir na decisão sobre a matéria de facto dada como provada, sendo necessário, para tanto (como já referido nas antecedentes conclusões 11<sup>a</sup>, 12<sup>a</sup>, 18<sup>a</sup> e 19<sup>a</sup>) que o Tribunal tivesse concedido às partes - e especialmente à Ré - o imprescindível exercício do contraditório, para que ela tivesse a possibilidade de se pronunciar e de produzir prova sobre aquele facto novo que se pretendeu incluir e que se incluiu na decisão de facto, o que o Tribunal não fez.

32<sup>a</sup> - Acresce que, como se encontra documentalmente provado, aquando da negociação da compra e venda da moradia entre Autores e Ré, foi acordado, entre Autores e Ré, que os “pisos revestidos a material cerâmico e ou a pavimento flutuante estratificado até 10€/m2 com assentamento e IVA incluído” (Cfr. ponto 8. do anexo C do contrato promessa de compra e venda junto sob o nº 4 com a doluta petição inicial).

33<sup>a</sup> - E, como resulta da declaração assinada por Autores e Ré, em 8 de Maio de 2019 (junta sob o nº 3 com o requerimento apresentado em 20.06.20222, com a referencia Citius 13160417), os Autores aceitaram que a Ré não se responsabilizasse “por alterações, defeitos ou deteriorações de vários componentes e trabalhos efetuados na dita moradia, por serem mandados

executar, comprados ou mandados comprar pelos compradores, como sejam: (...) Pavimento flutuante de todas as divisões da moradia, excepto no quarto de banho com banheira e quarto de banho da suite”.

34<sup>a</sup> - Assim, não só aquele facto (valor de orçamento alegadamente insuficiente) nunca foi alegado pelos Autores, como o valor ou preço do pavimento foi decorrente da negociação efetuada entre Autores e Ré e foi expressamente acordado, entre eles, excluir a responsabilidade da Ré por “por alterações, defeitos ou deteriorações” do pavimento flutuante escolhido pelos Autores.

35<sup>a</sup> - Pelo que deve ser alterada a redação daquele facto, excluindo-se a referência à insuficiência do valor do pavimento flutuante, passando aquele a ter a seguinte redação: “O piso flutuante foi escolhido pelos Autores”

36<sup>a</sup> - A douta sentença proferida, no valor dos danos patrimoniais fixados e que condenou a Ré a pagar, integrou o valor das anomalias constantes do ponto 28 da decisão sobre a matéria de facto, para o que terá considerado que aquelas anomalias integram o conceito de vício que desvaloriza aquela moradia, nos termos do artigo 913º do Código Civil, ou porque desvalorizam a coisa, ou porque impedem a realização do fim a que a habitação se destina, ou porque revelam falta de qualidades asseguradas pelo vendedor ou, ainda, falta das qualidades necessárias para a realização do fim a que aquela moradia se destina.

37<sup>a</sup> - Porém tais circunstâncias não constituem defeitos relevantes ou vícios que desvalorizem aquela moradia nos termos do artigo 913º do Código Civil.

38<sup>a</sup> - As manchas no muro e das testas das lajes na garagem e referidas no aludido ponto 28. da decisão sobre a matéria de facto, não excluem o valor da moradia e muito menos diminuem, por qualquer forma, a aptidão da moradia para o seu fim específico, neste caso de habitação dos Autores e do seu agregado familiar.

39<sup>a</sup> - Dos autos e da matéria de facto alegada pelos Autores, não há qualquer factualidade que permita avaliar se aquelas circunstâncias reduzem o valor da moradia ou se existe desconformidade entre a qualidade prometida (qualidade/perfeição dos seus acabamentos – pois trata-se apenas de circunstâncias decorrentes de “um fenómeno natural”) e a qualidade da moradia que foi vendida.

40<sup>a</sup> - Aquelas anomalias são, como foi dado como provado, decorrentes de um fenómeno natural, que é potenciado pela falta de pedras de coroamento nos muros e da capeamento da pala da garagem, sendo que nenhum desses trabalhos (colocação de pedras de coroamento ou capeamento da pala da garagem) estava previsto no projeto aprovado pela Câmara Municipal – como consta daquele ponto da decisão sobre a matéria de facto e do esclarecimento

datado de 2 de Junho de 2023 e junto aos autos em 6 de Junho de 2023 pelos Srs. Peritos que elaboraram a primeira perícia e constante dos autos, com a ref<sup>a</sup> Citius nº 14660539.

41<sup>a</sup> - E ambas as peritagens são coincidentes no sentido de que podem existir soluções para minorar aquele fenómeno natural, mas também coincidem no sentido de que as soluções propostas não estavam previstas no projeto, sendo que nenhuma delas refere que esse facto (a sujidade do muro e das testas das lajes, provocada por fenómeno natural) afete ou exclua o valor da moradia e, muito menos, que diminua, por qualquer forma, a aptidão da moradia para o seu fim específico.

42<sup>a</sup> - Não tendo sido alegado pelos Autores que a Ré havia prometido vender a moradia com o coroamento em pedra dos muros e, ou, com capeamento da pala da garagem.

43<sup>a</sup> - E sendo a comprovação ou verificação da existência do defeito um facto constitutivo dos direitos atribuídos ao comprador cabe a este, no caso aos Autores, a respetiva prova, sendo também a eles que incumbia demonstrar (na sequência de prévia alegação) a desvalorização da moradia ou a desconformidade entre o vendido e o prometido.

44<sup>a</sup> - Não tendo os Autores, alegado e, consequentemente provado a desvalorização ou desconformidade, a não perfeição daqueles acabamentos com o prometido, não podem ser qualificados como defeitos ou anomalias, tendo a doura sentença efetuado uma incorreta interpretação e aplicação do disposto no artigo 913º do Código Civil.

45<sup>a</sup> - No que respeita aos danos não patrimoniais, os mesmos, a existirem, são exclusivamente os decorrentes ou derivados da existência de defeitos no prédio em questão nestes autos, por, alegadamente, a Ré se ter recusado à prestação (reparação dos defeitos).

46<sup>a</sup> - Contudo, da fundamentação da indemnização por danos não patrimoniais atribuída na doura sentença recorrida, resulta que a tal indemnização se baseia, principalmente, na mora no cumprimento do contrato promessa de compra e venda da moradia em causa nestes autos .

47<sup>a</sup> - Mas a presente ação tem como causa de pedir os defeitos que surgiram e que existem no prédio em causa e não eventuais danos sofridos pelos Autores por eventual mora no cumprimento do contrato promessa, pelo que, se tivesse havido mora da Ré no cumprimento do contrato promessa e, se por via dessa mora, os Autores tivessem sofrido danos, teriam de ter intentado ação em que viesses requerer que fosse declarado que existiu mora da Ré no cumprimento daquele contrato e que, por via dessa mora, sofreram prejuízos.

48<sup>a</sup> - Por via da presente ação os Autores vieram reclamar da Ré o pagamento da "quantia de 5.000 (cinco mil euros) a título de danos não patrimoniais".

49<sup>a</sup> - Mas a única factualidade dada como provada para fundamentar a fixação daquela peticionada indemnização (excluindo, face ao supra alegado, quaisquer eventuais danos decorrentes de eventual mora no cumprimento do contrato promessa de compra e venda) é a constante dos pontos 44º (“As anomalias descritas, têm causado nos autores um estado de permanente nervosismo depressivo, assim como uma continuada intranquilidade, tristeza, uma angústia permanente.”) e 45º (“Os autores depositaram todas as suas expetativas naquela construção que planearam como habitação da sua família, onde acordam diariamente.”) da decisão sobre a matéria de facto.

50<sup>a</sup> - A fixação dos danos patrimoniais terá, por um lado, de ter em conta as condições económicas da Ré, o grau de culpa, bem como a situação económica dos lesados, os aqui Autores, e por outro na fixação da indemnização deve atender-se aos danos não patrimoniais que, pela sua gravidade, mereçam a tutela do direito.

51<sup>a</sup> - Tendo a dourta sentença violado o disposto nos artigos 496.<sup>º</sup>, n.<sup>º</sup> 4 e 494.<sup>º</sup> ambos do Código Civil, ao não apurar as condições económicas da Ré, o grau de culpa, bem como a situação económica dos lesados, os Autores, pelo que a Ré não deve ser absolvida do pagamento de qualquer indemnização aos Autores a título de danos não patrimoniais.

52<sup>a</sup> - Acresce que da parca factualidade constante dos pontos 44. e 45. da decisão sobre a matéria de facto - que integra mais do que factos, juízos de valor, sem que existam naquela decisão factos que permitam retirar aqueles juízos - não resultam danos com a gravidade suficiente para que sejam tidos por indemnizáveis.

53º - E, se se pode inferir que a existência de defeitos ou anomalias naquela moradia seja suficiente para causar desgosto aos Autores (e é ali afirmado que as anomalias lhes causam nervosismos, intranquilidade, tristeza e angústia), desconhece-se, porém, a respetiva intensidade e gravidade, isto é, se afetou, ou não, profundamente, os valores ou interesses das respetivas personalidades físicas ou morais (por exemplo, causando-lhes insónias e/ou mau dormir, irritabilidade, instabilidade emocional. etc.).

Ao não se terem apurado (e, desde logo, porque não foram alegados) quaisquer factos que permitam graduar os valores ou interesses atingidos, falece o pressuposto que permitiria a indemnização dos danos morais eventualmente sofridos pelos Autores, pelo que a Ré deve ser absolvida do pedido de indemnização por danos não patrimoniais.

54<sup>a</sup> - Mas mesmo que assim se não entende, tendo em conta, o juízo de equidade alicerçado nas particularidades e especificidades do caso concreto, o valor fixado na dourta sentença não é nem justo, nem adequado, sendo claramente excessivo, não devendo a indemnização por danos não

patrimoniais ser superior a 500,00€.

55<sup>a</sup> - Considerando que o prazo de caducidade para o exercício do direito é de três anos, contados sobre a denúncia, podemos concluir que o mesmo não se mostrava esgotado à data da instauração da ação, desde logo porque a ação foi instaurada antes de decorridos três anos sobre a compra e venda (a compra e venda foi realizada em 8 de Maio de 2019 – como decorre do facto nº 3 da decisão sobre a matéria de facto) e presente ação foi instaurada em 20 Outubro de 2021), tendo as denúncias dos defeitos descritos em 21º da decisão sobre a matéria de facto [(Cozinha - verifica-se o levantamento do piso flutuante (Anexos - foto 1) e a consola do painel solar está avariado (Anexos - foto 2); - Sala - verifica-se o levantamento do piso flutuante (Anexo - Fotos 3-6) e infiltrações no teto, incluindo ferrugem (Anexos - Foto 7 e 8); - Sala/ escadas - Verificam-se infiltrações nas paredes (Anexos - Foto 9 e 10) e degradação da claraboia (Anexos - Foto 11); - Quarto-1- verificam-se infiltrações nas paredes (Anexos - Foto 12 e 13) e degradação dos rodapés (Anexos - Fotos 14 e 15); - Quarto 2 - suite - Verificam-se infiltrações nas paredes, degradação dos rodapés (Anexos - Fotos 16-22), deslocação do piso flutuante (Anexos - Fotos 23 e 24), fissuras nas paredes (Anexos - Fotos 25-27); - Hall 1º andar - Verificam-se fissuras nas paredes (Anexos - Fotos 28 e 29); - Exterior - Verificam-se diversas fissuras nos muros (Anexos - Fotos 30 - 33) e paredes no interior da garagem (Anexos - Foto 34)) sido efetuadas pelos autores (vejam-se os factos números 27º e 28º) em 6 de Agosto de 2020 (como decorre do aludido facto nº 21 da decisão sobre a matéria de facto).

56<sup>a</sup> - O que vem de dizer-se vale relativamente ao exercitado direito à reparação daqueles defeitos/desconformidades, direito previsto no artigo 4º, nº 1 do Decreto-Lei 67/2003 de 8 de Abril, mas já não quanto à peticionada indemnização.

57<sup>a</sup> - Não incluído no regime de proteção estabelecido no Decreto-Lei 67/2003, certo é que não está excluído ao consumidor o direito indemnizatório - o direito de indemnização por danos patrimoniais e, ou, não patrimoniais resultantes de bens defeituosos/desconformes, nas relações de consumo, que tem previsão no artigo 12º da Lei 24/96 de 32 de Julho (Lei de Defesa do Consumidor), direito que não deve mesmo ser encarado com a configuração meramente subsidiária ou residual, podendo ser exercido livremente pelo consumidor, tendo apenas os limites impostos pela figura geral do abuso de direito.

58<sup>a</sup> - Contudo, o regime dos prazos de caducidade mais favorável ao consumidor constante no citado Decreto-Lei 67/2003, é aplicável aos direitos à reparação, ou substituição da coisa, à redução do preço, ou à resolução do contrato (art. 5º daquele diploma legal), aplicando-se, quanto ao direito de

indemnização, o regime geral dos prazos de caducidade previsto no Código Civil, porquanto, pese embora se encontrar autonomamente previsto na Lei de Defesa do Consumidor, como um direito colocado à disposição do consumidor (comprador ou dono da obra), o seu exercício não deixa de estar sujeito aos requisitos gerais previstos no Código Civil para as consequências da realização duma prestação defeituosa (coisa vendida defeituosa ou obra defeituosa), nomeadamente a culpa do vendedor/empreiteiro, a necessidade da denúncia atempada dos defeitos e a aplicação dos prazos de caducidade.

59<sup>a</sup> - O direito de indemnização estabelecido pelo Código Civil na compra e venda defeituosa destina-se ao resarcimento do comprador, pelos prejuízos resultantes do cumprimento defeituoso da prestação, visando a reparação ou resarcimento do direito. E foi essa a opção ou caminho seguido pelos Autores que, ao invés de solicitarem a reparação ou substituição dos elementos defeituosos (como aliás é a opção quase generalizada em situações análogas à dos autos), ou, até, à redução do preço ou, mesmo à resolução do contrato,

60<sup>a</sup> - A indemnização pelos danos patrimoniais pedida pelos Autores está sujeita ao regime especial previsto para o contrato de compra e venda, e, assim, também aos consagrados prazos curtos de caducidade.

61<sup>a</sup> - A pretensão indemnizatória de 84.250,00€ que foi formulada pelos Autores e reduzida na dota sentença em crise para 36.190,00€ respeita a todos os danos patrimoniais que constituam consequência adequada da existência dos defeitos na moradia a que se refere o ponto 2. da decisão sobre a matéria de facto.

62<sup>a</sup> - A pretensão indemnizatória por danos patrimoniais está sujeita, como supra se referiu, aos prazos de caducidade estabelecidos no Código Civil para a compra e venda defeituosa, designadamente ao prazo de caducidade de seis meses para o exercício do direito de ação, contado da denúncia dos defeitos (art. 917º do CC).

63<sup>a</sup> - Caducidade essa que se verifica e que aqui expressamente se invoca, tendo em consideração que a ação foi proposta em 20 de Outubro de 2021 e as denúncias da generalidade dos demais defeitos/anomalias ocorreu em 6 de Agosto de 2020 (ponto nº 21 da decisão sobre a matéria de facto), ou seja, mais de 14 meses depois da denúncia dos defeitos.

64<sup>a</sup> - Contudo, naquela caducidade, terá de se excluir o valor da indemnização referente à reparação da claraboia (no valor de 500,00€ como resulta do ponto 13, fls. 18 do relatório pericial utilizado pelo Tribunal para fixar o valor dos danos patrimoniais), porquanto, a Ré sempre assumiu a realização da reparação do defeito/anomalia verificada naquela claraboia, não existindo, quanto a este, a caducidade do direito à indemnização.

Conclui, assim, pelo provimento do recurso nos termos das conclusões

formuladas.

\*

Os AA/Apelados apresentaram contra-alegações, pugnando pela improcedência do recurso

\*

O recurso foi admitido como de apelação, a subir de imediato, nos próprios autos e com efeito meramente devolutivo.

No exame preliminar considerou-se nada obstar ao conhecimento do objecto do recurso.

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

\*\*\*

## II - OBJECTO DO RECURSO

O objecto do recurso é delimitado pelas conclusões da alegação dos recorrentes, não podendo este tribunal conhecer de questões nelas não incluídas, salvo se forem de conhecimento oficioso (cf. artigos 635.º, n.º 4, 637.º, n.º 2, 1.ª parte, e 639.º, nºs 1 e 2, todos do Código de Processo Civil (C. P. Civil).

Assim, partindo das conclusões das alegações apresentadas pela Apelante, as questões a decidir no presente recurso, são as seguintes:

- a) Erro notório na apreciação da prova, devendo ser alterada a matéria impugnada dos factos dados como provados nos pontos, 28º, 29º, 30º, 31º e 46º.
- b) - Caducidade da acção;
- Caducidade do exercício do direito para o pedido indemnizatório a título principal.
- c) Inexistência de defeitos relevantes ou vícios que desvalorizem a moradia nos termos do artº 913º do C. Civil, mais concretamente os referidos no ponto 28 dos factos provados.
- d) Inexistência de factos para condenação em indemnização por danos não patrimoniais.

\*\*\*

## III - FUNDAMENTAÇÃO

## 1. OS FACTOS

### 1.1. Factos provados

O tribunal de que vem o recurso julgou provados os seguintes factos:

1 - A ré é uma sociedade comercial que se dedica à compra, venda e construção de imóveis e compra e venda para revenda, e tem como sócio-gerente JJ.

2 - Os autores são donos do prédio destinado a habitação, composto por rés do chão e primeiro andar, a confrontar de norte com ..., sul com lote 2, nascente com KK e poente com arruamento, sítio na rua das ... (atualmente conhecida por Rua ...), com o nº ..., Quinta ..., ..., ... Aveiro, inscrito na matriz predial urbana da freguesia ..., concelho de Aveiro sob o art.º ...65 e descrita na Conservatória do Registo Predial sob o nº ...04.

3 - Os autores e a ré celebraram em 19 de julho de 2017 um contrato promessa de compra e venda com os anexos, A, B e C e com alterações e aditamentos.

4 - De acordo com o contrato promessa referido no artigo anterior, a ré prometeu vender e os autores prometeram comprar, pelo preço global de 199.000,00 euros, um prédio urbano completamente edificado, que na altura se encontrava em construção, e que, segundo o estipulado, iria corresponder a uma habitação/moradia com rés do chão e primeiro andar, cuja escritura definitiva seria outorgada no prazo máximo de doze meses a contar da assinatura do contrato promessa.

5 - A escritura definitiva de compra e venda apenas veio a ser outorgada no dia 8 de Maio de 2019, através da qual a ré vendeu, aos autores pelo preço de 199.000,00 euros e estes compraram “uma moradia unifamiliar de rés do chão e primeiro andar, destinada a habitação, denominado lote 1, sítio na rua das ..., Quinta ..., na freguesia ..., concelho de Aveiro”, correspondendo esse prédio ao descrito em 2.

6 - No dia 8 de maio de 2019 antes da outorga da escritura os Autores deslocaram-se com a promotora da venda e o sócio-gerente da ré à moradia e, após vistoriarem a mesma, aceitaram a obra/moradia, apesar de ainda faltar executar:

- Remates no piso flutuante;
- Acabamento das limpezas;
- Remates de pinturas;
- Pintura dos varandins das escadas, afinação final das caixilharias de

alumínios e silicone em alguns pontos dos alumínios, devendo os compradores dar conhecimento à entidade vendedora do dia de finalização dos trabalhos, por parte do fornecedor da caixilharia de alumínios, Alucreat.

7 - Com o aproximar do outono de 2019 os autores começaram a verificar o aparecimento de humidade que, aparentemente, proviria da claraboia, do que deram conhecimento à ré, na pessoa do seu sócio-gerente, Sr. JJ, por e-mail enviado pelo autor a 17 de outubro de 2019 e também por sms enviado no mesmo dia.

8 - No dia 18 de outubro o Sr. JJ, como prometido, deslocou-se à moradia e colocou espuma na claraboia.

9 - Tal procedimento não resultou o que foi comunicado pelo autor marido ao sócio-gerente da ré, por novo e -mail de 29 de outubro de 2019, dando conta da existência de manchas de bolor.

10 - Por e-mail de 06 de novembro de 2019 o autor informou o sócio-gerente da Ré da continuação das infiltrações e informando que começara a pingar nas escadas, respondendo o legal representante da ré que logo que o tempo melhorasse, resolveria o problema.

11- No dia 26 de novembro de 2019, mais uma vez o autor marido, via e-mail, alertou para o facto de a intervenção não ter resultado e chamou a atenção para eventual substituição da claraboia.

12 - Nessa sequência foi efetuada nova intervenção da Ré.

13 - Seguiram-se várias reclamações por parte dos autores, designadamente quanto à má vedação e/ou aplicação das janelas e sacadas que deixariam passar água para o interior da moradia.

14 - No dia 21 de Abril de 2020 o representante da ré enviou um e-mail ao autor marido a pedir para agendar um dia com a empresa Alucreat, L.da fornecedora e instaladora dos alumínios e caixilharias.

15 - No dia 28 de abril de 2020, deslocou-se à moradia dos autores o Sr. LL, a pedido do sócio-gerente da ré, para verificar se existiam problemas associados aos silicones das caixilharias e potenciais infiltrações associadas derivadas a esta situação, sendo que constatou que não existia qualquer anomalia com silicones, sendo estes de boa qualidade, não havendo, por isso necessidade de os remover.

16 - No entanto, constatou que existiam infiltrações que estavam a danificar o flutuante e os rodapés, sendo necessário averiguar a origem das mesmas.

17 - No dia 30 de abril de 2020, esteve presente na moradia o sr. JJ acompanhado pelo sr. MM, para verificarem as anomalias/defeitos comunicadas pelo mesmo.

18 - Por email de 24 de junho de 2020, o Autor, além do mais, informou que o painel solar apresentava uma avaria (fuga considerável de água),

encontrando-se inutilizado.

19 - No dia 12 de julho de 2020 enviou mais um e-mail a informar que no dia seguinte estaria pelas 9.00 horas na moradia um eletricista para resolver a avaria no painel solar e que também estaria presente o sr. dos alumínios para resolver o problema das infiltrações.

20 - No dia marcado compareceu o eletricista que reparou a fuga de água, no entanto o painel continuou com problemas com o enchimento do depósito da água e com a regulação da temperatura, não tendo comparecido ninguém para solucionar o problema das infiltrações que, na altura os autores pensavam que tinham a ver com a instalação dos alumínios.

21 - Por carta registada com AR, remetida a 6 de agosto de 2020 e rececionada pela ré a 7 desse mesmo mês e ano, os autores comunicaram à Ré a existência das seguintes anomalias - Cozinha - verifica-se o levantamento do piso flutuante (Anexos - foto 1) e a consola do painel solar está avariado (Anexos - foto 2);

- Sala - verifica-se o levantamento do piso flutuante (Anexo - Fotos 3-6) e infiltrações no teto, incluindo ferrugem (Anexos - Foto 7 e 8);

- Sala/escadas - Verificam-se infiltrações nas paredes (Anexos - Foto 9 e 10) e degradação da claraboia (Anexos - Foto 11);

- Quarto-1- verificam-se infiltrações nas paredes (Anexos - Foto 12 e 13) e degradação dos rodapés (Anexos - Fotos 14 e 15);

- Quarto 2 - suite - Verificam-se infiltrações nas paredes, degradação dos rodapés (Anexos

- Fotos 16-22), deslocação do piso flutuante (Anexos - Fotos 23 e 24), fissuras nas paredes (Anexos - Fotos 25-27);

- Hall 1º andar - Verificam-se fissuras nas paredes (Anexos - Fotos 28 e 29);

- Exterior - Verificam-se diversas fissuras nos muros (Anexos - Fotos 30 - 33) e paredes no interior da garagem (Anexos - Foto 34).

22 - Após o recebimento desta carta, a ré ainda substituiu a claraboia.

23 - No entanto, deixou um orifício entre o lote 1 e o lote 2 que permitia que fossem audíveis as conversas trocadas entre si pelos os proprietários de ambas as moradias geminadas, tendo o proprietário do lote nº 2 colocado almofadas no orifício por forma a atenuar o som que passava de um imóvel para o outro.

24 - No dia 7 de abril de 2021 foi novamente a ré interpelada, através do seu sócio-gerente, para comparecer até ao final do mês no sentido de resolver convenientemente os defeitos, informando que se nada fosse feito os autores iriam providenciar no sentido de intentar a competente ação em Tribunal.

25 - Por carta datada de 1 de junho de 2021, os autores interpelaram a ré, através de mandatário constituído, para repararem os defeitos denunciados na

obra até ao final do corrente mês de junho de 2021, com a cominação de que, assim não sendo, seria intentada acção judicial.

26 - Após alguns contactos, no dia 03 de Agosto de 2021, o sócio-gerente da ré enviou mail com o seguinte teor:

"Uma vez que deixámos chegar este assunto às mãos dos advogados, pensando melhor, deixemos que sejam eles a resolver este assunto. Cumps .

27 - No dia 18 de Novembro de 2022 fora observadas as seguintes anomalias no imóvel:

1 e 3 - Levantamento do piso flutuante devido à reduzida qualidade do material aplicado na cozinha e sala e ainda devido à absorção da humidade de construção bem como de humidade de condensação;

4 - Humidades de condensação no teto da sala, incluindo ferrugem/oxidação dos montantes metálicos do teto falso em pladur na sala por não instalação das entradas de ar (ventilação) previstas no Projeto de Térmica;

5 - Humidades de Condensação nas paredes na sala e escadas (manchas de humidade e bolores) devido à não instalação das entradas de ar (ventilação) previstas no Projeto de Térmica;

6 - Má vedação da claraboia que permite a entrada de água, originando que no teto falso instalado sob esta haja manchas de humidade e alterações de revestimento;

7 - Infiltrações nas paredes e destacamento de pintura na face interior da parede do alçado posterior junto ao vão exterior num dos quartos (quarto 1) por inadequação do peitoril ao prescrito no projeto de arquitetura;

8 - Degradação dos rodapés num dos quartos (quarto 1), por inadequação do peitoril ao prescrito no projeto de arquitetura e porque a pedra se apresenta partida;

9 - Humidades de condensação nas paredes na suite (quarto 2) por não instalação das entradas de ar (ventilação) previstas no Projeto de Térmica;

10 - Degradação e rodapés descolados na suite (quarto 2) e wc da suite por deficiente aplicação potenciada pela humidade de construção e falta de capoto pelo exterior;

11 - Deslocação do piso flutuante, na suite (quarto 2) por deficiente aplicação

12 e 13 - Fissuras nas paredes na suite (quarto 2) e no hall do 1º andar por retração da argamassa devida a má formulação ou condições de aplicação;

14 - Fissuras no muro divisório posterior do lote e no muro divisório com o lote de geminação, por assentamento diferencial e por retração da argamassa devida a má formulação ou condições de aplicação;

15 - Fissuras nas paredes interiores da garagem por retração dos diferentes materiais não acautelada na construção e por deficiente revestimento da empêna norte;

16 – Rodapés descolados na cozinha, por deficiente aplicação e absorção da humidade de construção;

17 – Humidade na parede do alçado principal e humidade no vão exterior (suite e wc da suite) por ponte térmica (falta de capoto) e por não instalação das entradas de ar (ventilação previstas no projeto de térmica);

18 – Falta de capoto na parte da parede pintada a castanho por má execução do trabalho o que leva à existência de pontes térmicas e ao aparecimento de manchas de condensação nas faces interiores daqueles elementos;

20 - Rodapés inchados no quarto 1 pelo efeito da humidade;

21 - Soleiras e peitoris horizontais e sem rasgos de drenagem (sem inclinação para o exterior e sem pingadeiras) que não estão executadas de acordo com o perfil prescrito no projeto de arquitetura;

22 -Fixação saliente dos guarda-corpos (janela do primeiro andar, quarto 1) por má execução;

23 - Corrosão no guarda-corpos das escadas por reduzida metalização associada à humidade de condensação;

25 - Eflorescências na parede da garagem por higroscopicidade junto ao pavimento e por infiltração das fissuras resultantes da retração da argamassa de revestimento;

28 – Mau estado e corrosão nos portões por reduzida metalização e falta de primário.

28 – Foi possível observar também:

- Manchas escuras de humidade no muro exterior o que é um fenómeno natural potenciado pela falta de pedras de coroamento nos muros (não previstas no projeto de arquitetura);

- Manchas de sujidade nas testas das lajes o que é um fenómeno natural potenciado pela inexistência de capeamento no caso da pala da garagem;

29- Os Autores, por meio de engenheiro civil por eles contratado, tinham já procedido a uma perícia ao edifício, sendo que na sequência dessa perícia foi elaborado relatório, datado de 21 de Setembro de 2021 que assinalou já as supra referidas anomalias.

30 – A 18 de Novembro de 2022 foram também observadas eflorescências no capoto da fachada nascente da habitação decorrentes de infiltração de água pelo rebordo do óculo que circunda a janela do quarto 1.

31 - À data de 31/05/2024, verificou-se que o desvão sanitário existente se encontrava com água a partir de 1,10m abaixo do piso exterior, não sendo ventilado, sendo que a permanência do nível de água neste desvão sanitário agrava os problemas de humidade ascensional que atinge as paredes que, por sua vez, se propagam aos elementos de construção do R/Chão (revestimentos de piso e paredes) dada a continuidade desses elementos construtivos, atentos

a que, a laje do teto do desvão sanitário é a laje do pavimento do R/Chão.

32 - As deficiências apontadas afetam a segurança, habitabilidade, durabilidade, conforto visual e estético e desvalorização comercial do imóvel.

33 - Assim, a infiltração de água/presença de humidade pode prejudicar a segurança contra riscos de incêndio (provocar curto-círcuito na instalação elétrica),

34 - A habitabilidade (estanquidade, conforto térmico, conforto visual e estético e a durabilidade (conservação, limpeza e reparação) estão fortemente comprometidas, por força de existência de humidade em vários pontos que contribui para a degradação acelerada dos acabamentos provocando um mau conforto visual e estético.

35 - A correção dos defeitos elencadas com os n.ºs 1, 3, 4 a 13, 16 a 18, 20 a 23, 25 e 28 do ponto 27 dos factos provados terá o valor de 36,190,00 €.

36 - A esse valor acrescerá o valor necessário à reparação das anomalias assinaladas nos pontos 14 e 15 do ponto 27 dos factos provados e nos pontos 30 e 31 dos factos provados.

37 - Os autores residiam, antes da compra da moradia à ré, em casa própria sita na Rua ..., ..., Aveiro.

38 - Na perspetiva de a nova moradia, que haviam prometido comprar à ré, lhes ser entregue no prazo de um ano, conseguiram compradores e comprometeram-se com prazos para entrega da habitação onde residiam e que tiveram que cumprir.

39 - Assim, após o contrato promessa celebraram a escritura de compra e venda e entregaram a habitação aos compradores, sem que a moradia prometida vender pela ré estivesse concluída.

40 - Os autores têm dois filhos menores de idade.

41 - Viram-se obrigados a residir, provisoriamente, em Ílhavo num apartamento de pequenas dimensões cedido por um amigo em condições precárias, sendo parte dos pertences, mobiliário, eletrodomésticos, ficaram armazenados numa garagem cedida por empréstimo, dado o tamanho reduzido do apartamento, acabando os eletrodomésticos por avariar e as mobílias por apodrecer devido ao não uso e humidades.

42 - Sendo que a expectativa, dadas as promessas da ré quanto a breve prazo para entregar a nova moradia, era residirem em Ílhavo, cerca de dois, no máximo três meses.

43 - Decorrido que foi um ano, o proprietário do imóvel onde residiam necessitou do mesmo, o que causou nos autores enorme stress e os obrigou a aceitar a nova moradia nas condições descritas no ponto 6 dos factos provados.

44 - As anomalias descritas, têm causado nos autores um estado de

permanente nervosismo depressivo, assim como uma continuada intranquilidade, tristeza, uma angústia permanente.

45 - Os autores depositaram todas as suas expetativas naquela construção que planearam como habitação da sua família, onde acordam diariamente.

46 - O piso flutuante foi escolhido pelos Autores dentro do valor de orçamento, insuficiente, dado pela Ré.

47 - Foram os Autores que quiseram que fosse aplicado pavimento flutuante na cozinha e em instalações sanitárias tendo sido alertados, pelo gerente da Ré, de que não deveria ser aplicado pavimento flutuante naquelas áreas, porque são zonas com graus de humidade muito elevados.

48 - As anomalias referidas no ponto 27 dos factos provados surgem fruto da degradação progressiva e consequente do imóvel devido às causas aí enumeradas.

49 - Na altura da celebração do contrato de compra e venda os autores não se aperceberam de quaisquer defeitos muito embora já existissem, designadamente:

- Parede exterior pintada a castanho não revestida com isolamento ETICs/capoto;
  - Soleiras e peitoris horizontais e sem rasgos de drenagem; e,
  - Afixação dos guarda-corpos da janela do 1º andar (alçado posterior) saliente.
- 50 - Já na pendência da acção foi colocada nova claraboia que também não se apresenta como totalmente estanque, permitindo infiltrações.

Não se provou que

- a) - Na zona da sala e da cozinha o aplicador do pavimento flutuante a Ré quisesse que fosse criada uma junta, para que aquele pavimento não tivesse um comprimento superior a sete metros sem junta (por causa das contrações e dilatações daquele pavimento).
- b) - Os Autores proibissem que fosse executada essa junta e assumissem a responsabilidade por quaisquer defeitos ou danos que viessem a surgir naquele pavimento.
- c) O descolamento dos rodapés, sejam decorrentes da deformação excessiva do pavimento flutuante e que pressiona excessivamente o rodapé que fixa aquele pavimento e que por via da pressão excessiva, descola.
- d) As manchas escuras de humidade e sujidade, nos muros e nas testas das lajes sejam devidas a uma total falta de manutenção daquele imóvel pelos Autores, os quais não lavam, pelo menos uma vez por ano, as suas paredes e muros exteriores.
- e) As humidades, em paredes e tetos, sejam devidas a elevadas condensações, causadas por falta de ventilação porque os Autores não abram diariamente as

respetivas janelas

- f) A consola do painel solar esteja avariada.
- g) Haja uma divisória entre moradias fixada através de parafusos perfurando a tela impermeabilizante da varanda.
- h) No quarto 1 haja rodapés descolados.
- i) O valor da reparação das anomalias assinaladas seja de 68.500,00 € acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

\*\*\*

1.3 - A Apelante pretende que este Tribunal reapprecie a decisão em relação a certos pontos da factualidade julgada provada, concretamente, pontos 28, 29, 30, 31 e 46

Conhecendo:

Dispõe o art. 662.º, n.º 1, do C. P. Civil, “a Relação deve alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto, se os factos dados como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa”.

À luz deste preceito, “fica claro que a Relação tem autonomia decisória, competindo-lhe formar e formular a sua própria convicção, mediante a reapreciação dos meios de prova indicados pelas partes ou daqueles que se mostrem acessíveis e com observância do princípio do dispositivo no que concerne à identificação dos pontos de discórdia”.

O Tribunal da Relação usa do princípio da livre apreciação da prova com a mesma amplitude de poderes da 1.ª instância, nos termos consagrados pelo art. 607.º, n.º 5, do C. P. Civil, sem olvidar, porém, os princípios da oralidade e da imediação.

A modificabilidade da decisão de facto é ainda susceptível de operar nas situações previstas nas diversas alíneas do n.º 2 do art. 662.º do C. P. Civil. Nos termos do preceituado no art. 607.º, n.º 5, do C. P. Civil, “o juiz aprecia livremente as provas segundo a sua prudente convicção acerca de cada facto; a livre apreciação não abrange os factos para cuja prova a lei exija formalidade especial, nem aqueles que só possam ser provados por documentos ou que estejam plenamente provados, quer por documentos, quer por acordo ou confissão das partes”.

O citado normativo consagra o chamado princípio da livre apreciação da prova, que assume carácter eclético entre o sistema de prova livre e o sistema de prova legal.

Assim, o tribunal aprecia livremente a prova testemunhal (art. 396.º do C. Civil e arts. 495.º a 526.º do C. P. Civil), bem como os depoimentos e declarações de parte (arts. 452.º a 466.º do C. P. Civil, excepto na parte em que constituam confissão; a prova por inspecção (art. 391.º do C. Civil e arts.

490.<sup>º</sup> a 494.<sup>º</sup> do C.P. Civil); a prova pericial (art. 389.<sup>º</sup> do C. Civil e arts. 467.<sup>º</sup> a 489.<sup>º</sup> do C. P. Civil); e ainda no caso dos arts. 358.<sup>º</sup>, nºs 3 e 4, 361.<sup>º</sup>, 366.<sup>º</sup>, 371.<sup>º</sup>, nºs 1, 2<sup>a</sup> parte e 2, e 376.<sup>º</sup>, nº 3, todos do C. Civil.

Por sua vez, estão subtraídos à livre apreciação os factos cuja prova a lei exija formalidade especial: é o que acontece com documentos ad substantiam ou ad probationem; também a confissão quando feita nos termos do art. 358.<sup>º</sup>, nºs 1 e 2 do C. Civil; e os factos que resultam provados por via da não observância do ónus de impugnação (art. 574.<sup>º</sup>, nº 2, do C. P. Civil).

\*

#### 1.4 - Do invocado erro de julgamento.

A R./Apelante impugna os factos provados sob os nºs 28, 29, 30, 31 e 46.

Os pontos 28 e 29 dos factos provados têm a seguinte redacção:

“28 - Foi possível observar também:

- Manchas escuras de humidade no muro exterior o que é um fenómeno natural potenciado pela falta de pedras de coroamento nos muros (não previstas no projeto de arquitetura);
- Manchas de sujidade nas testas das lajes o que é um fenómeno natural potenciado pela inexistência de capeamento no caso da pala da garagem;
- 29- Os Autores, por meio de engenheiro civil por eles contratado, tinham já procedido a uma perícia ao edifício, sendo que na sequência dessa perícia foi elaborado relatório, datado de 21 de Setembro de 2021 que assinalou já as supra referidas anomalias.”

Quanto a tal matéria o Tribunal a quo diz:

“No que se refere ao ponto 27 dos factos provados a 36 dos factos provados e c) a i) dos factos não provados nos diversos relatórios juntos aos autos.

Assim, logo com a petição inicial os autores juntaram um relatório (fls. 77 a 97 dos autos) que assinala diversas anomalias e suas causas.

O teor deste relatório, com pequenos desvios, foi confirmado pelas duas perícias realizadas e cujos relatórios foram juntos aos autos a 04 de Abril de 2023 e 05 de Junho de 2024.

Ambas as perícias apontam de forma mais ou menos concordante as causas das anomalias - falta de ventilação - estavam previstas aberturas de ventilação de 300 cm<sup>3</sup> (que são insuficientes) e que não foram executadas, má qualidade dos materiais (com especial relevância para o flutuante, sendo dito em ambas as perícias que o valor apresentado no orçamento relativo a este material é irreal e inatingível no mercado, mesmo à época) e deficiência na sua aplicação.

A segunda perícia aponta ainda como causa das humidades a acumulação de água no desvão sanitário.

Esse relatório encontra-se em sintonia com o relatório apresentado pelos Autores onde se refere que as degradações/anomalias no imóvel são agravadas pelo facto de por debaixo da lage do rés do chão existir uma nascente ou lençol de água, água essa que é retirada, principalmente no inverno, através de uma bomba elétrica e automatizada que a faz desaguar, quando atinge um determinado nível, num prédio rústico vizinho.”

Compulsada a prova produzida e a fundamentação constante da decisão recorrida não se vislumbra qualquer razão válida para alterar a factualidade em causa.

Com efeito, a sentença recorrida, quando aborda os relatórios periciais fala “O teor deste relatório, com pequenos desvios...”, ou seja, reconhece que há desvios nos vários relatórios, quer no documento/relatório elaborado pelos AA., quer nos restantes dois elaborados pelo tribunal e juntos aos autos em 04 de Abril de 2023 e 05 de Junho de 2024, o que diga-se é normal, desde logo, por diferentes serem as visões e perspectivas na abordagem das questões.

No relatório (doc. 34 apresentado em 09.11.2021) apresentado pelos AA. são referidas tais anomalias (3.1.4 e 3.16), matéria que veio a ser confirmada nos relatórios de 04 de Abril de 2023 e 05 de Junho de 2024, ainda que com redacções e fundamentações diferentes, uns assentando mais a tônica na condensação e outro na nas infiltrações.

Ou seja, é de manter os pontos 28 e 29 nos termos dados por provados, por não haver dissensão entre o teor dos factos e a fundamentação.

Assim, improcede a impugnação quanto a tal factualidade.

Quanto à impugnação do ponto 30º a redacção do mesmo é a seguinte:  
“A 18 de Novembro de 2022 foram também observadas eflorescências no capoto da fachada nascente da habitação decorrentes de infiltração de água pelo rebordo do óculo que circunda a janela do quarto 1.”

A fundamentação da decisão recorrida é a já transcrita quanto à análise dos factos 28º e 29º.

A Recorrente, atenta a referência do alegado quanto ao ponto 31º, impugna este facto invocando que tal matéria não foi alegada na petição inicial (nem sequer constava do relatório que aqueles juntaram àquele articulado como documento nº 34, pese embora os respetivos factos devessem estar vertidos na petição inicial), como ainda não é facto que só possa ser provado por documento, ou que tenha sido admitido por acordo ou confissão.

Mesmo que se admitisse que quele facto seja complementar da factualidade alegada pela Autora, não é suficiente que ele tenha resultado da prova produzida na instrução da causa, designadamente da segunda perícia, para que o Tribunal possa incluí-lo na decisão sobre a matéria de facto dada como provada, constituindo uma facto surpresa dado por assente sem exercício do contraditório.

Conhecendo:

São várias as questões levantadas pela Recorrente.

Uma primeira, ainda que não invocada explicitamente é de haver excesso de pronúncia e estarmos perante um facto surpresa apreciado e fixado sem contraditório.

Nos termos do artº 615º, nº 1, d), do CPC, é nula a sentença quando o juiz conheça de questões de que não podia conhecer.

Por sua vez o artº 609º, nº 1, estatui que a sentença não pode condenar em quantidade superior ou em objecto diverso do que se pedir.

E o artº 3.º (Necessidade do pedido e da contradição) estatui.

1 - O tribunal não pode resolver o conflito de interesses que a ação pressupõe sem que a resolução lhe seja pedida por uma das partes e a outra seja devidamente chamada para deduzir oposição.

2 - Só nos casos excepcionais previstos na lei se podem tomar providências contra deter-minada pessoa sem que esta seja previamente ouvida.

3 - O juiz deve observar e fazer cumprir, ao longo de todo o processo, o princípio do con-traditório, não lhe sendo lícito, salvo caso de manifesta desnecessidade, decidir questões de direito ou de facto, mesmo que de conhecimento oficioso, sem que as partes tenham tido a pos-sibilidade de sobre elas se pronunciarem.

4 - Às exceções deduzidas no último articulado admissível pode a parte contrária respon-der na audiência prévia ou, não havendo lugar a ela, no início da audiência final.

Desde já se se diga que a omissão de uma formalidade que a lei prescreva, designadamente, a omissão do contraditório, quando o seu exercício é devido, pode, efectivamente, consubstanciar uma nulidade processual, nos termos do artigo 195.º do Código de Processo Civil, enquanto a nulidade da sentença constitui vício intrínseco à própria sentença.

Independentemente do desfecho processual que possa advir da violação do contraditório, impõe-se no caso, como tarefa prioritária, apurar se tal violação ocorreu, como sustenta o reclamante e se a fixação do facto 30 se pode considerar como decisão surpresa, como o Recorrente a qualifica.

Sucede que não se verifica haver excesso de pronúncia, nem o facto 30

constitui uma surpresa por pressupostamente fixado sem contraditório. Com efeito, compulsados os autos constata-se que como causa de pedir são invocados defeitos na construção do imóvel, vide os pontos 7 e ss da p.i e nos pontos 35º, 36º e 37º, além do mais, e respetivo documento pericial nº 34, no seu ponto 4, que faz referência ao sistema ETICS – dito capoto”.

Consta ainda do despacho saneador como tema de prova “1 Anomalias que a casa vendida pela Ré aos Autores apresenta.”

Decorre ainda do relatório pericial junto aos autos em 05.04.2023 a matéria de facto dada por assente no ponto 30º dos factos provados, ou seja, “Além das patologias referidas que correspondem às descritas nos autos, os Peritos detetaram também a existência de eflorescências no capoto da fachada posterior da habitação, decorrentes de infiltração de água pelo rebordo do óculo que circunda a janela do quarto”.

Tal relatório foi notificado às partes, tendo, inclusive, a R./corrente feito reclamação do mesmo em 20.04.2023, ou seja, a Recorrente não se pronunciou ou não requereu qualquer esclarecimento porque não quis, sendo certo que ainda veio a haver a realização d euma segunda perícia.

Do exposto decorre que a parte não foi surpreendida com tal facto, porquanto ele constava da petição inicial e dos temas de prova, decorreu da instrução e produção de prova, sendo certo que os pedidos principal e subsidiário também englobavam tal matéria, pelo que o facto em causa encontrava-se a ser objecto de apreciação, sabendo nós ainda que num processo como os dos autos, em que os defeitos são mutáveis e só com o decorrer do tempo e apreciação cuidadosa técnica é que os mesmos se vão identificando e dado a conhecer em toda a sua extensão, pelo que nem sequer era exigível à Recorrida que identificasse de forma expressa tal realidade, o que até tinha feito.

Ou seja, independentemente do facto se caracterizar como essencial/complementar, é evidente que tal matéria se encontrava no âmbito da discussão da causa de pedir, foi produzida prova sobre tal matéria e sobre a qual a Recorrente se podia pronunciar, atente-se que até reclamou do relatório em causa, pelo que se tem de entender inexistir qualquer excesso de pronúncia e que às partes tenha sido coarctada ou vedada a possibilidade de se pronunciar quanto à matéria em causa.

Assim sendo, improcede a impugnação quanto ponto 30 dos factos provados.

Relativamente ao ponto 31 dos factos provados mutatis mutandis quanto ao ponto 30.

A redacção do facto 31 é a seguinte:

“À data de 31/05/2024, verificou-se que o desvão sanitário existente se encontrava com água a partir de 1,10m abaixo do piso exterior, não sendo

ventilado, sendo que a permanência do nível de água neste desvão sanitário agrava os problemas de humidade ascensional que atinge as paredes que, por sua vez, se propagam aos elementos de construção do R/Chão (revestimentos de piso e paredes) dada a continuidade desses elementos construtivos, atentos a que, a laje do teto do desvão sanitário é a laje do pavimento do R/Chão.”

Impugna o ponto 31º sob os seguintes prismas:

O primeiro prisma que da prova produzida não resulta que se pudesse concluir por o mesmo ser dado por provado

O segundo prisma que tal matéria não foi alegada na petição inicial (nem sequer constava do relatório que aqueles juntaram àquele articulado como documento nº 34, pese embora os respetivos factos devessem estar vertidos na petição inicial), como ainda não é facto que só possa ser provado por documento, ou que tenha sido admitido por acordo ou confissão.

Mesmo que se admitisse que quele facto seja complementar da factualidade alegada pela Autora, não é suficiente que ele tenha resultado da prova produzida na instrução da causa, designadamente da segunda perícia, para que o Tribunal possa incluí-lo na decisão sobre a matéria de facto dada como provada, constituindo uma facto surpresa dado por assente sem exercício do contraditório.

Acresce que o direito à reparação de tal defeito estaria caducado, porquanto só em 31.05.2024 é que foi constatada a sua existência, ou seja, a alegada falta de conformidade manifestou-se mais de cinco anos após a venda e a entrega do prédio pela Ré aos Autores (que ocorreu, como provado no ponto 4. da decisão sobre a matéria de facto, em 8.05.2019).

Conhecendo:

São várias as questões levantadas pela Recorrente.

Relativamente à questão da decisão surpresa ela não existe e nem tal facto foi fixado sem contraditório.

Com efeito, compulsados os autos constata-se que como causa de pedir são invocados defeitos na construção do imóvel entre as quais as referidas no artº 38º da P.i. “Acontece que as degradações/anomalias no imóvel são agravadas pelo facto de por debaixo da laje do rés do chão existir uma nascente ou lençol de água, água essa que é retirada, principalmente no inverno, através de uma bomba elétrica e automatizada que a faz desaguar, quando atinge um determinado nível, num prédio rústico vizinho.”

Consta ainda do despacho saneador como tema de prova “1 Anomalias que a casa vendida pela Ré aos Autores apresenta.”

Decorre ainda do relatório pericial junto aos autos em 05.06.2024 a matéria de facto dada por assente no ponto 31º dos factos provados.

Tal relatório foi notificado às partes, tendo, inclusive, a R./recorrente pedido a

notificação dos Srs. Peritos para estarem presentes em julgamento. Ou seja, independentemente do facto se caracterizar como essencial/complementar, é evidente que tal matéria se encontrava no âmbito da discussão da causa de pedir, inexistindo qualquer excesso de pronúncia e que às partes tenha sido coarctada a possibilidade de se pronunciar quanto à matéria em causa.

Assim sendo, improcede a impugnação nesta vertente.

Questão distinta é a de saber se houve erro de julgamento na apreciação de tal matéria, o que desde já se diga inexistir.

Comunga-se plenamente da apreciação e fundamentação feita na decisão recorrida, porquanto o relatório inicial apresentado pelos Autores (doc. 34 apresentado em 09.11.2021) onde se refere deficiente impermeabilização da sub-base), no mesmo sentido foi o relatório pericial de 05.04.2023 e o relatório pericial de 05.06.2024 é claro em referir “À data de 31/05/2024, verificou-se que esse desvão sanitário se encontrava com água a partir de 1,10m abaixo do piso exterior onde se situa essa tampa Interligado. A esse desvão sanitário e imediatamente atrás, encontra-se um poço de bombagem, em manilhas pré-fabricadas de 1,00 a 1,25m de diâmetro, munido de uma bomba elétrica, que segundo o AA, bomba a água para uma linha de água situada atrás do prédio, isto é, a nascente.

A permanência do nível de água neste desvão sanitário agrava os problemas de humidade ascensional que atinge as paredes, que por sua vez se propagam aos elementos de construção do R/Chão (revestimentos de piso e paredes) dada a continuidade desses elementos construtivos, atentos a que, a laje do teto do desvão sanitário é a laje do pavimento do R/Chão.

Visualizada a referida linha de água, a mesma encontra-se com água sensivelmente ao mesmo nível que o desvão sanitário cfr figuras 31 a 38 infra.”

Os AA. queixaram-se de tais humidades ao longo do tempo, vide a correspondência trocada com a R., como bem se diz ainda na sentença recorrida, o relatório pericial de 05.06.2024 vai no mesmo sentido do relatório apresentado pelos Autores onde se refere que as degradações/anomalias no imóvel são agravadas pelo facto de por debaixo da laje do rés do chão existir uma nascente ou lençol de água, água essa que é retirada, principalmente no inverno, através de uma bomba elétrica e automatizada que a faz desaguar, quando atinge um determinado nível, num prédio rústico vizinho.

Atente-se que o relatório de 05.06.2024 reconhece que a “permanência do nível de água neste desvão sanitário agrava os problemas de humidade ascensional que atinge as paredes, que por sua vez se propagam aos

elementos de construção do R/Chão (revestimentos de piso e paredes) dada a continuidade desses elementos construtivos, atentos a que, a laje do teto do desvão sanitário é a laje do pavimento do R/Chão.”

Serve o exposto para dizer que, contrariamente ao alegado pela Recorrente as humidades sempre existiram e manifestamente não se pode concluir que aquela situação se devia a falta de manutenção do equipamento.

O standard que opera no processo civil é o da probabilidade prevalecente ou “mais provável que não”. Este standard consubstancia-se em duas regras fundamentais:

- Entre as várias hipóteses de facto deve preferir-se e considerar-se como verdadeira aquela que conte com um grau de confirmação relativamente maior face às demais;

- Deve preferir-se aquela hipótese que seja “mais provável que não”, ou seja, aquela hipótese que é mais provável que seja verdadeira do que seja falsa.

Em primeiro lugar, este critério da probabilidade lógica prevalecente – insiste-se – não se reporta à probabilidade como frequência estatística, mas sim como grau de confirmação lógica que um enunciado obtém a partir das provas disponíveis.

Em segundo lugar, o que o standard preconiza é que, quando sobre um facto existam provas contraditórias, o julgador deve sopesar as probabilidades das diferentes versões para eleger o enunciado que pareça ser relativamente “mais provável”, tendo em conta os meios de prova disponíveis. Dito de outra forma, deve escolher-se a hipótese que receba apoio relativamente maior dos elementos de prova conjuntamente disponíveis”

No caso sub iudicio face à prova produzida tem de se concluir que a lógica prevalecente tem ser aquela que o tribunal recorrido teve, pelo que improcede a impugnação quanto ao facto 31º

#### Impugnação do facto do facto 46

A redacção de tal ponto é a seguinte:

“O piso flutuante foi escolhido pelos Autores dentro do valor de orçamento, insuficiente, dado pela Ré.”

O Tribunal recorrido fundamentou da seguinte forma:

“No que se refere aos pontos 46 e 47 dos factos provados no depoimento do Autor, sendo que quanto ao valor do piso flutuante previsto no orçamento dado pela Ré, se remete para o depoimento dos senhores peritos, já referido a propósito dos pontos 27 a 36 dos factos provados.”

Também aqui é de improceder a impugnação.

Com efeito, não se verifica haver excesso de pronúncia, nem o facto 30 constitui uma surpresa por pressupostamente fixado sem contraditório.

Com efeito, compulsados os autos constata-se que como causa de pedir são invocados defeitos na construção do imóvel, vide os pontos 7 e ss da p.i e nos pontos 35º, 36º e 37º, além do mais, e respetivo documento pericial nº 34, no seu ponto 1, que faz referência “Inchamento em espessura e elevação/deformação dos elementos do pavimento flutuante na totalidade dos dois pisos moradia (fotos 1 e 2).

Consta ainda do despacho saneador como tema de prova “1 Anomalias que a casa ven-dida pela Ré aos Autores apresenta.”

Decorre ainda do relatório pericial junto aos autos em 05.04.2023 que “Será de referir que o valor de €12,00 por metro quadrado (com mão de obra de aplicação e IVA incluído) assinalado no anexo ao contrato celebrado entre Autora e Ré para o fornecimento e aplicação do piso flutuante será condizente com material de baixa qualidade e baixa estabilidade dimensional, quiçá irreal/inatingível no mercado, mesmo à época” e nas conclusões por Ficha de Patologia consta “Levantamento do piso flutuante Sim Reduzida qualidade do material aplicado.”

Tal relatório foi notificado às partes, tendo, inclusive, a R./corrente feito reclamação do mesmo em 20.04.2023, ou seja, a Recorrente não se pronunciou ou não requereu qualquer esclarecimento porque não quis, sendo certo que ainda veio a haver a realização de uma segunda perícia.

Cabe ainda dizer que a constatação de anomalias e defeitos num processo deste género é uma realidade mutável, em que se vai identificando e descobrindo ao longo do tempo os defeitos, em que há a propositura da acção, instrução do processo e consequente identificação das causas dos defeitos, como foi o caso com a elaboração do relatório pericial, não sendo exigível à parte lesada a identificação imediata de todos os males e causas dos mesmos de que a obra padece, porquanto nem sequer tem conhecimentos técnicos para aferir e detectar as causa dos defeitos.

In casu, o baixo valor do material aplicado no piso flutuante foi identificado como uma das causas dos defeitos, tendo o relatório pericial sido notificado às partes e dele tiveram conhecimento e exerceram o contraditório, sendo certo que estava em causa apurar os defeitos do prédio entre os quais o piso flutuante.

Assim sendo, improcede a impugnação quanto a este ponto 46º dos factos provados.

\*

## 1.5 Síntese conclusiva:

Improcede na totalidade a impugnação da matéria de facto

\*\*\*

## 2 - OS FACTOS E O DIREITO.

### 2.1 - Excepção da caducidade para propositura da acção.

Conhecendo:

Como bem se diz na sentença recorrida, encontramo-nos perante um contrato de compra e venda de imóvel ao qual é aplicável o regime da venda de bens de consumo (Decreto - Lei nº 67/2003, de 8 de abril, em vigor à data da compra e venda, actualmente DL n.º 84/2021, de 18 de Outubro).

Com efeito, dispõe Artigo 1.º-A Âmbito de aplicação

1 - O presente decreto-lei é aplicável aos contratos de compra e venda celebrados entre profissionais e consumidores.

2 - O presente decreto-lei é, ainda, aplicável, com as necessárias adaptações, aos bens de consumo fornecidos no âmbito de um contrato de empreitada ou de outra prestação de serviços, bem como à locação de bens de consumo.

Por sua vez o Artigo 1.º-B dispõe que para efeitos de aplicação do disposto no presente decreto-lei, entende-se por:

a) «Consumidor», aquele a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou transmitidos quaisquer direitos, destinados a uso não profissional, por pessoa que exerça com carácter profissional uma actividade económica que vise a obtenção de benefícios, nos termos do n.º 1 do artigo 2.º da Lei n.º 24/96, de 31 de Julho;

b) «Bem de consumo», qualquer bem imóvel ou móvel corpóreo, incluindo os bens em segunda mão;

c) «Vendedor», qualquer pessoa singular ou colectiva que, ao abrigo de um contrato, vende bens de consumo no âmbito da sua actividade profissional;

Sobre os direitos do consumidor estatui o Artigo 4.º

1 - 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.

2 - Tratando-se de um bem imóvel, a reparação ou a substituição devem ser realizadas dentro de um prazo razoável, tendo em conta a natureza do defeito, e tratando-se de um bem móvel, num prazo máximo de 30 dias, em ambos os casos sem grave inconveniente para o consumidor.

4 - Os direitos de resolução do contrato e de redução do preço podem ser exercidos mesmo que a coisa tenha perecido ou se tenha deteriorado por motivo não imputável ao comprador.

Quanto ao prazo de garantia estatui o Artigo 5.º

1 - O consumidor pode exercer os direitos previstos no artigo anterior quando a falta de conformidade se manifestar dentro de um prazo de dois ou de cinco anos a contar da entrega do bem, consoante se trate, respectivamente, de coisa móvel ou imóvel.

Sobre o prazo para o exercício de direitos estabelece Artigo 5.º-A:

1 - Os direitos atribuídos ao consumidor nos termos do artigo 4.º caducam no termo de qualquer dos prazos referidos no artigo anterior e na ausência de denúncia da desconformidade pelo consumidor, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 - Para exercer os seus direitos, o consumidor deve denunciar ao vendedor a falta de conformidade num prazo de dois meses, caso se trate de bem móvel, ou de um ano, se se tratar de bem imóvel, a contar da data em que a tenha detectado.

3 - Caso o consumidor tenha efectuado a denúncia da desconformidade, tratando-se de bem móvel, os direitos atribuídos ao consumidor nos termos do artigo 4.º caducam decorridos dois anos a contar da data da denúncia e, tratando-se de bem imóvel, no prazo de três anos a contar desta mesma data.

Assim, do aludido diploma o comprado que seja consumidor, no âmbito do contrato de compra e venda de consumo, tratando-se de bem imóvel (como é o caso), dispõe de três tipos de prazo para o exercício dos seus direitos, sob pena de caducidade:

- Em primeiro lugar, o prazo de 1 (um) ano para a denúncia dos defeitos, contado desde o momento em que tiver detectado esse mesmo defeito, artigo 5º-A, n.º 2 do DL n.º 67/2003, de 8 de Abril e 1225º, nº 2 e 4 do C. Civil;
- Em segundo lugar, o prazo de 3 (três) anos para a instauração da competente acção judicial em que pedirá a eliminação/reparação dos defeitos, e que se conta desde a denúncia, atempadamente apresentada, dos defeitos (artigo 5º-A, n.º 3, do Decreto-lei n.º 67/2003, de 8 de Abril);
- Finalmente, o prazo de 5 (cinco) anos, correspondente à garantia legal de conformidade da obra, o qual deve contar-se desde que aconteceu a entrega do imóvel (artigo 1225º, n.º 1 e 4, do Código Civil, e artigo 5º, n.º 1, do Decreto-lei nº 67/2003, de 8 de Abril)" ;

In casu a vendedora é uma sociedade comercial e os compradores são

consumidores, pelo que lhe é aplicável o regime do DL 67/2003, de 08 de Abril.

Compulsados os autos, aquando da propositura da acção (20.11.2021) não tinham decorrido cinco anos sobre a entrega do imóvel, dado que o contrato ocorreu em Maio de 2019.

E também ainda não tinham decorrido os prazos de um ano e de três anos previstos no art. 5º-A n.º 2 e 3, supra-mencionados.

Atente-se que os Autores, a partir de Outubro de 2019, quando apareceram os primeiros sinais de humidade foram alertando a Ré da existência de anomalias.

Novas anomalias foram, entretanto, surgindo e, em Agosto de 2020 os Autores por carta registada à Ré dão conhecimento de novas anomalias.

Finalmente, novas anomalias são assinaladas em Setembro de 2021, na altura da inspeção realizada por engenheiro contratado pelos Autores.

Mas mais importante ainda, como já se referiu na fundamentação da impugnação defacto, as anomalias foram surgindo progressivamente e só com o decurso do tempo os Autores delas se foram apercebendo, designadamente através da realização dos relatórios periciais.

Serve o exposto para dizer que tendo a acção sido proposta a 20 de Outubro de 2021 e a Ré citada a 12 de Novembro de 2021, isto é, menos de três anos após a denúncia dos diversos defeitos, terá de improceder a caducidade.

Assim, improcede a caducidade invocada pela R./corrente.

\*

## 2.2 - Caducidade para o pedido indemnizatório a título principal.

A Ré/corrente invoca (pontos 60 - 61 das conclusões) que a indemnização pelos danos patrimoniais pedida pelos Autores (€84.250,00) e fixada pelo tribunal em €36.190,00, está sujeita ao regime especial previsto para o contrato de compra e venda, e, assim, também aos consagrados prazos curtos de caducidade.

Tendo em consideração que a acção foi proposta em 20 de Outubro de 2021 e as denúncias da generalidade dos demais defeitos/anomalias ocorreu em 6 de Agosto de 2020, ou seja, mais de 14 meses depois da denúncia dos defeitos tem de improceder o pedido atenta a caducidade.

Conhecendo:

Coloca-se, pois, a questão de saber se no âmbito do DL 67/2003, de 08 de Abril apenas há direito à reparação dos vícios ou têm as partes, desde logo, a possibilidade de pedir uma indemnização pela sua reparação e ficar sujeito aos prazos da compra e venda e caducidade que não do regime da Lei do Consumidor.

Os Autores são consumidores, pelo que também beneficiam da lei de Defesa do Consumidor (Lei n.º 24/96, de 31 de Julho), conforme artº 1º.

Sobre o direito à reparação dos danos estatui o Artigo 12.º

1 - O consumidor tem direito à indemnização dos danos patrimoniais e não patrimoniais resultantes do fornecimento de bens ou prestações de serviços defeituosos.

2 - O produtor é responsável, independentemente de culpa, pelos danos causados por defeitos de produtos que coloque no mercado, nos termos da lei.

In casu, face à factualidade provada, constantes defeitos no prédio sem que os mesmos tivessem sido reparados, fazendo uma interpretação sistemática entre os dois diplomas ter-se-á de entender ser permitido aos AA. deduzir em primeira linha e a título principal indemnização pelos danos patrimoniais para reparação da obra.

"I – O direito à indemnização escapa, nas empreitadas de consumo, às regras de articulação dos direitos conferidos ao dono da obra pelo C. Civil, ou seja, o direito à indemnização não deve ser encarado, nas empreitadas de consumo, com a configuração subsidiária e residual prevista no art. 1223.º do C. Civil, podendo, ao invés, o direito de indemnização ser “livremente” exercido pelo dono da obra que seja consumidor, desde que sejam observadas as exigências da boa-fé, dos bons costumes e da sua finalidade sócio-económica (desde que sejam respeitados os limites impostos pela figura do abuso de direito – art. 334.º do C. Civil).

II – Verificando-se abundantes faltas de conformidade / defeitos na obra executada, não procede irrazoavelmente, desproporcionadamente ou contra a boa-fé o dono da obra que, ao abrigo da “flexibilidade” concedida pelo art. 4.º/5 do DL 67/2003, em face do insucesso que teve ao solicitar a reparação da obra (o empreiteiro não reconheceu o essencial dos defeitos e declarou-lhe que não procederia à sua eliminação), logo pede – sem ter convertido a mora na reparação em incumprimento definitivo na reparação – a indemnização correspondente às despesas e custos que irá ter para reparar ele próprio os defeitos.", vide Ac do STJ de 13/12/2022, Processo 497/19.5T8TVD.L1.S1, Relator António Barateiro Martins, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

Seguindo ainda o aludido acórdão no mesmo diz-se:

"Em todo o caso – sem prejuízo da solução casuística, em que nunca será demais encarecer o papel que o princípio da boa fé (com tudo o que do mesmo irradia) tem, de acordo com o C. Civil (cfr. 762.º/2), em toda a execução contratual – “o regime dos direitos do dono da obra nas empreitadas de consumo permite uma maior maleabilidade na escolha do direito que melhor satisfaça os interesses deste em obter um resultado conforme com o

contratado.

Aqui não se pode falar na existência de um direito do empreiteiro a proceder à reparação das faltas de conformidade da obra.

O direito de substituição da obra pode ser exercido mesmo em situações em que a reparação das faltas de conformidade é possível.

Os direitos de redução do preço e de resolução do contrato não estão apenas reservados para as hipóteses de incumprimento definitivo ou impossibilidade de cumprimento dos deveres de reparação ou substituição da obra, podendo outras circunstâncias justificarem o recurso prioritário ao exercício destes direitos. E o direito de resolução do contrato não está dependente da obra se revelar inadequada ao fim a que se destina, bastando apenas que a conformidade verificada não seja insignificante, perante a dimensão da obra. E o mesmo se passa com o direito à indemnização (com previsão, quanto às empreitadas de consumo, no art. 12.º/1 da LDC, na redação dada pelo DL 67/2003) – que tem na lei geral (no art. 1223.º do CC) uma configuração claramente residual, isto é, na lei geral, o dono da obra só tem direito a ser indemnizado, nos termos do art. 1223.º, relativamente aos prejuízos que não obtiverem reparação através dos direitos conferidos pelos art. 1221.º e 1222.º do C. Civil, pelo que pode ser exercido cumulativamente com o exercício desses direitos ou isoladamente, nas hipóteses em que se revele o único meio de reparação do prejuízo resultante da existência do defeito – que também escapa, nas empreitadas de consumo, às regras de articulação dos direitos conferidos ao dono da obra pelo C. Civil, ou seja, não deve ser encarado, nas empreitadas de consumo, com a referida configuração meramente subsidiária e residual prevista no art. 1223.º do C. Civil, podendo, ao invés, o direito de indemnização ser “livremente” exercido pelo dono da obra que seja consumidor, desde que sejam observadas as exigências da boa-fé, dos bons costumes e da sua finalidade sócio-económica (desde que sejam respeitados os limites impostos pela figura do abuso de direito – art. 334.º do C. Civil).”

Ora, pese estarmos perante um contrato de compra e venda é aplicável igualmente o regime da lei do Consumidor, como já acima vimos, sendo de permitir, pelas razões atrás expressas, a possibilidade dos AA. poderem deduzir a título principal indemnização pelos danos patrimoniais, face às circunstâncias do caso concreto, ficando tal indemnização, porque em substituição da reparação, sujeita aos prazos do D. L. DL 67/2003, de 08 de Abril.

Aliás, mesmo que assim não se considerasse, seguindo o disposto no artº 1225º, nº 2 do CC ex vi nº 4 do mesmo preceito, os Autores podiam deduzir indemnização no ano seguinte à denúncia.

Ora, os AA. deduziram a acção em 20.10.2021, sendo que as anomalias no

prédio começaram em Outubro de 2019 e continuaram a ser denunciadas e comunicadas novas anomalias em Agosto de 2020 e Setembro de 2021, tendo ainda em sede de instrução sido detectadas novas anomalias.

Serve o exposto para dizer que também por aqui os AA. se encontravam dentro do prazo de 2 anos para deduzir pedido indemnizatório, não se verificando o decurso do prazo de caducidade.

Assim, terá de improceder a caducidade invocada quanto ao pedido de indemnização.

\*

2.3 - Inexistência de defeitos relevantes ou vícios que desvalorizem a moradia nos termos do artº 913º do C. Civil, mais concretamente os referidos no ponto 28 dos factos provados.

A R./recorrente invoca que a sentença recorrida na indemnização fixada teve em conta os factos do ponto 28 e que tal matéria não desvaloriza o prédio.

Conhecendo:

O facto em causa diz:

Foi possível observar também:

- Manchas escuras de humidade no muro exterior o que é um fenómeno natural potenciado pela falta de pedras de coroamento nos muros (não previstas no projeto de arquitetura);
- Manchas de sujidade nas testas das lajes o que é um fenómeno natural potenciado pela inexistência de capeamento no caso da pala da garagem;

Efectivamente, as aludidas manchas nos muros e nas testas das lajes, sendo um fenómeno natural não poderá dar lugar a indemnização a cargo da R./ Recorrente, tanto mais que não estava previsto no projecto o coroamento nos muros.

Considerando que no ponto 17 do relatório pericial junto aos autos a 5 de Abril de 2024 não discrimina especificamente tal valor, encontrando-se tal item englobado com outras obras (€1.208,16), entende-se, face ao tipo de dano em causa, ser de atribuir equitativamente ao mesmo o valor de €500,00, reduzindo em igual proporção o valor da indemnização.

Considerando que se deu por assente no ponto 35 que o valor necessário para proceder à reparação das obras aí referidas são no valor de €36.190,00, haverá que deduzir o montante de €500,00, o que fica a R./recorrente obrigada ao pagamento da quantia de €35.690,00 a tal título.

\*

Danos não patrimoniais

A R./Recorrente entende não haver lugar a indemnização por danos não patrimoniais ou caso haja o valor deve ser reduzido a €500,00.

Conhecendo:

Dispõe o art. 496º, nº 1 do Cód. Civil que «na fixação da indemnização deve atender-se aos danos não patrimoniais que, pela sua gravidade, mereçam a tutela do direito».

“Não se enumeram os casos dos danos não patrimoniais que justificam uma indemnização. Diz-se apenas que devem merecer, pela sua gravidade, a tutela do direito. Cabe, portanto, ao tribunal, em cada caso, dizer se o dano é ou não merecedor da tutela jurídica”, vide PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA em anotação a este preceito (in “Código Civil Anotado”, vol. I, 4ª ed., pág. 499). Os danos não patrimoniais podem revestir a forma de sofrimento ou dor, física ou moral, provocados por ofensas à integridade física ou moral duma pessoa, podendo concretizar-se, por exemplo, em dores físicas, desgostos por perda de capacidades físicas ou intelectuais, vexames, sentimentos de vergonha ou desgosto decorrentes de má imagem perante outrem.

A avaliação da gravidade destes danos tem de fazer-se segundo um padrão objectivo e não à luz de factores subjetivos, de tal modo que, sendo que “os simples incómodos ou contrariedades não justificam a indemnização por danos não patrimoniais”, vide PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA (in ob. e loc. cit.).

Igualmente não o justificam os sofrimentos ou desgostos que resultam de uma sensibilidade anómala. Cfr. ALMEIDA COSTA, “Direito das Obrigações”, 11ª ed., pág. 601).

Relativamente ao caso sub iudicio encontra-se provado:

- As anomalias descritas, têm causado nos autores um estado de permanente nervosismo depressivo, assim como uma continuada intranquilidade, tristeza, uma angústia permanente.

Além disso, relativamente aos danos não patrimoniais, contrariamente ao expedito pela Recorrente, a causa de pedir também assenta, na entrega tardia do prédio, tendo sido alegada e provada matéria atinente a tais danos, vide pontos 38 a 43 dos factos provados.

Ainda relativamente aos defeitos do prédio os mesmos ocorrem desde 2019, tendo os AA tido que efectuar várias e contínuas reclamações sem que as mesmas fosse reparadas, tendo, inclusive, em 01 de Junho de 2021 o sócio-gerente da ré enviado mail com o seguinte teor: “Uma vez que deixámos chegar este assunto às mãos dos advogados, pensando melhor, deixemos que sejam eles a resolver este assunto. Cumps”

Atente-se ainda na dimensão dos defeitos descritos na factualidade provada, pontos 27, 30, 32 a 34, donde decorre que as deficiências apontadas afectam a

segurança, habitabilidade, durabilidade, conforto visual e estético do imóvel. Tal realidade descrita, quer a entrega tardia do prédio, mas em especial a vivência contínua com os defeitos da obra descritos, constitui realidade manifestamente passível de reparação a título de danos não patrimoniais, porquanto não se caracterizam por simples incômodos ou contrariedades, antes são danos relevantes e que se prolongam desde 2019.

Deve ocorrer a reparação de danos não patrimoniais decorrentes do incumprimento de obrigações contratuais se se descortinar uma conexão entre os danos não patrimoniais e o vínculo obrigacional em causa, de forma a poder concluir-se que os mesmos se compreendem ainda na órbita do vínculo assumido pelas partes.

É o que acontece no caso sub iudicio em que os AA. compraram o imóvel para nele habitar em permanência, o que configura uma situação jurídica objectivamente funcionalizada a interesses de índole não patrimonial, pelo que o incumprimento por parte do vendedor em assegurar as características do imóvel, no qual se verificaram os inúmeros defeitos acima descritos e não reparados e que se verificam desde 2019, determina, em face dos concretos defeitos verificados e das perturbações e incômodos dos AA., a responsabilização do R./vendedor por danos não patrimoniais, uma vez que manifestamente foram afectados a qualidade do gozo do prédio por parte dos AA e inerentes interesses não patrimoniais que lhes estão ligados, vide neste sentido AC .”, vide Ac do STJ de 13/12/2022, Processo 497/19.5T8TVD.L1.S1, Relator António Barateiro Martins, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

O valor de danos é fixado equitativamente, considerando-se ser equitativo e justo o valor de €5.000,00 fixados na decisão recorrida.

Assim sendo, improcede o recurso nesta parte.

\*\*\*

#### IV. – Dispositivo

Pelo exposto, acordam os Juízes que integram a 3<sup>a</sup> secção deste Tribunal da Relação do Porto em:

- a) Dar parcial provimento ao recurso da Autora/Apelante, nesta medida revogar parcialmente a sentença recorrida e:
- b) Condenar a Ré/recorrente a pagar aos Autores:  
- A quantia de 35.690,00 (trinta e cinco mil, seiscentos e noventa euros) a título de danos patrimoniais e 5.000 € (cinco mil euros) a título de danos não

patrimoniais

- No que se vier a liquidar em posterior liquidação, relativamente à reparação das anomalias assinaladas nos pontos 14 e 15 do ponto 27 dos factos provados e nos pontos 30 e 31 dos factos provados.

Custas por Recorrente e Recorridos na proporção do vencimento e decaimento  
- artigo 527º do Código de Processo Civil.

Notifique.

Porto, 12 de Dezembro de 2025

Álvaro Monteiro

José Manuel Monteiro Correia

António Carneiro da Silva