

Tribunal da Relação de Guimarães
Processo nº 1400/22.0T8BGC.G1

Relator: ANIZABEL SOUSA PEREIRA

Sessão: 05 Fevereiro 2026

Número: RG

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: PARCIALMENTE PROCEDENTE

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

DIREITOS DO CONSUMIDOR

REDUÇÃO DO PREÇO

REPARAÇÃO/ELIMINAÇÃO DE DEFEITOS

Sumário

I- Se um bem apresentar múltiplos defeitos distintos, o consumidor pode exercer direitos diferentes para cada conjunto de defeitos, cumulativamente, desde que a escolha não configure um abuso de direito ou seja materialmente impossível, nos termos do artigo 4º,nº5 do DL 67/2003.

II- Os ditos "remédios" (meios de ressarcimento) podem ser pedidos de forma diferente para cada defeito ou conjunto de defeitos, como no caso vertente, os AA pediram, cumulativamente, a redução do preço para os defeitos já anteriormente denunciados e não reparados (pedra partida na cozinha e mau funcionamento do sistema de exaustão) e, cumulativamente, pediram a eliminação para outro defeito (infiltrações na garagem) entretanto ocorrido e apenas denunciado com a presente ação, sendo que ambos correspondem ao exercício de direitos referidos no artigo 4º, nº 1, do Decreto-Lei nº 67/2003, de 8 de Abril, não configurando aquela escolha um abuso de direito, nem é materialmente impossível.

Texto Integral

ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES:

*

I- Relatório (que se transcreve):

“AA, número de identificação fiscal ...76, e esposa BB, residentes na Rua ..., n.º 5, ..., em ... intentaram a presente ação declarativa de condenação, sob a forma de processo comum, contra EMP01..., UNIPESSOAL, LDA., número de pessoa coletiva ...40 formulando os seguintes pedidos: «ser a Ré condenado a:

a. A devolver, a título de redução de preço, o montante de 3575€ relativo aos custos estimados para suprimir os defeitos, descritos nos artigos 9º a 14º desta peça. b. A realizar as obras de supressão do defeito detetado na garagem no prazo de trinta dias, por ser o razoável e necessário ao efeito. c. Em alternativa e para o caso da R. não proceder à realização de tais obras naquele prazo de trinta dias, deverá ser a mesma condenada a pagar os custos devidos pela reparação da garagem no valor de 4500,00€. d. Em qualquer dos casos, pagar aos AA. a quantia de 2.500,00 € a título de danos morais sofridos. e. Pagar juros de mora sobre todas as quantias, liquidados à taxa legal e contados desde a sua citação e até integral e efetivo pagamento».

Invocam os autores, para tanto e em suma, que celebraram com a ré compra e venda de uma fração autónoma num imóvel construído por esta, mas que a fração, concretamente na zona da cozinha (pedra do balcão da cozinha e exaustor) apresenta irregularidades, tendo comunicado estas e outras anomalias, mas sem qualquer resultado prático para a resolução dos problemas.

Em consequência do descrito, pretendem os autores uma redução do preço, no valor global de €.3575,00, , valor que consideram necessário para repor as irregularidades da cozinha, mais requerem que a ré seja condenada na reparação dos defeitos verificados na garagem e, caso a ré não proceda à reparação, deverá esta última ser condenada a pagar aos autores o valor da reparação que quantificam em €4.500,00

Sustentam, finalmente, que a conduta da ré lhes provocou danos não patrimoniais que merecem a tutela do Direito.

*

Citada, a ré refere, sumariamente, que tinha adjudicado à empresa EMP02..., Lda. a construção do imóvel e à empresa “EMP03... -Unipessoal, Lda.” a montagem dos móveis da cozinha, requerendo, assim, a sua intervenção principal acessória.

Os autores não deduziram oposição a este chamamento que veio a ser deferido por despacho judicial.

Citada, a chamada EMP02..., apresentou contestação em que, suscitando a caducidade do direito dos autores a pedirem a eliminação dos defeitos, contestando também a demais materialidade alegada pelos autores e concluindo pela sua absolvição do pedido.

A chamada “EMP03... -Unipessoal, Lda.” também apresentou contestação pugnando pela improcedência da ação.

*

Proferido despacho saneador foi relegada para decisão final a apreciação da exceção da caducidade do direito dos autores a pedirem a eliminação dos defeitos do imóvel.

Foi designado dia para audiência final, a qual decorreu com observância das formalidades legais.”

*

Realizou-se a audiência de discussão e julgamento, com observância do legal formalismo, conforme se alcança da respetiva ata.

*

Após a competente audiência de julgamento, foi proferida sentença com o seguinte dispositivo: “ *...julgo a presente ação parcialmente procedente, por provada apenas em parte e, em consequência, decide-se:*

** Condenar a ré a restituir aos autores a título de redução proporcional do preço pela venda do prédio urbano , realizada por escritura de 12 de outubro de 2020, - ... andar do prédio urbano sito na Rua ..., n.º 5, ..., na freguesia ..., ... e ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...25 inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo ...81.- a quantia que se liquidar, após avaliação, em incidente posterior, acrescida de juros de mora, à taxa legal, desde a citação, tendo como limite o valor do pedido no montante de €3575,00.*

** Condenar a ré a pagar aos autores a quantia de 1500,00€ (mil e quinhentos euros), a título de compensação por danos não patrimoniais, acrescida de juros moratórios, à taxa de 4%, contados desde a presente decisão;*

** Absolver do demais contra si peticionado pelos autores.*

**Condenar os autores e a ré no pagamento das custas processuais da ação, na proporção dos decaimentos acima fixados.*

Registe e notifique. ”.

*

É desta decisão que vem interposto recurso pelos AA, os quais terminam o seu recurso formulando as seguintes **conclusões (que se transcrevem)**:“1. Os Autores consideram que, atento o teor da matéria em causa nos autos, conjugando os FACTOS DADOS COMO PROVADOS com as REGRAS da EXPERIÊNCIA e as DECLARAÇÕES DE PARTE do AUTOR, se impunha a

prolação de decisão diversa da recorrida quanto ao FACTO DADO COMO NÃO PROVADO na ALÍNEA C), dando-o como provado. Isto porque,

2. O Tribunal a quo deu como provado nos FACTOS PROVADOS ponto 6 que a Ré procedeu à reparação das fissuras nas paredes e dos azulejos partidos, atentas as regras da experiência desta reparação resultam sempre a produção de pó, os barulhos e o cheiro de tinta.

3. Mas ainda que assim não fosse, o Autor ao prestar as suas declarações confirmou que quando a Ré procedeu à reparação das paredes houve muitos cheiros e pó, vide declarações de parte gravação do dia 19-12-2024 por referência à ata daquele dia.

4. Dando-se como provado o facto não provado na alínea C) dos Factos Não Provados impunha-se que o valor indemnizatório atribuído pela douta sentença a quo subisse para 2500€ uma vez que os Autores provaram os danos morais peticionados.

5. Salvo o devido respeito, parece-nos que a decisão de Direito, nos termos constantes da Fundamentação, páginas 14 a 16 da sentença recorrida, ao analisar a procedência/improcedência do peticionado pelos Autores nas alíneas b) e c) do pedido incorre numa errada interpretação do Direito aplicável, ignorando a verdade dos factos provados.

6. Os Autores ao peticionarem na al. b) as obras de supressão do defeito detetado na garagem, não estão a “exercer vários remédios” como defende a douta sentença recorrida, mas sim a tratar de forma diferente um defeito que ainda não haviam denunciado, permitindo à Ré que exerça o seu direito de suprimir o defeito.

7. Já os defeitos cujo pagamento se peticiona em a), foram denunciados, e a Ré optou por não os reparar pelo que se impunha dar cumprimento ao previsto nos art. 1222.º e 1223.º do Código Civil.

8. A douta sentença recorrida parece ignorar que, na senda do direito aplicável e da jurisprudência maioritária, sobre a ré só impendia o dever de eliminação dos defeitos na garagem, após pertinente denúncia dos Autores na qualidade de compradores, tratando-se a supressão de tal defeito de um direito que assistia à Ré e que os Autores tinham de peticionar.

9. Salvo melhor entendimentos os direitos conferidos ao consumidor são independentes uns dos outros, podendo este exercê-los livremente, com respeito pelos princípios da boa-fé e dos bons costumes e da finalidade económico-social do direito escolhido.

10. São as particularidades do caso concreto que enquadram as possibilidades de exercício dos diferentes direitos colocados ao dispor do adquirente consumidor -art.º 4º, n.ºs 1 e 5 do Decreto-Lei 67/2003 de 8 de Abril, alterado e republicado pelo Decreto-Lei 84/208 de 21 de Maio.

11. A sentença recorrida não respeitou essas particularidades nem observou a prioridade dos direitos consagrados nos artigos 1221.º, 1222.º e 1223.º do Cód.Civil, quando tinha que o fazer.

12. A este propósito veja-se os doutos Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça, proferidos em 18-04-2006, 18-01-2011 e 17-10-2019, in www.dgsi.pt

13. Pelo exposto, impunha-se face aos Factos dados como provados nos pontos 1 a 19, da Fundamentação, A) FACTOS Provados impunha-se dar procedência ao pedido de supressão de defeitos inserido na al. b) do pedido dos Autores, condenando-se a Ré a proceder às obras necessárias à eliminação do defeito. Acresce que,

14. O peticionado na al. c) é um pedido subsidiário do pedido da al. b), para uma situação em que a Ré não reparasse o defeito da garagem em 30 dias, trata-se também de um pedido admissível que face aos Factos dados como Provados temde proceder.

15. A justificação dada pela douda sentença para a improcedência do peticionado em b) e c) do pedido apresentado pelos Autores não pode colher porque viola o previsto nos artigos 1220.º a 1223.º do Código Civil, o art. 555.º do CPC e a interpretação que deve ser dada aos art. 4.º e 5.º do Decreto-Lei 67/2003 de 8 de Abril.

16. Com todo o respeito, o tribunal a quo também errou na interpretação e aplicação que fez dos artigos 884.º do Código Civil e 609.º do CPC, já que os Autores peticionaram a condenação da Ré em quantias concretas, 3575€ e 4500€, não peticionaram que a Ré fosse condenada a reduzir o preço do imóvel.

17. Os Autores ofereceram valores concretos e deram-se como provados esses valores concretos, cfr Factos Provados 14 e 19, pelo que salvo melhor entendimento há nos autos elementos suficientes para fixar a condenação da Ré nos valores peticionados, sendo desnecessário recorrer à avaliação do art. 884.º do CC.

18. O Tribunal a quo também não esteve bem ao decidir que o valor do pedido para efeitos de condenação está limitado ao valor do peticionado na alínea a) do pedido dos Autores.

19. A improcedência dos pedidos não pode confundir-se com o seu valor, o valor do pedido tem que ser aferido por recurso ao previsto nos art. 296.º e 297.º do CPC.

20. Nos presentes autos o valor da causa é de 10.575€, tendo os pedidos relativos aos defeitos o valor total de 8075€, o Tribunal recorrido não podia fixar ou limitar a condenação nos autos ou a condenação de qualquer incidente de liquidação ao valor de 3575€, apenas porque entendeu não dar procedência ao demais peticionado.

21. A interpretação correta do Direito aplicável implicaria que perante o peticionado pelos Autores, face à prova dos defeitos e do seu valor de reparação, Factos Provados 1 a 19 da matéria de facto, impunha prolação de decisão diversa, condenando-se a Ré em todo o peticionado pelo Autores.

22. Nos presentes autos foram julgados provados os defeitos da obra nos termos alegados pelos Autores, a sua denúncia à recorrida com exigência de reparação ou de pagamento do referido montante, a não reparação daqueles pela recorrida, e ainda o montante exacto referente aos trabalhos de correcção dos defeitos da obra, cfr Factos Provados 1 a 19.

23. Á excepção do Facto Não Provado al. c), o Autores provaram tudo aquilo que tinham alegado, no entanto, com todo o respeito, o Tribunal recorrido aplicou o Direito de forma formalista, ignorando a verdade material e a vontade do legislador, negando a justiça material aos Autores.

24. Pelo exposto, sempre a decisão de Direito devia ter sido outra, encontrando-se a mesma a violar os artigos 296.º, 297.º, 566º, nº 3, 884.º, 1221.º, 1222.º, 1223.º todos do Código Civil e art. 2.º, 5.º, 555.º e 609.º do CPC e dos art. 4.º e 5.º do Decreto-Lei 67/2003 de 8 de Abril”.

*

Não foram apresentadas contra-alegações.

*

O recurso foi recebido nesta Relação, considerando-se devidamente admitido, no efeito legalmente previsto.

Assim, cumpre apreciar o recurso deduzido. após os vistos.

II- FUNDAMENTAÇÃO

As questões a decidir no presente recurso, em função das conclusões recursivas e segundo a sua sequência lógica, são as seguintes:

- saber se houve erro na apreciação da prova e na decisão de facto no tocante à alínea c) dos factos não provados e consequente alteração da decisão jurídica em que tal ponto poderia influir.

- saber se aos AA/apelantes assiste o direito, conforme pedido formulado, de exigir da apelada a procedência do pedido (principal) de eliminação do defeito da garagem (infiltrações e apenas denunciado com a presente ação) em cumulação com o pedido (principal) de redução do preço e formulado a respeito de outros e diferentes defeitos (na cozinha, pedra partida e sistema de exaustão) anteriormente denunciados e que não ficaram reparados.

- saber se aos AA/apelantes assiste o direito, conforme terceiro pedido formulado, de exigir da apelada que esta lhe pague o valor da eliminação/ reparação do defeito do imóvel referente à garagem;

- saber se houve erro na aplicação do direito relativamente à condenação da indemnização por danos não patrimoniais.

*

III-

Para a apreciação das questões elencadas, é importante atentar na matéria que resultou provada e não provada, que o tribunal recorrido descreveu nos termos seguintes:

“A) FACTOS PROVADOS

Com relevo, resultaram provados os seguintes factos, excluindo os factos conclusivos e alegações jurídicas:

1. Os autores são donos e legítimos proprietários do apartamento correspondente ao ... andar do prédio urbano sito na Rua ..., n.º 5, ..., na freguesia ..., ... e ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...25 inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo ...81.
2. A ré é a empresa de construção civil que vendeu, a 12 de outubro de 2020, o mencionado apartamento aos autores.
3. Os autores aperceberam-se da existência de um conjunto de defeitos construtivos no imóvel que adquiriram, a saber: a pedra do balcão da cozinha encontrava-se partida; existiam fissuras por todas as paredes do apartamento, com especial incidência na sala e nos quartos; a quase totalidade dos azulejos e mosaicos colocados nas casas de banho do apartamento encontravam-se partidos devido a cortes mal feitos durante a sua aplicação; uma das casas de banho apresentava os tubos da água quente e da água fria trocados; os espelhos das torneiras das casas de banho estavam mal colocados, sendo o buraco aberto maior do que o espelho da torneira; o sistema de exaustão da cozinha não funcionava corretamente, além de não fazer uma correta extração dos fumos e cheiros ainda permite a entrada dos fumos e cheiros dos outros apartamentos.
4. Perante tal circunstância entenderam denunciar os referidos defeitos à ré, o que lograram conseguir, através de notificação judicial avulsa com o n.º 110/22.3T8BGC, recebida pela ré em 23/02/2022.
5. Perante a notificação judicial avulsa, a ré prontificou-se a realizar uma vistoria ao apartamento para avaliar a situação, o que ocorreu no dia 5 de abril de 2022.
6. Após a realização da vistoria a ré reconheceu a existência das fissuras por todas as paredes do apartamento, a existência dos azulejos e mosaicos partidos e os restantes defeitos nas torneiras das casas de banho e procedeu à sua reparação.
7. Em data anterior à notificação judicial avulsa referida em 4., e a pedido dos

autores, a ré solicitou a substituição da pedra do balcão da cozinha (por se encontrar partida naquela data) à empresa - a sociedade “EMP03... - Unipessoal, Lda.” - que procedeu à montagem da totalidade dos móveis naquelas existentes.

8. A ré é uma empresa que se dedica à construção e venda de imóveis

9. No que se reporta ao imóvel em causa nos autos, a ré contratou uma outra empresa para proceder à sua construção, a sociedade “EMP02..., Lda.”, pessoa coletiva com o Número de Identificação (NIPC) ...80, com sede Rua ..., ..., ... -

10. Sendo, por consequência, a ré apenas a vendedora (e dona da obra) do imóvel e a sociedade “EMP02..., Lda.” a sua construtora.

11. Por documento intitulado «Compra e Venda e Mútuo com Hipoteca», datado de 12-10-2020, a ré declarou «presente escritura, (...) e pelo preço de cento e cinquenta mil euros, vende, livre de quaisquer ónus ou encargos, ao segundo outorgante e à sua representada, a fração autónoma designada pela letra ..., correspondente a uma habitação no ... andar, com um lugar garagem identificado com a letra da fração, no piso cave».

12. No documento identificado em 11. consta ainda que os autores aceitam a «venda (...) e que a fração ora adquirida se destina exclusivamente a habitação».

13. Os autores solicitaram a CC, arquiteto, a elaboração de um relatório técnico.

14. Do mencionado relatório intitulado «certificação do estado de construção e respetiva boa execução», datado de setembro de 2022, consta, entre o mais, que:

«Ponto 2 -

Verificou-se no local, e com o exaustor do Sr AA desligado, som / barulho vindo dos exaustores das outras frações, quando estes em funcionamento, som, que se torna desagradável para quem habita no respetivo local.

(...)

Ponto 3 -

Constatou-se que na cozinha, o acabamento de bancada em pedra natural, tipo “Zimbabué” encontra-se partida na zona mais estreita do pia-louça.

A mesma parte em virtude de o seu suporte, móvel não estar nivelado, portanto a pedra não tem apoio em todo o seu perímetro.

RESOLUÇÃO / CUSTO APROXIMADO:

Remoção do existente (na sua totalidade em virtude de não se encontrar pedra completamente igual) e colocação de nova bancada e pia-louças.

Custo aproximado 2 750 €

Ponto 4 -Após queixas do Sr AA ao empreiteiro (informação dada pelo Sr AA),

de que o ar e fumos entravam pelo exaustor, foi colocada no equipamento uma válvula anti retorno.

Constatou-se no local que o trabalho foi feito, mas, com imperfeições no seu acabamento.

RESOLUÇÃO / CUSTO APROXIMADO:

Remoção da placa de gesso cartonado existente (que faz de conduta para passagem de tubo de exaustão) e colocação de novo acabamento no mesmo material, emassado e pintado.

Custo aproximado 650 €».

15. A pedra da cozinha foi colocada em móvel não nivelado.

16. O espaço fechado que tem a função de garagem e arrumos apresenta sinais de infiltrações de água das chuvas.

17. Após a vistoria mencionada em 5., a ré procedeu à substituição de um dos componentes do sistema de exaustão da habitação dos autores.

18. No entanto, os autores verificam que, ainda que tenham o seu exaustor desligado, ouvem os exaustores do vizinho e o cheiro dos cozinhados dos vizinhos.

19. No relatório mencionado em 14. consta, entre o mais, «Em visita ao local verifica-se que a referida infiltração deverá acontecer por um de dois motivos:
a) Grelha no início da rampa (exterior para apanhar águas pluviais que corram pelo passeio.

b) Tubo de descarga em PVC, que desce na parede, junto á parte superior da rampa (pelo lado interior) e que entra nesta para descarregar numa caixa de de visita (lado exterior).

RESOLUÇÃO / CUSTO APROXIMADO:

Demolir / remover A ou B, impermeabilizar e executar novamente.

Custo aproximado 4 500 €».

20. Apesar das diligencias descritas em 7., a pedra da cozinha continua partida.

21. Em consequência do descrito em 18., os autores não conseguem ter sossegado em horas de descanso.

B) FACTOS NÃO PROVADOS

a) A resolução no sistema de exaustão passa pela colocação de um «tubo independente da fração, pela corete até à respetiva saída em chaminé».

b) As diligências adotadas em 7. e 17. pela ré solucionaram as desconformidades ínsitas no ponto 2. e 3. do relatório elaborado em setembro de 2022, junto com a petição.

c) A ré ao proceder à reparação das fissuras, dos mosaicos e azulejos das casas de banho os autores tiveram de suportar em sua casa a produção de pó, os cheiros das tintas e o barulho do corte de mosaicos.”

*

- Da alteração da matéria de facto

Nos termos do artigo 662º do NCPC, a decisão proferida sobre a matéria de facto pode ser alterada pela Relação, “se os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa”.

Para que o tribunal se encontre habilitado para proceder à reapreciação da prova, o artigo 640º, do CPC, impõe as condições de exercício da impugnação da matéria de facto.

Como se vê das alegações e conclusões de recurso, desde logo, e além do mais, o recorrente questiona basicamente a decisão da matéria de facto proferida pelo tribunal recorrido, pretendendo o Apelante que se dê como provado o facto não provado da alínea c) que tem a seguinte redação: “ *A ré ao proceder à reparação das fissuras, dos mosaicos e azulejos das casas de banho os autores tiveram de suportar em sua casa a produção de pó, os cheiros das tintas e o barulho do corte de mosaicos*”.

A respeito, a sentença fundamentou a sua convicção nos seguintes termos, cremos que aludindo à alínea a), mas querendo referir-se a esta matéria dada como não provada na al. c)(já que tinha sido fundamentada anteriormente a não prova da alínea a) e prova do ponto 17º) :

“nenhuma prova concreta foi produzida acerca da sua autenticidade, nem esta se presume por via legal ou por recurso a presunções judiciais”.

O recorrente fundamenta a sua discordância nos seguintes termos: como se provou que houve intervenção para efeitos de reparação daqueles danos, concluiu-se que atentas as regras da experiência sempre teria que ser dado como provada a produção de pó, os barulhos e o cheiro de tinta e que os AA tiveram de suportar, o que foi afirmado em declarações pelo autor.

Salvo o devido respeito, cremos que os recorrentes têm razão.

Com efeito, provou-se no ponto 6, e sem qualquer discussão, por ser matéria não impugnada, que a ré procedeu à intervenção para efeitos de reparação das fissuras, dos mosaicos e azulejos das casas de banho, pelo que e sem grande apelo às regras da experiência comum, e dadas as obras em causa é absolutamente verosímil que as ditas obras tenham provocado pó, os cheiros das tintas e o barulho do corte de mosaicos, conforme afirmado pelo autor em declarações de parte, pelo que entendemos que aquela matéria da alínea c) dos factos não provados deverá merecer resposta positiva.

Assim sendo, deverá ser eliminada a alínea c) dos factos provados e passará aquela matéria de facto a ser dada como provada com a seguinte numeração :

- ponto 22º e a seguinte redação: “A ré ao proceder à reparação das fissuras, dos mosaicos e azulejos das casas de banho os autores tiveram de suportar em sua casa a produção de pó, os cheiros das tintas e o barulho do corte de mosaicos”.

*

IV-

A factualidade (provada) a atender para efeito da decisão a proferir é a que consta em III supra, acrescida do ponto 22º dos factos provados, conforme supra.

*

V. Reapreciação de direito.

Cabe agora verificar as restantes questões suscitadas, deixando para último a questão - se deve a sentença apelada ser revogada/alterada, em razão da pretendida alteração da decisão relativa à matéria de facto proferida pelo tribunal a quo - no seguimento da impugnação dos apelantes - decidindo-se pelo valor peticionado de € 2.500 a título de indemnização pelos danos não patrimoniais, quando o tribunal a quo fixou em 1.500 euros

*

Vejamos então a questão da saber se aos AA/apelantes assiste o direito, conforme pedido formulado, de exigir da apelada a procedência do pedido (principal) de eliminação do defeito (infiltrações) da garagem (e apenas denunciado com a presente ação) em cumulação com o pedido (principal) de redução do preço e formulado a respeito de outros e diferentes defeitos anteriormente denunciados e que não foram reparados.

A decisão recorrida apreciou a questão da cumulação daqueles pedidos principais (da redução do preço a respeito de uns defeitos denunciados e que não foram reparados no apartamento- a pedra partida do balcão da cozinha bem como o mau funcionamento do sistema de exaustão,) e de reparação/ eliminação de outro defeito (infiltrações) no espaço da garagem e apenas denunciado com a instauração das presente ação, tendo concluído que este último pedido teria de improceder por serem pedidos incompatíveis entre si, porquanto “ *O consumidor não pode exercer dois ou mais direitos cumulativamente, visto que a lei prevê que sejam exercidos em alternativa, conferindo cada um deles individualmente uma solução para a falta de conformidade com o contrato*”.

Os AA alegam que os direitos do consumidor são independentes uns dos

outros, podendo este exercer-los livremente, com respeito pelo princípio da boa fé e dos bons costumes e da finalidade socioeconómica do direito escolhido.

*

Prima facie, importa relembrar o regime jurídico em causa quanto ao contrato celebrado entre as partes.

Em causa está, na discussão da questão de direito suscitada, o regime jurídico da venda de coisa defeituosa.

Com efeito, atenta a prova produzida, AA e R. realizaram um contrato de compra e venda de imóvel, disciplinado, para além das suas regras próprias- Art. 874º a 938º do C. Civil(com as devidas adaptações)- , pelos princípios comuns a todos os contratos- Art. 405º e ssg. e pelos princípios comuns a todos os negócios jurídicos consagrados na parte geral do Código Civil- Art. 217º e ssg.

Em face do Art. 879º do C.C. um dos efeitos do contrato de compra e venda é a obrigação de entrega da coisa(sem defeitos).

A lei designa no art. 913º do CC o que se entende por defeitos, sendo certo que a lei parifica os vícios e falta de qualidade da coisa vendida.

Perante uma venda de coisa defeituosa, o comprador tem várias hipóteses ao seu alcance: tem o direito de anular o contrato, no caso de erro ou dolo; tem o direito de pedir a reparação ou substituição da coisa; a redução do preço e até indemnização pelos prejuízos que lhe forma causados, nos termos gerais da responsabilidade civil(no caso de o contrato não ter sido anulado).

Diz a lei ainda que o vendedor não tem, contudo, que proceder à reparação (e não tem o dever de indemnizar, nos termos do art. 915º CC) se desconhecia sem culpa o vício ou a falta de qualidade de que ela padecia, sendo certo que incumbe ao mesmo alegar e provar o desconhecimento do vício ou defeito da coisa.

“À primeira vista, por força do art. 915º do CC, afastava-se a hipótese de responsabilidade objectiva do art. 909º. Porém, este “ desconhecimento sem culpa” por parte do vendedor, deverá ser interpretado de forma restritiva. O vendedor profissional deve considerar-se sempre onerado com o dever de conhecer os vícios da coisa vendida. Por duas razões: primeiro, porque sendo um profissional na venda daquele outro produto, tem a obrigação de se aperceber dos vícios de que a coisa padece; se segundo, porque só assim se protegem cabalmente os interesses do consumidor”(in “ A garantia contra os vícios da coisa na compra e venda e empreitada”, Comentário de Menezes Cordeiro ao Ac. Do STJ de 23.02.88, in Tribuna da Justiça, nº4 e 5 (Junho/Set. De 1993, p. 187).

Tudo isto, pese embora, não se olvidar que o vendedor por vezes é um mero intermediário na circulação dos bens, um simples elo da cadeia de

distribuição, pelo que os defeitos materiais do bem lhe podem passar despercebidos.

Contudo, no caso *sub judicio*, não foi alegado sequer tal factualidade e a mesma não se verifica, **tratando-se a R de vendedor e construtor**, atenta a leitura dos contratos em causa e seus anexos.

Assim sendo, ainda tem pertinência trazer à colação o disposto no art. 1225 do CC.

Nos termos do Art. 1225º, nº1 do CC “ Sem prejuízo do disposto nos arts. 1219º e ssgs, se a empreitada tiver por objecto a construção, modificação ou reparação de edifícios ou outros imóveis destinados por sua natureza a longa duração e, no decurso de cinco anos a contar da entrega... a obra ... apresentar defeitos, o empreiteiro é responsável pelo prejuízo causado ao dono da obra ou a terceiro adquirente”.

E no seu nº2 estipula-se que “ a denúncia, em qualquer dos casos, deve ser feita dentro do prazo de um ano e a indemnização deve ser pedida no ano seguinte à denúncia”.

E, nos termos do nº4 da citada disposição legal “ O disposto nos números anteriores é aplicável ao vendedor de imóvel que o tenha construído, modificado ou reparado”.

Com efeito, adota-se aqui um conceito amplo de construtor na previsão do nº. 4, do artº. 1225º, a qual tanto abrange o construtor direto, como o que profissionalmente constrói diretamente ou mediante contratos com terceiros para vender a adquirentes/consumidores (vide neste sentido, AC RL de 5-3-2020, proc. 3490/14.0TBCSC.L1), o que é o caso.

Acresce dizer ainda que, para além das normas do CC, e contemplando a compra e venda de coisas defeituosas, existem outras normas contidas num diploma avulso e que têm de ser trazidas à guisa: DL 67/2003, posteriormente alterado e revogado pelo DL 84/2008 de 21 de maio (atualmente está em vigor DL 84/2021, mas aqui não aplicável atenta a entrada em vigor e data do contrato) e aqui aplicável, uma vez que estamos perante uma compra e venda de consumo, realizada entre um consumidor (arts.1º/2,a) da diretiva, 2º da LDC e 1º-B,a) do DL) que adquiriu o bem (imóvel) de consumo com fim não profissional (ou seja, em vista da satisfação das suas necessidades pessoais e familiares- com vista a habitação) a um profissional (sociedade vendedora/construtora), no exercício de uma atividade económica que visa a obtenção de lucros, sendo certo que para os prazos rege o art. 5º e 5ºA e quanto aos direitos ao dispor do credor rege o art. 4º.

*

No caso vertente, alegam os Autores que o apartamento vendido padece de defeitos vários e que distinguiram nos seguintes termos:

- defeitos denunciados anteriormente à propositura da ação e que os Autores já deram prazo à Ré para proceder à reparação da pedra partida na cozinha e aos defeitos do sistema de exaustão na cozinha; mas a Ré não procedeu a essa reparação apesar de ter eliminado outros defeitos denunciados, pelo que pedem o direito à redução do preço pago pelo imóvel no montante estimado de reparação do defeito nos termos do art. 1222.º do Código Civil (cfr. art. 22º da p.i.), e que se calcula ser de 3575€ em virtude da estimativa constante do relatório técnico que juntaram como do n.º 5;
- defeito no espaço da garagem (infiltrações) denunciado com a propositura da presente ação, pelo que pedem a sua eliminação/reparação, a título principal.

Vejamos se os AA poderão cumular tais pedidos principais.

*

Antes, porém, importa fazer uma incursão sobre mecanismos ao dispor do comprador no caso do imóvel vendido apresentar defeitos, pois não é consensual na doutrina o entendimento segundo o qual estes tenham necessariamente de ser exercidos numa determinada ordem.

Seguiremos aqui, por uma questão de comodidade, a nossa explanação no AC do TRG de 18-12-2024, proc.5446/23.3T8BRG.G1, in dgsi: “ Para uma parte da doutrina e jurisprudência[i] existe uma sequência lógica entre os diferentes meios de tutela (primeiro o vendedor deve tentar eliminar o vício, não conseguindo ou sendo demasiadamente oneroso, deve substituir a coisa, frustrando-se estas pretensões, pode ser exigida a redução do preço cumulativamente com uma indemnização pelo interesse contratual negativo; mas não sendo nenhum destes meios adequados e satisfatórios, resta ao comprador recorrer à resolução do contrato). Com base no entendimento de Pedro Romano Martinez, os meios ao dispor do comprador não podem ser exercidos em alternativa porque “enquanto o cumprimento da prestação acordada for possível, mediante a eliminação do defeito ou através da sua substituição, não pode estar aberto o caminho para a resolução do contrato, nem para a redução do preço” (in ob cit.). Para esta corrente doutrinária, deve evitar-se recorrer a meios mais drásticos e, por isso, privilegiar a reparação ou a substituição; no caso de não ser possível a primeira, deve possibilitar-se ao vendedor a hipótese de ele reparar o cumprimento defeituoso antes de o comprador recorrer à resolução do contrato.

No entanto, para outra doutrina, os diversos direitos podem ser exercidos autonomamente sem qualquer sequência lógica.[ii]

O comprador pode, conforme lhe aprouver, requerer a anulação do contrato

desde que estejam preenchidos os pressupostos legais da anulação por erro ou por dolo, reduzir o preço com o direito a uma eventual indemnização ou pedir a reparação ou substituição da coisa. Contudo, a escolha deve ser conforme ao princípio da boa-fé. Seguem esta tese os acórdãos proferidos pelo Supremo Tribunal de Justiça em 18/12/2008 e em 06/11/2007. Neste segundo, o STJ entendeu que um “comprador pode escolher e exercer autonomamente a ação de responsabilidade civil pelo interesse contratual positivo decorrente do cumprimento defeituoso ou inexato, presumidamente imputável ao devedor, sem fazer valer outros direitos, ou seja, sem pedir a resolução do contrato, a redução do preço ou a reparação ou substituição da coisa”.

Segundo MORAIS CARVALHO, pese embora a jurisprudência, num primeiro momento, tivesse oscilado entre as duas soluções, ora decidindo no sentido da existência de hierarquia, ora concluindo que o consumidor podia exercer qualquer um dos direitos imediatamente, com o limite do abuso do direito, a jurisprudência dominante atual vai neste último sentido, ou seja, da inexistência de hierarquia.[\[iii\]](#)

Temos para nós e em defesa de uma posição intermédia, tal como ocorreu nos Ac RC de 01.03.2016, Proc.º 1684/08.7TBCBR.C1, e ACRL de 6-7-2017, proc.899/17.1YRLSB-8, que como ali se sustenta “ Perante o defeito da coisa, o consumidor tem o direito à reparação, à substituição, à redução do preço, à resolução, e à indemnização, mas sem qualquer hierarquização de direitos, embora não se prescindia de uma “eticização da escolha” através do princípio da boa-fé e da cláusula do abuso de direito”.

Com refere Fernando Gravato Morais (in União de Contratos de Crédito e de Venda para o Consumo, Almedina, Coimbra, 2004, pp. 117 e 118.), “o DL 67/2003 contém uma ordem sequencial não arbitrária para o exercício dos referidos direitos”.

Conforme se lê no Acórdão do TRL de 06/07/2017 (Processo 899/17.1YRLSB-8), “ à luz do princípio da boa fé (e concretamente do instituto do abuso de direito incluído na boa fé objectiva) poderá impor-se sempre o recurso por parte do consumidor ao exercício de um dos direitos teoricamente ao seu dispor, ainda que porventura o mesmo manifestasse e compreensivelmente preferência pelo exercício de outro direito que lhe fosse mais conveniente: em termos gerais, pode então dizer-se que a escolha do consumidor se encontra limitada, à luz do que dispõe o artigo 4º, nº 5, do Decreto-Lei nº 67/2003, de 8 de Abril, pelo respeito pelo princípio da boa fé, pelo que a sua pretensão de substituição do bem terá de ser recusada “quando, e perante pequena anomalia ou defeito facilmente reparável, o vendedor se dispõe a repará-la prontamente”.

Também foi esta a posição recentemente assumida no Ac deste TRG de 21-3-2024, proc. 1007/17.4T8VCT.G1 (ij dgsi), em cujo sumário se lê:

“- O regime do Decreto-Lei n.º 67/03 prevalece sobre os arts. 913º, 916º e 917º do Cód. Civil no que se refere à matéria dos defeitos/conformidade da coisa vendida com o contrato e dos prazos de denúncia dos defeitos e caducidade de acção, dada a relação de especialidade, com tratamento mais favorável ao consumidor daquele primeiro diploma legal.

- O consumidor pode exercer qualquer um dos direitos previstos no art. 4º, n.º 1, do Dec. Lei n.º 67/2003 – reparação, substituição do bem, redução do preço ou resolução do contrato –, imediatamente, com o limite do abuso de direito.”.

*

No caso *sub judicio*, cremos que atentos os factos dados como provados, é indubitável que o apartamento vendido apresentava defeitos que permitem qualificar o cumprimento como defeituoso, inexato ou imperfeito, visto que no âmbito extraprocessual a ré procedeu a algumas das reparações denunciadas, não tendo reparado a pedra partida do balcão da cozinha bem como o mau funcionamento do sistema de exaustão, pelo que a prestação não foi cumprida, o que dava aos autores o direito de exigir da ré a redução do preço nos termos do art. 4º do DL 67/2003, aqui aplicável, como já vimos.

E a respeito a sentença assim enquadrou o caso vertente, tendo acolhido apenas esse pedido principal de redução do preço.

E o que dizer do segundo pedido principal de eliminação/ reparação de outro defeito denunciado apenas com a instauração da presente ação: infiltrações na garagem?

A sentença entendeu que se tratava de um pedido incompatível com aquele primeiro e julgou-o improcedente.

Salvo o devido respeito, não acompanhamos esta posição.

Com efeito, é consabido que pode o autor deduzir cumulativamente contra o mesmo réu, num só processo, vários pedidos que sejam compatíveis, se não se verificarem as circunstâncias que impedem a coligação – art. 555º nº 1 do C.P.C..

Na cumulação de pedidos exige-se a compatibilidade substancial ocorrendo incompatibilidade quando as pretensões se excluem mutuamente, sejam contrárias entre si de tal forma que uma impede o exercício da outra, colocando o juiz na impossibilidade de decidir face à ininteligibilidade do pensamento do autor.[\[iv\]](#)

Ora, cremos que se um bem apresentar múltiplos defeitos distintos, o consumidor pode exercer direitos diferentes para cada conjunto de defeitos, desde que a escolha não configure um abuso de direito ou seja materialmente impossível.

Repare-se que a doutrina é clara quando distingue para cada um dos defeitos ou vícios os prazos de denúncia (vide CC Anotado, Pires de Lima, A., Varela, p. 217), o que inculca claramente a ponderação autónoma de cada um dos defeitos.

Assim, podemos seguramente concluir que a escolha do remédio relativamente a um defeito (ou conjunto de defeitos) não esgota os direitos do comprador quanto a outros defeitos (caso esteja dentro dos prazos de denuncia e sejam os meios de tutela previstos na lei), podendo o contrato defeituoso dar origem a uma pluralidade de pretensões diferenciadas, consoante a natureza, gravidade e evolução de cada vício.

Ou seja, os ditos "remédios" (meios de ressarcimento) podem ser pedidos de forma diferente para cada defeito, como no caso vertente, os AA pediram a redução do preço para os defeitos já anteriormente denunciados e após intervenção da ré sanando alguns, não ficaram reparados a pedra da cozinha e o sistema de exaustão e já pediram a eliminação para outro defeito (infiltrações na garagem), entretanto ocorrido, e apenas denunciado com a presente ação, sendo que ambos correspondem ao exercício de direitos referidos no artigo 4º, nº 1, do Decreto-Lei nº 67/2003, de 8 de Abril. Não se trata de cumulação de pedidos incompatíveis, porquanto um não anula o outro, pois trata-se de defeitos que implicam remédios diferentes mas previstos legalmente.

Agora, a cumulação de pedidos contemplando dois remédios para o mesmo defeito é, em regra, legalmente incompatível.

Em suma, não se pode obter um "duplo ressarcimento" pelo mesmo dano (ex: pedir a reparação e o valor da reparação, cumulativamente).

Daí que quando na sentença se lê “ *No, entanto, a este respeito cabe desde já esclarecer que quando tenha escolhido não poderá substituí-lo, salvo se o vendedor não cumprir- podendo então resolver o contrato -neste sentido ver Andreia Fonseca Morgado dos Santos, A Compra e Venda de Bens Defeituosos e a Garantia de Bom Funcionamento, 2016*”, na verdade, esta alocação aplica-se apenas no caso de cumulação de pedidos contemplando dois remédios para o mesmo defeito.

Por outro lado, no caso vertente, não estamos perante qualquer abuso de direito quando a eliminação/ reparação do defeito é pedida pelo próprio consumidor e é um dos “remédios” previstos no nosso Código Civil como sendo o meio de ressarcimento primordial e forma de execução específica característica deste tipo de contratos de venda de imóveis ou de empreitada de consumo, pretendendo-se, assim, exigir o cumprimento do acordado.

Por outro lado, nada mais ficou provado ou foi alegado pela ré da qual possa indiciar qualquer abuso do direito no comportamento dos autores, o que

incumbia à ré alegar e provar

Pelo exposto, entendemos que os pedidos principais não são pedidos incompatíveis, devendo ambos ser conhecidos, conforme infra.

*

E o que dizer do terceiro pedido- alínea C)- «Em alternativa e para o caso da R. não proceder à realização de tais obras naquele prazo de trinta dias, deverá ser a mesma condenada a pagar os custos devidos pela reparação da garagem no valor de €4500,00€»?

Os recorrentes insurgem-se contra a sentença na parte respeitante à ali consignada inadmissibilidade do pedido formulado, e sustentam que a R poderia ser condenada, em alternativa à reparação dos defeitos, no pagamento da indemnização correspondente ao custo da respetiva reparação. Ora, para além do que já se analisou supra a respeito do regime jurídico aplicável ao caso *sub judicio*, nomeadamente o da compra e venda de bens de consumo, dir-se-á ainda o seguinte: a questão das obrigações que se resolvem em alternativa tem sido apreciada nos tribunais com certa frequência precisamente em casos derivados do incumprimento do contrato de compra e venda com defeitos (ou do contrato de empreitada), constituindo entendimento corrente que os direitos fundados no art. 1221º do CC ou no art. 4º do DL 67/2003 podem ser exercidos na mesma ação, mas em regime de subsidiariedade e não como pedidos alternativos[v].

Quiçá por essa razão os apelantes sustentam nas alegações de recurso tratar-se afinal de pedido subsidiário (concl.14), mas se assim fosse apenas poderia ser conhecido caso não fossem procedentes os pedidos principais, os quais como se analisará serão considerados procedentes, no essencial, pelo que também por essa razão não poderia ser conhecido, enquanto tal.

*

Vejamos então o pedido de redução do preço.

Na sentença considerou-se em relação àqueles defeitos da pedra partida na cozinha e do mau funcionamento do sistema da exaustão, terem os AA direito a exigir a redução do preço.

Mas, consignando-se que não se verifica a condição do nº1 do art. 884º do CC e “ *Não tendo havido avaliação, nos termos do artigo 884.º, nº2, Código Civil, com incidência no valor do imóvel, com e sem a parte viciada, deve relegar-se para incidente posterior (artigo 609.º, nº2 Código de Processo Civil) a quantificação da redução do preço, sempre limitado ao valor do pedido no montante de €3575, nos termos dos artigos 5.º e 609.º, ambos do Código de Processo Civil.*”.

Os apelantes insurgem-se contra este segmento da sentença, argumentando

que não peticionaram que a ré fosse condenada a reduzir o preço do imóvel e peticionaram a condenação da ré em quantias concretas de 3.575€ e 4.500€ e provando-se esses valores concretos, haveria elementos suficientes para fixar a condenação da ré nos valores peticionados (concl.16).

Ora, na alínea a) do seu pedido consta o seguinte: “ *ser a Ré condenado a: a. A devolver, a título de redução de preço, o montante de 3575€ relativo aos custos estimados para suprimir os defeitos, descritos nos artigos 9º a 14º desta peça.*”.

Sem grande apelo às regras da interpretação das declarações negociais do art. 236º e 238º do CC, conjugando o pedido com a causa de pedir que o fundamenta, facilmente se conclui que o pedido formulado deve ser qualificado como pedido de redução do preço, ainda que o respetivo montante seja pedido para ser calculado por referência ao custo da eliminação dos defeitos.

Com efeito, é pretendida a condenação da ré a “devolver, a título de redução de preço, o montante de 3.575 €”, pelo que o efeito jurídico pretendido é, portanto, a modificação do preço contratual, com restituição parcial do preço pago, e não a condenação em indemnização nem o reembolso direto de despesas já suportadas.

O facto de o valor da redução do preço ser pedido para ser apurado com base nos “custos estimados para suprimir os defeitos”, não altera a natureza do pedido, para além de que corresponder a um dos critérios comuns e aceite pela doutrina e jurisprudência para quantificar a redução do preço, não converte, assim, o pedido num pedido indemnizatório.

Portanto, como já supra tínhamos analisado, aquele pedido enquadra-se no artigo 4.º do DL n.º 67/2003, pelo que não colhe o argumento dos apelantes. Sem embargo, nem o citado art. no artigo 4.º do DL n.º 67/2003, nem o art.911 CC, nos diz como deve ser feita a redução, mas apenas que deve ter-se em conta a “desvalorização”, e o art.884º CC distingue consoante o preço estiver ou não discriminado por parcelas, sendo que na falta de discriminação a redução é feita por meio de avaliação.

Conforme se explica no Ac. do STJ de 16-11-2023, Revista n.º 2232/20.6T8CSC.L1.S123, (...) *na doutrina têm sido adoptados quatro métodos, devendo seguir-se o método em que a redução será determinada pela diferença entre o preço acordado e o valor objectivo da coisa com defeito. A jurisprudência segue este critério de orientação, como, por exemplo, no Ac STJ de 25/1/2005 (proc nº 04A4464), em www dgsi. – “Para determinar o montante do preço a reduzir, por via de regra, é de seguir o critério objectivo consistente na diferença entre o preço acordado e o valor objectivo da coisa,*

com defeito. Excepcionalmente, se se provar que há uma diferença entre o preço acordado e o valor de mercado de idêntica coisa, sem defeito, parece mais justo adoptar-se o critério que atenda a três factores: preço acordado; valor objectivo da coisa, com defeito; valor ideal do bem”.

(...)

Acontece que na situação de redução do preço não se está propriamente a arbitrar uma indemnização, mas a restabelecer o equilíbrio das prestações, reclamado pelo princípio da justiça contratual. (...)

Ora, o juízo efetuado pela sentença recorrida não merece qualquer reparo, neste particular, pois seguindo aquela jurisprudência, atendeu ao valor do pedido dos autores a respeito (€ 3.575) para limitar o valor da quantia a apurar em liquidação de sentença, considerando que o valor da redução corresponderá à diferença entre ao valor que se vier a apurar de acordo com o valor da desvalorização correspondente aos defeitos ou desconformidades que o imóvel apresente e que são da responsabilidade da ré, apenas tendo sido dado como provados os custos da reparação dos mesmos.

Contudo, não parece que a redução opere por simples operação aritmética, tal como pretendido pelos apelantes.

Entendemos, assim, que não merece reparo a sentença recorrida, uma vez que observou o princípio do dispositivo e os limites do pedido, previstos no arts. 3.º, n.º 1, e 609.º, n.º 1, do CPC, não sendo de atender a argumentação dos AA.

Neste contexto, impunha-se relegar-se para incidente posterior, através da avaliação, o apuramento da quantificação da redução do preço, tal como determinado na sentença recorrida.

Assim sendo, neste particular, improcede a apelação.

*

Do pedido de eliminação/reparação do defeito (infiltrações) na garagem:

Atentos os factos dados como provados é indubitável que em face de tais defeitos, têm os AA o direito à eliminação/reparação dos mesmos, por ser um dos direitos previstos no citado art. 4º do DL 67/2003, não configurando esta escolha um abuso de direito e nem é materialmente impossível, tal como já analisámos supra.

Assim sendo, deverá ser julgado procedente por provado e em consequência condenada a ré a realizar as obras de supressão do defeito detetado na garagem no prazo de trinta dias, por ser o razoável e necessário ao efeito.

*

No que respeita aos **danos não patrimoniais**, os AA em face da alteração da matéria de facto, pretendem que se altere a indemnização fixada na sentença em 1500 euros para € 2.500.

Ora, na sentença fundamentou-se a respeito, nos seguintes termos:

“ toda a factualidade dada como provada, demonstrativa do que os autores sofreram e sofrem ainda com toda esta situação, que se vem arrastando há anos e que, neste momento, ainda não está resolvida. Este dano deve, pois, ser objeto de ressarcimento atento o disposto no artigo 496.º do Código Civil, sendo a sua medida encontrada por recurso à equidade.

Na procura e fixação do valor indemnizatório a ser arbitrado a título de danos não patrimoniais, também não pode deixar de ser considerado o decurso do tempo e os seus efeitos nos lesados que, dia a dia, convivem com o desgosto provocado por toda esta situação de defeitos no imóvel que tinham destinado para descansar e que tem sido uma fonte problemas, situação que se tem vindo a arrastar no tempo sem que tais defeitos tenham sido objeto de reparação. Esse sofrimento e incómodo, desde o aparecimento dos defeitos e até à sua resolução, enquanto facto notório, pode e deve ser tido em consideração na fixação da indemnização, merecendo a tutela do Direito

Fazendo aplicação dos preceitos e princípios atrás mencionados, há a considerar o seguinte:

a) O grau de ilicitude e culpa perpetrado no incumprimento da ré assume-se como mediano, considerando o tempo há que perdurara o incumprimento desta última;

b) Mostra-se que os defeitos descritos em 19. e 21. não permitiram aos autores usufruir do conforto natural que a sua habitação lhes deveria proporcionar, impedindo-os que habitassem em imóvel com características que lhes garantissem conforto.

Neste conspecto, adequando a compensação a arbitrar aos autores à gravidade do dano, ponderando-se, para tal, as regras da boa prudência, do bom senso prático, da justa medida das coisas e do criterioso sopesar das realidades da vida, entendemos por justo e adequado fixar tal compensação em 1.500,00€ (mil e quinhentos euros).”.

Na verdade, pergunta-se se aquela alteração à matéria de facto altera a indemnização fixada a título de danos não patrimoniais por forma a compensar os autores dos incómodos que tiveram de suportar com o pó das obras, os cheiros das tintas e o barulho do corte de mosaicos?

Salvo o devido respeito, cremos que a fixação da compensação em 1500€ e ponderada na sentença levou em conta como ali se lê “ *Esse sofrimento e incómodo, desde o aparecimento dos defeitos e até à sua resolução, enquanto facto notório, pode e deve ser tido em consideração na fixação da indemnização, merecendo a tutela do Direito*”, e a matéria de facto agora alterada respeita aos incómodos com a resolução daqueles defeitos, pelo que já se encontra ponderada naquela fixação ainda que de modo implícito e que se entende ser proporcional e adequada à gravidade dos danos, nos termos do art. 496º do CC.

Improcede, por isso, a apelação, neste particular.

*

V- DECISÃO

Pelo exposto, acordam as Juízes que constituem este Tribunal:

A) em julgar parcialmente procedente a apelação e, em consequência, condena-se a ré a realizar as obras de supressão do defeito detetado na garagem no prazo de trinta dias, por ser o razoável e necessário ao efeito.

B) No mais confirma-se a decisão recorrida.

C) Custas da ação e apelação pelos apelantes e apelada, na proporção do seu decaimento.

Notifique.

Guimarães, 5 de fevereiro de 2026

Relatora: Anizabel Sousa Pereira

Adjuntas: Sandra Melo e

Elisabete Coelho de Moura Alves

[\[i\]](#) Pedro Romano Martinez, Cumprimento Defeituoso..., cit., p.392; na jurisprudência, neste sentido os ac. STJ, proc.3362/05.TBVCT.G1.S1 de 25/10/2012, 1288/08.4TBAGD.C1.S1 de 24/05/2012 e do TRC, proc.92/11.7T2SVV.C1 de 25/06/2013.

[\[ii\]](#) É o caso de Calvão da Silva, Compra e Venda..., cit., p.77-80. Neste sentido, o ac. STJ, proc.08B4008 de 18/12/2008.

[\[iii\]](#) JORGE MORAIS CARVALHO, Manual de Direito de Consumo, pp. 324 e 325.

[\[iv\]](#) Refere Alberto dos Reis, in Comentário ao Código de Processo Civil, vol. 3º, Coimbra Ed., 1946, p. 154 e 156: “Duas ou mais pretensões são legalmente incompatíveis quando produzam efeitos contraditórios ou sob o aspecto

material, ou sob o aspecto processual. (...). Exemplo nítido de incompatibilidade substancial: o autor pede simultaneamente a anulação e o cumprimento de determinado contrato.”

Naturalmente que a ineptidão (consequência da incompatibilidade de pedidos) só ocorre quando nos encontramos perante uma cumulação simultânea, i.e., quando se pede que sejam julgados procedentes por igual todos os pedidos, e não no caso de cumulação alternativa (art. 553º do C.P.C.) ou subsidiária (art. 554º do C.P.C.).

[v] Vide em sentido contrário, AC TRC de 13-04-2010, proc.

821/05.8TBALB.C1, citando Cura Mariano, Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra, Almedina, 2ª edição, p. 147.