

**Tribunal da Relação de Guimarães**  
**Processo nº 1633/12.8TBVVD.G1**

**Relator:** MANUELA FIALHO

**Sessão:** 17 Dezembro 2014

**Número:** RG

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** PROCEDENTE

**CONTRATO DE COMPRA E VENDA**

**COISA MÓVEL**

**COISA IMÓVEL**

**CADUCIDADE**

## Sumário

- 1 - As coisas móveis ligadas materialmente ao prédio com caracter de permanência, assumem a qualidade de coisas imóveis.
- 2 - Um pavimento incorporado num prédio urbano assume a natureza de parte integrante e, logo, de coisa imóvel.
- 3 - Ao respetivo contrato de compra e venda sujeito ao regime de garantias de bens de consumo, é aplicável o prazo de garantia de cinco anos a contar da entrega do bem.
- 4 - Tendo sido efetuada a denúncia dos defeitos da coisa dentro deste prazo, só ocorre caducidade do direito de ação no prazo de três anos a contar da data daquela.

## Texto Integral

Acordam na 2ª secção cível do Tribunal da Relação de Guimarães:

J... e mulher R..., Autores no processo à margem referenciado, residentes no..., concelho de Vila Verde, não se conformando com a sentença nele proferida, dela interpuseram recurso.

Pedem que a decisão recorrida seja revogada e substituída por uma outra que julgue improcedente a invocada exceção perentória de caducidade, ordenando o prosseguimento dos autos com marcação de audiência de discussão e julgamento para produção da prova arrolada pelas partes.

Formulam as seguintes conclusões:

I - Os recorrentes não se podem conformar com a douta sentença proferida em 19 de Junho de 2014 pelo Meritíssimo Juiz “a quo” nos termos do artigo 595.º do Código de Processo Civil, considerando que o estado do processo permitia conhecer imediatamente do mérito da causa, sem necessidade de mais prova, nomeadamente in casu com a apreciação da exceção perentória de caducidade, decidiu julgar “procedente a invocada exceção perentória de caducidade, pelo decurso do prazo legal de garantia, em relação a ambas as RR., julgando-se, em consequência, improcedente a ação e absolvendo-se do pedido a R. vendedora “J..., LDA.” e a chamada “G..., LDA.”

II - Contudo e com o devido respeito, na decisão recorrida não fez o meritíssimo tribunal a quo a mais correta e adequada aplicação dos artigos 4.º n.º 1, 5.º n.º 1, 5.º-A n.º 2 e 3 do decreto-lei n.º 67/2003 de 08 de Abril e Lei n.º 24/96 de 31 de Julho, Artigos 204.º alínea e) e n.º 3, 332.º n.º 1, n.º 3 do 916.º e 917.º, do Código Civil

III - Ora vejamos, os ora recorrentes, sendo os legítimos proprietários do prédio urbano, sito no ..., concelho de Vila Verde, o qual constitui a sua casa de morada de família, adquiriram junto da 1.ª Ré que se dedica à atividade de venda de materiais de construção, com carácter habitual e lucrativo, tendo em vista a aplicação no prédio supra referido, adquiriram junto da Ré diversos materiais, nomeadamente, o pavimento Venus Galaxy HL 5001, 50X50 MT2, com a referência 3021011.

IV - Sendo certo que, os Autores, ora recorrentes, somente adquiriram o mencionado pavimento, em virtude de a 1.ª Ré lhes ter garantido que o pavimento era bom, que tinha boas características/qualidades, não manchava e que era um pavimento de longa duração, tendo sido aplicado no prédio referido, de forma correta e de acordo com as boas regras da arte e da profissão.

V - Tal pavimento destinava-se a tornar a casa de morada de família mais cómoda, funcional e mais bela, sendo por isso, considerado uma parte integrante do imóvel, beneficiando do regime aplicável aos bens imóveis, desde logo do prazo de garantia de 5 (cinco) anos.

VI - No entanto, no decurso do ano de 2012 começaram a surgir por quase todo o pavimento adquirido e aplicado na sala, na cozinha, no hall de entrada e na despensa manchas, que alteraram a tonalidade do pavimento supra identificado.

VII - O que motivou os Autores, ora recorrentes, tempestivamente, no dia 28 de Junho de 2012, através do seu mandatário, denunciaram os defeitos existentes no pavimento à Ré, a fim de esta no prazo máximo de 30 (trinta) dias proceder à sua respetiva reparação, eliminação ou substituição.

VIII - Neste sentido, o legal representante da Ré deslocou-se à casa de morada

de família dos Autores, ora recorrentes e após visualizar os defeitos reconheceu a existência dos mesmos, dizendo tratar-se de um defeito do pavimento, pois a fornada do pavimento estava mal cosida/vidrada.

IX - Nos termos do artigo 874.º do código civil, “compra e venda é o contrato pelo qual se transmite a propriedade de uma coisa, ou outro direito, mediante um preço”

X - “A compra e venda tem como efeitos essenciais: a) a transmissão da propriedade da coisa ou titularidade do direito; b) a obrigação de entregar a coisa; c) a obrigação de pagar o preço” Cfr. artigo 879.º do código civil.

XI - Se a coisa vendida padecer de defeitos estamos perante uma venda de coisa defeituosa, nos termos do artigo 913.º do Código civil, o que é presentemente o caso dos autos.

XII - Nos termos do n.º 1 do artigo 916.º do código civil, O comprador deve denunciar ao vendedor o vício ou a falta de qualidade da coisa, exceto se este houver usado de dolo e nos termos do n.º 2 do supra citado artigo, a denúncia será feita até trinta dias depois de conhecido o defeito e dentro de seis meses após a entrega da coisa. Prevendo o n.º 3 do artigo 916.º do mesmo diploma legal que os prazos referidos no número anterior são respetivamente de um e cinco anos, caso a coisa seja um imóvel.

XIII - Mas mesmo que assim não se entenda, e se considere que seja aplicável o Decreto-Lei n.º 67/2003, de 08 de Abril, tal como a Ré e a chamada defendem, é fundamental ter em conta que no âmbito deste Decreto-Lei a pretensão dos Autores, ora recorrentes, consagrada na Petição Inicial tem total acolhimento, não se verificando a exceção perentória de caducidade.

XIV - Ora vejamos, o Decreto-Lei n.º 67/2003 “procede à transposição para o direito interno da Diretiva n.º 1999/44/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de Maio, relativa a certos aspetos da venda de bens de consumo e das garantias a ela relativas, com vista a assegurar a proteção dos interesses dos consumidores” (cfr., n.º 1 do artigo 1.º).

XV - Dispõe n.º 1, do artigo 2.º do DL n.º 67/2003 que “O vendedor tem o dever de entregar ao consumidor bens conformes com o contrato de compra e venda”, o que efetivamente não aconteceu na situação em apreço.

XVI - Nos termos do n.º 1, do artigo 3.º do DL n.º 67/2003 “o vendedor responde perante o consumidor por qualquer falta de conformidade que exista no momento em que o bem lhe é entregue”, tendo, assim, de responder pela falta de conformidade. Desta forma, “presume-se que os bens de consumo não são conformes com o contrato se se verificar que não apresentam as qualidades e o desempenho habitual nos bens do mesmo tipo e que o consumidor pode razoavelmente esperar atendendo à natureza do bem (...)” (cfr., al. d), do n.º 2, do artigo 2.º do DL n.º 67/2003).

XVII - Além de que, as faltas de conformidade presumem-se existentes na data da entrega da coisa (cfr., n.º 2, do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 67/2003).

XVIII - Dispõe o n.º 2, do artigo 5.º A do Decreto-Lei n.º 67/2003 que “Para exercer os seus direitos, o consumidor deve denunciar ao vendedor a falta de conformidade num prazo de um ano, se se tratar de bem imóvel, a contar da data em que a tenha detetado”.

XIX - Sendo certo que, nos termos da alínea e), do artigo 204.º do Código Civil que “São coisas imóveis as partes integrantes dos prédios rústicos e urbanos”, acrescentando o n.º 3, do artigo 204.º do Código Civil que “É parte integrante toda a coisa móvel ligada materialmente ao prédio com carácter de permanência”, pelo que o pavimento objeto dos presentes autos deverá tanto para aplicação das disposições do código civil como da decreto-lei n.º 67/2003, ser considerado bem imóvel atento ao facto de fazer parte integrante da cada de habitação dos recorrentes, bem indiscutivelmente imóvel.

XX - No mesmo sentido, dispõe o Ac. do TRC, de 20 de Maio de 1986, in CJ, 1986, 3.º, pág. 55 que, “É parte integrante, toda a coisa móvel ligada materialmente ao prédio, com carácter de permanência”.

XXI - Além disso, “I - O conceito de parte integrante exige a ligação material de uma coisa móvel a um prédio com carácter permanente e efetivo” (cfr., Ac. do STA, de 8 de Outubro de 1986:ctf, 337.º-375). Sendo que, “A coisa incorporada num prédio torna-se parte integrante deste desde que a incorporação seja permanente o que ocorre se tal visou a satisfação de necessidades prementes, sem limite temporal” (cfr., Ac. do TRL, de 12 de Maio de 1988, in CJ, 1988, 3.º, pág. 141).

XXII - Desta forma, partes integrantes de prédios urbanos são “coisas móveis por natureza que foram unidas ou afixadas com carácter de permanência a um prédio urbano para lhe aumentar as utilidades, conservando, no entanto, uma individualidade própria e distinta do prédio” (cfr., Manuel A. Domingues de Andrade, Teoria Geral da Relação Jurídica, Vol. I, Coimbra, 1992, pág. 236). Acresce este autor salientando que “A lei manda tratar as partes integrantes dos prédios como imóveis por disposição da lei, em virtude da sua ligação com o prédio ao serviço do qual foram postas. São coisas móveis quando consideradas como imóveis” (ob. Cit., pág. 237).

XXIII - As partes integrantes “não chegam a ser elementos da própria estrutura do prédio, que sem elas deixaria de existir completo e prestável para o uso a que se destina. Só que aumentam a utilidade do mesmo prédio, enquanto servem para o tornar mais produtivo, ou para a sua maior segurança, comodidade e embelezamento. Estão postas ao serviço do prédio. Desempenham relativamente a ele uma função auxiliar ou instrumental” (cfr., Manuel A. Domingues de Andrade, ob. Cit., pág. 237).

XXIV - “As únicas categorias de imóveis propriamente ditos são as águas e os prédios; as restantes – árvores, arbustos, frutos, direitos reais e partes integrantes – são coisas em si móveis, enquanto ligadas a um imóvel, estão sujeitas ao mesmo regime que este” (cfr., Abílio Neto, Código Civil Anotado, 16.ª Ed. Revista e Atualizada, Ediforum, 2009, pág. 99).

XXV - Desta forma, o pavimento adquirido à Ré constituindo parte integrante de um bem imóvel, nos termos do código civil, é-lhe aplicável o regime dos bens imóveis e respetivos prazos de caducidade.

XXVI - Por outro lado, não se pode concordar com a interpretação do meritíssimo juiz a quo no sentido de que a natureza móvel do bem se depreende de que “no momento da respetiva aquisição e da entrega, eles foram vendidos, comprados e entregues, quo tale, na sua individualidade”.

XXVII - Com efeito, e conforme resulta dos autos, a aquisição dos bens ora em apreço sempre foi no intuito de incorporação a casa de habitação dos Autores, aquando da deslocação dos mesmos às instalações da 1.ª Ré, os conselhos e acolhimento feito pela 1.ª Ré destinou-se a aquisição de material para colocação permanente no prédio dos recorrentes. Assim a natureza imóvel dos bens encontrava-se imediato e inexoravelmente contidas na escolha e aquisição do pavimento recomendado pela 1.ª Ré.

XXVIII - Alem disso, em bom rigor, todos os elementos que compõem uma casa de habitação, prédio imóvel, foram no momento da sua conceção, aquisição e entrega, bens móveis, pois muito raramente os elementos são construídos de raiz no local da obra, sendo, no entanto, é indiscutível que os elementos aplicados e que se destinam a composição do imóvel, encontram incorporados no mesmo e por conseguinte beneficiam do prazo de caducidade quinquenal.

XXIX - Assim é também certo que, o pavimento é considerado bem imóvel, na medida em que é parte integrante de prédio urbano, (supra citado artigo 204 do código civil) beneficiando os Autores do prazo de garantia dos bens imóveis, que nos termos do disposto no n.º 1, do artigo 5.º do Decreto-lei n.º 67/2003, é de cinco anos.

XXX - Assim, podem os Autores exercer os direitos previstos no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 67/2003 quando a falta de conformidade se manifestar dentro de um prazo de cinco anos (cfr., n.º 1 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 67/2003).

XXXI - Os Autores adquiriram o pavimento em 02 e 09 de Julho de 2007 e a falta de conformidade manifestou-se dentro do período legal de garantia de cinco anos.

XXXII - O prazo de um ano para denunciar a falta de conformidade do pavimento foi respeitado, uma vez que a falta de conformidade surgiu no ano de 2012, desde o mês de Fevereiro, e os mesmos foram denunciados mediante

carta registada com aviso de receção, através de mandatário, no dia 28 de Junho de 2012.

XXXIII - Sendo assim, a denúncia da falta de conformidade à Ré foi efetuada dentro do prazo de caducidade de um ano, sendo a mesma tempestiva.

XXXIV - Pelo exposto, o Meritíssimo Juiz “a quo”, ao decidir que o pavimento não constitui bem imóvel por não o considerar parte integrante da casa de habitação, e portanto não beneficia do regime de garantia concedida aos bens imóveis prazo de 5 anos, com o devido respeito, não decidiu da melhor forma.

XXXV - A isto acresce que, o direito de os Autores, ora recorrentes, instaurarem a presente ação não caducou, uma vez que os mesmos têm o prazo de três anos a contar da data da denúncia para instaurar a mesma.

XXXVI - Dispõe o n.º 3, do artigo 5.º-A do Decreto-Lei n.º 67/2003 que “Caso o consumidor tenha efetuado a denúncia da desconformidade, tratando-se de bem imóvel, os direitos atribuídos do artigo 4.º caducam decorridos três anos a contar da data da denúncia”.

XXXVII - Sendo certo que, os Autores instauraram a ação no dia 22 de Dezembro de 2012, nem seis meses tinha passado da denúncia da falta de conformidade do pavimento, quanto mais três anos. Sendo assim, o direito de os Autores instaurarem a ação contra a Ré não caducou, muito menos quanto à chamada.

XXXVIII - Pelo que, ao contrário da sentença recorrida os Autores, ora recorrentes cumpriram, como vimos, os prazos consagrados nos artigos 5.º e 5.º A do Decreto-Lei n.º 67/2003.

XXXIX - Na realidade, os Autores, ora recorrentes, exerceram os direitos que lhe são reconhecidos nos prazos legalmente previstos, não havendo qualquer extemporaneidade.

XL - Assim na situação em apreço, não há caducidade no exercício dos direitos pelos Autores.

XLI - Na verdade, tendo os defeitos surgido no ano de 2012, desde o mês de Fevereiro, e a denúncia sido efetuada, por escrito, no dia 28 de Junho de 2012, ou seja, dentro dos cinco anos de garantia e dentro do ano a que os Autores, ora recorrentes, tiveram conhecimento dos defeitos mencionados na petição inicial, estamos efetivamente perante uma denúncia tempestiva.

XLII - Ora, dispõe o n.º 1 do artigo 332.º do Código Civil que “Quando a caducidade se referir ao direito de propor certa ação em juízo e esta tiver sido tempestivamente proposta, é aplicável o disposto no n.º 3 do artigo 327.º; mas se o prazo fixado para a caducidade for inferior a dois meses, é substituído por ele o designado nesse preceito”.

XLIII - Pelo que, atento o n.º 1 do artigo 332.º do Código Civil, tratando-se de prazo de caducidade, não releva a data de citação, mas apenas a da entrada

da ação em juízo.

XLIV - Sendo assim, o direito de os Autores, ora recorrentes, instaurarem a ação contra a Ré não caducou, muito menos em relação à chamada.

XLV - A exceção perentória de caducidade deveria assim, com o devido respeito, ter sido declarada improcedente, uma vez que não decorreu o prazo para o exercício dos direitos dos Autores, ora recorrentes.

XLVI - Assim a sentença recorrida violou o disposto nos artigos 4.º n.º 1, 5.º n.º 1, 5.º-A n.º 2 e 3 do decreto-lei n.º 67/2003 de 08 de Abril e Lei n.º 24/96 de 31 de Julho, Artigos 204.º alínea e) e n.º 3, 332.º n.º 1, n.º 3 do 916.º e 917.º, do Código Civil

XLVII - Pelo exposto, a sentença recorrida proferida nos termos do artigo 595 do CPC, deve ser revogada e substituída por despacho saneador que julgue improcedente a exceção perentória de caducidade invocada, ordenando o prosseguimento dos autos com a marcação de audiência e discussão de julgamento para produção da prova arrolada pelas partes.

G..., LDA., com sede na Rua..., do concelho de Guimarães, assistente chamado em incidente de intervenção provocada com os demais sinais dos autos de ação sumária à margem melhor referenciada, vem apresentar as suas contra-alegações, pugnando pela improcedência da apelação, mantendo e confirmando-se o despacho saneador que julgou procedente a invocada exceção perentória de caducidade, com a consequência da presente ação ser julgada improcedente e a ré e a chamada serem absolvidas do pedido, com as legais consequências.

Exaramos, de seguida, um breve resumo dos autos para melhor compreensão. J... e mulher R..., intentaram contra J..., LDA, Ação Declarativa de Condenação, na Forma de Processo Comum Sumário, pedindo, a final, que pela sua procedência:

a) Seja a Ré condenada a substituir a totalidade do pavimento defeituoso aludido nos artigos 3.º, 4.º, 5.º, 15.º, 16.º, 17.º e 36.º, da petição inicial, no prazo máximo de 30 dias, a contar da data do trânsito em julgado da sentença, suportando todos os custos e despesas referentes à aquisição dos materiais e mão-de-obra necessários à boa realização dos trabalhos para a execução desse fim;

b) Seja cumulativamente a Ré, para o caso de não proceder à substituição do pavimento aludido no anterior pedido, no prazo máximo fixado para o efeito, considerar-se definitivamente incumprida a obrigação da Ré e, como tal, ser esta condenada a pagar aos Autores a quantia de €7.514,69 (sete mil quinhentos e catorze euros e sessenta e nove cêntimos), considerada

necessária para que os Autores possam contratar um empreiteiro para proceder à substituição do pavimento com defeitos e realizar os trabalhos necessários para esse fim, a expensas daquela, nos termos supra descritos nos artigos 39.º e 40.º da petição inicial;

c) Seja a Ré ser condenada a pagar aos Autores a quantia de 1.000,00 € (mil euros), a título de danos não patrimoniais, acrescida de juros de mora à taxa legal, contados desde a data de citação até ao seu efetivo e integral pagamento.

Para tanto, em síntese, sustentam que são os legítimos proprietários de um prédio urbano, sito no Lugar..., concelho de Vila Verde, o qual constitui a sua casa de morada de família. A Ré dedica-se à atividade de venda de materiais de construção. Os Autores, para aplicarem na casa de morada de família, decidiram adquirir junto da Ré diversos materiais, nomeadamente, o pavimento Venus Galaxy HL 5001, 50X50 MT2, com a referência 3021011, o que fizeram em 2 de Julho de 2007. Além disso, no dia 9 de Julho de 2007, os Autores adquiriram igual pavimento. Para proceder à sua respetiva aplicação também tiveram de comprar à Ré cimento cola. Após a aquisição dos materiais, o mencionado pavimento foi aplicado na casa de morada de família dos Autores, de forma correta e de acordo com as boas regras da arte e da profissão. Acontece que, no corrente ano de 2012, começaram a surgir no pavimento adquirido e supra identificado manchas, o que fez alterar a tonalidade do mesmo, fazendo que com a face inferior do pavimento supra identificado seja visível na parte superior, sendo que, as mencionadas manchas verificam-se por quase todo o pavimento aplicado, ou seja, na sala, na cozinha, hall de entrada e na despensa. Por isso, os Autores no dia 28 de Junho de 2012, através do seu mandatário, denunciaram os defeitos existentes no pavimento à Ré, a fim de esta no prazo máximo de 30 (trinta) dias proceder à sua respetiva reparação, eliminação ou substituição. Sucede que, o legal representante da Ré deslocou-se à casa de morada de família dos Autores e após visualizar os defeitos reconheceu a existência dos mesmos, dizendo tratar-se de um defeito do pavimento, pois a fornada do pavimento estava mal cosida/vidrada. Quando os Autores adquiriram o pavimento Venus Galaxy HL 5001, 50X50 MT2, com a referência 3021011, o mesmo já tinha defeito, embora ainda não fosse do conhecimento dos Autores.

A ré defendeu-se por exceção, alegando a caducidade dos direitos dos autores, por, fundamentalmente, ter decorrido o prazo de dois anos para a denúncia dos defeitos.

Foi requerida e deferida a intervenção provocada acessória da G..., Lda, na qualidade de importadora os matérias em apreço.

Também esta se defendeu arguindo a caducidade dos direitos invocados.

Os autores responderam rejeitando a verificação da exceção da caducidade invocada.

Proferiu-se saneador em que se julgou procedente a invocada exceção perentória de caducidade, pelo decurso do prazo legal de garantia, em relação a ambas as RR., julgando-se, em consequência, improcedente a ação e absolvendo-se do pedido a R. vendedora “J..., L.DA” e a chamada «G..., L.DA».

Sem prejuízo das questões que sejam de conhecimento oficioso, as conclusões delimitam o objeto do recurso, o que decorre do que vem disposto nos Art.º 608º/2 e 635º/4 do CPC. Nestes termos, considerando a natureza jurídica da matéria visada, descortinamos uma única questão a decidir, extraída das conclusões:

- Não há caducidade no exercício dos direitos pelos AA.?

Os factos relevantes para aquilatar da questão que nos ocupa são os constantes do relatório acima exarado.

A resposta a dar à questão acima enunciada passa pela análise de diversas sub-questões, a primeira das quais se prende com a natureza da coisa defeituosa.

Conforme se evidenciou na decisão recorrida, estamos em presença de um contrato de compra e venda de materiais de construção, mormente de pavimento designado de «Venus», entre um consumidor (os AA.) e um profissional (a ré), devendo, por isso, ser configurada como venda de bens de consumo. É-lhe, por isso, aplicável o regime decorrente da Lei de Defesa do Consumidor (Lei n.º24/96, de 31 de Julho), bem como o relativo à compra e venda de bens de consumo e das garantias a ela relativas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º67/2003, de 8 de Abril, alterado pelo Decreto-Lei 84/2008 de 21/05.

Dispõe-se no Artº 5.º/1, do DL 67/2003, de 8 de Abril, que o comprador pode exercer os seus direitos (entre os quais o direito à reparação ou substituição do bem) quando a falta de conformidade se manifestar dentro do prazo de dois ou cinco anos a contar da entrega do bem, consoante se trate, respetivamente, de coisa móvel ou imóvel. Estabelecido este prazo de garantia, a lei enuncia ainda um conjunto de regras atinentes à necessidade de denúncia e ao exercício dos direitos dentro de certo prazo, prazo esse que difere consoante se trate de móveis ou imóveis. É na conjugação de uns e outros que se poderá vir a concluir pela (não) verificação da caducidade do direito de ação.

Daí a necessidade de classificar o pavimento dentro de uma destas realidades normativas.

Ponderou-se na decisão em reapreciação que “de harmonia com o disposto no artigo 204.º/1/alíneas a) e b), do Código Civil, são coisas imóveis ou prédios rústicos e urbanos, bem como as respetivas partes integrantes.

É parte integrante toda a coisa móvel ligada materialmente ao prédio com carácter de permanência (artigo 204.º/3, do CC).

As coisas móveis aferem-se por exclusão (artigo 205.º/1, do CC).

O pavimento de uma casa deve ser visto como uma parte integrante de uma casa.

Acompanhando MANUEL A. DOMINGUES DE ANDRADE, «partes componentes (ou constitutivas, como também se poderia chamar-lhe) são aquelas coisas que fazem parte da estrutura mesma do prédio, e sem as quais, portanto, o prédio não está completo ou é impróprio para o uso a que se destina. Assim, as portas, as janelas, os vigamentos, as telhas ou as claraboias duma casa são partes componentes dela, pois são elementos que servem para formar este todo – ad integrandum domum.

Partes integrantes, por seu lado, não chegam a ser elementos da própria estrutura do prédio, que sem elas não deixaria de existir completo e prestável para o uso a que se destina (...)».

Pelo que, o pavimento, uma vez incorporado no todo que é o prédio, e deste fazendo parte como parte do todo, é indiscutível que a sua individualidade é absorvida pela natureza que lhe empresta este processo de incorporação.”

Continua, porém, afirmando que “este fenómeno de absorção – por assim dizer – apenas produz efeitos relativamente às relações jurídicas que sobre a coisa incidam após este processo”, pelo que “estamos em crer que o pavimento em apreço e demais materiais não podem deixar de ser considerados como bens móveis, pois, no momento da respetiva aquisição e da entrega, eles foram vendidos, comprados e entregues, quo tale, na sua individualidade, não podendo, pois, deixar de ser considerados em si mesmos.”

Vem, pois, a concluir, que o pavimento observa o regime associado aos bens móveis, razão pela qual tendo a compra ocorrido em Julho de 2007, e tendo os defeitos começado a surgir no ano de 2012, “é forçoso concluir que já transcorreram dois anos de prazo de garantia associados à venda de bens móveis novos”.

Vejamos!

Castro Mendes ensinava que a doutrina distingue entre partes integrantes e partes componentes. “As segundas formam a coisa que sem elas não existe ou é imperfeita; as primeiras estão ligadas à coisa, com carácter de permanência, mas se forem desligadas a coisa continua a subsistir. Uma casa sem paredes não é casa; sem teto é uma casa imperfeita ou incompleta; sem instalação de luz elétrica é uma casa, e completa, embora menos confortável” (Direito Civil,

Teoria Geral, Vol. II, 1979, AAFDL, pg. 295).

Oliveira Ascensão salienta que “imóvel por si só é a terra (abrangendo certos elementos como as águas e as minas, que nela se podem individualizar). Todas as outras coisas imóveis supõem uma certa relação em que se encontram com a terra diretamente ou por intermédio doutro imóvel”. Do seu ponto de vista “a lei civil exige uma incorporação no solo: e a natureza dessa incorporação resulta hoje com muita clareza do nº 3 do Artº 204º que define parte integrante como coisa móvel ligada materialmente ao prédio com caracter de permanência”. Assim, “à coisa originariamente móvel, que for incorporada no solo (ou a outra coisa já no solo incorporada) comunica-se a imobilidade própria do solo” (Direitos Reais, Almedina, 1978, pg. 111).

Luís A. Carvalho Fernandes também entende que para cabal esclarecimento do conceito de parte integrante interessa o seu confronto com o de parte componente. Assim, enquanto “partes componente de uma coisa são aquelas que a formam e sem as quais ela não existe ou é imperfeita”, como será o caso das paredes e do telhado, “as partes integrantes são coisas móveis que, embora ligadas materialmente ao prédio, com caracter de permanência, dele podem ser destacadas sem a coisa imóvel deixar de subsistir ou se dever considerar imperfeita ou incompleta”. Destas são exemplos os para-raios, a instalação elétrica ou outros cómodos semelhantes, pois “continua a haver casa, embora menos confortável” (Teoria Geral do Direito Civil, Vol. I, 2ª edição, Lex Lisboa 1995, pg. 562).

E A. Cardoso Guedes, citado por Abílio Neto, ensina que a classificação de um bem como parte integrante de um prédio pressupõe a verificação cumulativa de dois pressupostos. Por um lado, a ligação material, significando esta uma ligação física entre o prédio e a parte integrante considerada (a qual deverá estar fixada, presa ou unida ao prédio); por outro, essa ligação material deverá ter caracter de permanência, ou seja, deverá traduzir-se numa ligação funcional entre a coisa móvel e o edifício onde ela se encontra, no sentido de que a integração desse bem no edifício há-de ser necessária para a própria finalidade do edifício em si” (Código Civil Anotado, 18ª edição revista e atualizada, Ediforum, pg. 112).

Posto isto, regressamos ao Artº 204º/1 e 4 do CC.

São coisas imóveis as partes integrantes dos prédios urbanos. É parte integrante toda a coisa móvel ligada materialmente ao prédio com caracter de permanência.

Daí que Pires de Lima e Antunes Varela esclareçam que os esteios e ferros de uma ramada, os motores elétricos, a instalação de água e de luz, o aquecimento central, são partes integrantes, sendo que “considerando partes integrantes apenas as coisas móveis que estejam ligadas materialmente ao

prédio, o novo Código Civil veio resolver uma importante dúvida que o Código de 1867 suscitava e que se traduzia em saber se ao conceito de parte integrante era indispensável uma ligação material com a coisa principal ou se bastava uma afetação duradoura ao destino desta” (Código Civil Anotado, Vol. I, 3ª edição revista e atualizada, Coimbra Editora, Ld.ª, 197).

Perante a teorização levada a cabo pela Doutrina na parte exposta, não podemos deixar de considerar que o pavimento, quando adquirido, o foi como coisa móvel. Porém, aplicado, integrou-se no imóvel, assim se lhe comunicando a natureza de coisa imóvel que a este cabia.

Com efeito, o que é fundamental para aferir do conceito é a ligação da coisa ao prédio com caráter de permanência.

Ora, a incorporação de um pavimento num prédio urbano, aumentou a respetiva utilidade, e está indiscutivelmente ligado a este. Mostra-se unida ao mesmo, sem limite temporal, aumentando o seu conforto e estética. Não se pode dizer de um pavimento que o mesmo é deslocável ou que pode ser desincorporado facilmente. Na verdade, nada obsta a que o seja. Porém, a coisa não ficará com a mesma aparência e funcionalidade. Daí que seja uma coisa móvel considerada, legalmente, como imóvel.

Desta forma, é aplicável o prazo de garantia de cinco anos a contar da entrega do bem.

É, assim, chegado o momento de enfrentar outra sub-questão: a ação foi instaurada em 22/12/2012 e as vendas ocorreram em 2/07/2007 e 9/07/2007. Terá caducado o direito de ação?

Começamos por dizer que, tal como na sentença, e conforme acima já deixámos antever, também entendemos que é aplicável ao caso concreto o regime relativo à venda de bens de consumo, decorrente do DL 67/2003 de 8/04, porquanto ali se dispõe que o respetivo regime é aplicável aos contratos de compra e venda celebrados entre profissionais e consumidores (Artº 1ºA/1). O Artº 5º do DL 67/2003 dispõe que o comprador pode exercer os seus direitos quando a falta de conformidade se manifestar dentro de cinco anos a contar da entrega do bem.

Resulta daqui que os defeitos imputados á coisa terão que ser evidentes até 9/07/2012.

Os AA. alegam que os defeitos começaram a surgir no ano de 2012, sendo que no dia 28/06/2012 os denunciaram.

Donde, temos que concluir que os defeitos se tornaram evidentes dentro do prazo de garantia.

Os direitos atribuídos ao consumidor caducam no termo de qualquer dos prazos referidos no Artº 5º (ou seja, no termo do prazo de garantia) e na ausência de denúncia da desconformidade pelo consumidor (Artº 5ºA/1).

Assim, tendo sido efetuada a denúncia, a caducidade não ocorre neste prazo. Passará, então, a ter aplicação o que vem disposto nos demais preceitos do Artº 5ºA.

O Artº 5ºA/2 do diploma acima citado (introduzido pelo DL 84/2008 de 21/05) veio estabelecer a necessidade de denúncia dos defeitos num prazo de 1 ano a contar da data em que tenham sido detetados.

Donde, a provar-se o alegado, terá que concluir-se pela tempestividade da denúncia, circunstância em que, tendo a ação sido instaurada em 22/12/2012 estará, por força do disposto no Artº 5ºA/3 em tempo.

Na verdade, dispõe-se aqui que caso o consumidor tenha efetuado a denúncia da desconformidade, tratando-se de bem imóvel, os direitos caducam no prazo de três anos a contar da mesma data.

Procede, deste modo, a apelação.

\*

Em conformidade com o exposto, acorda-se em julgar a apelação procedente e, em consequência, revogar a sentença recorrida, ordenando o prosseguimento dos autos com marcação de audiência de discussão e julgamento para produção da prova arrolada pelas partes.

Custas pelos Recrdºs.

Notifique.

Guimarães, 17/12/2014

Manuela Fialho

Filipe Carço

António Santos