

**Tribunal da Relação de Guimarães**  
**Processo nº 3165/13.8TJVNF.G1**

**Relator:** JOÃO PERES COELHO

**Sessão:** 02 Novembro 2017

**Número:** RG

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** PARCIALMENTE PROCEDENTE

**CONTRATO DE COMPRA E VENDA**

**REGIME DA COMPRA E VENDA DE COISA DEFEITUOSA**

**DIREITO À ELIMINAÇÃO DOS DEFEITOS**

**REPARAÇÃO DOS DEFEITOS E NOVO PRAZO DE CADUCIDADE**

**ÓNUS DA PROVA DA CADUCIDADE DA ACÇÃO**

## Sumário

I - No regime da compra e venda de coisa defeituosa, o direito à eliminação dos defeitos do imóvel vendido que reaparecerem após a realização de obras de reparação por parte do vendedor está sujeito a um novo prazo de caducidade, devendo o comprador denunciar ao vendedor os defeitos até um ano depois de os conhecer e exercer judicialmente aquele seu direito dentro dos seis meses seguintes à denúncia.

II - Cabe ao vendedor o ónus da prova da caducidade da acção, de harmonia com a regra geral inscrita no artigo 343º, n.º 2 do Código Civil.

## Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Guimarães:

### I. RELATÓRIO:

Inconformados com a sentença que julgou improcedente a acção, os AA A. M. e mulher, M. M., interpuseram o presente recurso, concluindo a sua alegação nos seguintes termos:

**1** - Com o presente recurso pretende-se a revogação da dita sentença, sendo seu fundamento a decisão proferida em matéria de excepção de caducidade, excepção que devia improceder e, conseqüentemente, determinar-se o tipo de trabalhos de reparação que os vícios construtivos impõem, o prazo necessário à sua execução e apreciar os danos invocados para efeitos de atribuição de compensação;

**2** - Num negócio de compra e venda imobiliário vendedor e comprador estão obrigados ao cumprimento integral e pontual das recíprocas obrigações que consistem, para este, no pagamento do preço e, para o primeiro, na entrega da coisa com as qualidades que assegurou ou necessárias ao fim comunicado pela contraparte e sem vícios que a desvalorizem ou impeçam de realizar o fim a que se destina;

**3** - A aplicação das regras gerais da responsabilidade contratual implica a repartição do ónus da prova do seguinte modo: o comprador tem de demonstrar a existência do defeito e o vendedor que esse defeito não lhe deve ser imputado, uma vez que neste domínio funciona a presunção de culpa prevista no artigo 799º do Código Civil;

**4** - Atendendo ao princípio da boa-fé contratual, o regime da venda de coisas defeituosas depende do desconhecimento sem culpa do vício por parte do comprador, importando distinguir defeitos aparentes e ocultos, já que apenas estes, por não serem detectáveis através dum exame diligente, conferem ao comprador a possibilidade de invocar a existência de incumprimento por parte do vendedor;

**5** - O ónus da prova da caducidade do direito de denúncia dos defeitos cabe ao vendedor, nos termos do disposto no artigo 343º, nº 2, do Código Civil;

**6** - Por sua vez, o artigo 917º do Código Civil estipula que a acção de anulação por simples erro caduca, findo qualquer dos prazos fixados no artigo 916º do Código Civil, sem o comprador ter feito a denúncia, ou decorridos sobre esta seis meses, sem prejuízo, neste último caso, do disposto no nº 2 do artigo 287º;

**7** - Neste ponto, importa chamar à colação o artigo 329º, do Código Civil, que estatui que o prazo de caducidade só começa a correr no momento em que o direito puder ser legalmente exercido, se a lei não fixar outra, aplicabilidade que se prende com o facto de se tratar de fazer valer pretensões no quadro da garantia e a esta ligadas, ou seja, recursos contratuais para protecção do

comprador de coisa defeituosa;

**8** - Por fim, o artigo 331º do Código Civil, estabelece que só impede a caducidade a prática, dentro do prazo legal ou convencional, do ato a que a lei ou convenção atribua efeito impeditivo, no entanto, o n.º 2 ressalva as situações de prazo fixado por contrato ou disposição legal relativa a direito disponível, caso em que também constitui facto impeditivo o reconhecimento do direito por parte daquele contra quem deva ser exercido;

**9** - Na situação dos autos, a casa vendida pelos Réus aos Autores por escritura pública celebrada no dia 21 de Novembro de 2008 (cujo prazo de cinco anos previsto no artigo 916º, nº 3, do Código Civil terminava em 20 de Novembro de 2013), apresenta vícios - cf. a fundamentação de facto;

**10** - Logo em Janeiro de 2009 os Autores comunicaram verbalmente a existência de humidades e fissuras, o que reiteraram em Janeiro de 2010 perante o respectivo agravamento;

**11** - No seguimento destas reclamações verbais dos demandantes, os Réus realizaram múltiplas reparações na habitação dos primeiros - cf. o n.º 9 da fundamentação de facto;

**12** - Neste caso, a actuação dos Réus nas intervenções que realizaram entre 2010 e 2011, na sequência daquelas denúncias, constitui um reconhecimento tácito da existência de patologias a nível de humidades e fissuração: a colocação de novo revestimento nas paredes exteriores implica um esforço de isolamento do imóvel, o mesmo sucedendo com a substituição de telas de impermeabilização, rufos, caleiros e o revestimento do exterior dos anexos com material cerâmico, sendo certo que o primeiro e último trabalho também tem por efeito ocultar as micro fissuras manifestadas no exterior; por outro lado, a colocação de teto falso e pintura da lavandaria implica o reconhecimento da existência de manifestação de sinais de humidade, tanto mais que se apurou que nos períodos de chuva esse é um dos locais onde a água escorre pelas paredes;

**13** - Estamos aqui perante uma causa clara de impedimento da caducidade, conforme o estabelecido no n.º 2 do artigo 331º, do código civil;

**14** - Causa impeditiva da caducidade reforçada pelo facto dos defeitos construtivos se agravarem de forma continua, progressiva, sem contar com aqueles defeitos que vão aparecendo pela primeira vez com o decurso do tempo, pois apurou-se que, com a sua actuação, os Réus não lograram debelar as patologias que se registam, discriminadas no ponto 10) da fundamentação de facto;

**15** - A cópia das facturas de fls. 109, 113, 116, documentam a realização de obras em diversas moradias entre as quais a n.º 10, obras de reparação que decorreram nos anos de 2010 e 2011;

**16** - O relatório pericial de fls. 167 a 200, com esclarecimentos de fls. 233 a 240, identifica as patologias do imóvel dos demandantes e respectivas causas, encontrando-se devidamente pormenorizado, ilustrado com fotografias e explanado em função dos conhecimentos técnicos, referindo que a moradia dos Autores padece de inúmeros problemas, sobretudo, a nível de infiltrações, coincidentemente em locais do interior que correspondem a paredes de perímetro, algumas de cave e subcave encostadas ao solo e sob varandas e palas, o que, de acordo com a experiência técnica do senhor perito (e do próprio Tribunal), está relacionado com problemas de isolamento, associados igualmente a fenómenos de assentamentos de terras;

**17** - Estes factos são reforçados pelos depoimentos das testemunhas arroladas por Autores e Réus, em especial a testemunha A. S., arquiteta e sócia-gerente da empresa “RB, Lda”, gerida pela testemunha, que trabalhou na construção de algumas moradias dos Réus e nas obras de beneficiação de outras, que identificou as facturas de fls. 109, 113 e 116 como sendo emitidas pela sua empresa à medida que ia executando os trabalhos e que as intervenções realizadas pelos Réus nos anos de 2010 e 2011, não tiveram a intenção de melhorar/beneficiar, mas antes, procurar debelar problemas já patentes;

**18** - Contudo, estas intervenções não surtiram efeito pois a intenção primordial dos Réus foi poupar dinheiro, adiar os problemas e fazer decorrer o tempo em benefício próprio;

**19** - Os problemas e defeitos desapareceram temporariamente após as obras de 2010 e 2011, os Autores ficam com a ideia (falsa) que tudo vai acabar em bem e, no entretanto, com o decorrer dos anos os problemas, as humidades, os bolores e manchas nas paredes, as infiltrações de águas, os afundamentos e deslizamentos de terras voltam a aparecer e a manifestar-se e a necessidade de voltar a denunciar os defeitos aos Réus começa a contar de novo, pois são novos problemas e situações que surgem;

**20** - É manifesto que os vendedores, aqui Réus não conseguiram provar que os defeitos da habitação não lhes devem ser imputados, nem sequer conseguindo afastar a presunção de culpa prevista no artigo 799º do Código Civil;

**21** - Resulta à evidência que os Réus no negócio dos autos e em todas as circunstâncias que se lhe seguiram, actuaram com dolo, conclusão que se retira de toda a prova produzida, documental, pericial e testemunhal, mesmo a arrolada por eles, o que concede aos Autores a faculdade de se libertarem do ónus de denunciar o defeito mediante a comunicação expressa, precisa e circunstanciada destes aos vendedores do imóvel, circunstância valorizada pelo facto dos defeitos a que respeita a causa de pedir serem ocultos, só detectáveis a longo prazo e de causas difíceis de determinar;

**22** - O ónus da prova da caducidade do direito de denúncia dos defeitos cabe

ao vendedor, nos termos do disposto no artigo 343º, n.º 2, do Código Civil, facto que os Réus não fizeram prova nos defeitos e circunstâncias que ocorreram após as reparações e intervenções realizadas nos anos de 2010 e 2011;

**23** - E o Tribunal recorrido também não distinguiu estes dois períodos temporais, ou seja, o que ocorreu entre a data da compra do imóvel e as reparações e intervenções realizadas pelos Réus nos anos de 2010 e 2011 e os defeitos e irregularidades que se manifestaram após essa data até à propositura da demanda;

**24** - Pois prescreve o artigo 331º, n.º 2, do Código Civil, que impede a caducidade a prática, dentro do prazo legal, do acto a que a lei ou convenção atribua efeito impeditivo, nomeadamente, o reconhecimento do direito por parte daquele contra quem deva ser exercido;

**25** - Circunstâncias que impõem que a decisão proferida pelo Tribunal sobre excepção peremptória da caducidade da propositura da acção fosse negativa, ou seja, que no momento da propositura da acção mantinham-se válidos os direitos dos Autores a exigirem dos Réus a reparação dos defeitos no imóvel e uma compensação pelos danos para a sua saúde, frustração pela aquisição de um imóvel novo com recurso a financiamento bancário a amortizar com pagamento de juros ao longo de 42 anos em circunstâncias que o desvalorizam caso pretendam colocá-lo à venda;

**26** - Assim, a sentença violou o disposto nos artigos 343º, n.º 2, 916º, 917º, 329º, 331º n.º 2 e 799º, todos do Código Civil.

Terminam, pedindo a revogação da sentença recorrida e a condenação dos RR nos pedidos formulados.

Os RR apresentaram contra-alegações, pugnando pela confirmação do julgado. Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

\*

## **II. DELIMITAÇÃO DO OBJECTO DO RECURSO:**

Como é sabido, as conclusões da alegação do recorrente delimitam o objecto do recurso, ressalvadas as questões que sejam do conhecimento officioso do tribunal (artigos 635º, n.º 4 e 639º, n.º 1 do NCPC).

No caso vertente, as questões a decidir que ressaltam das conclusões do recurso são as seguintes:

- Aferir da verificação da excepção de caducidade invocada pelos RR e, im procedendo essa excepção, do mérito das pretensões deduzidas pelos AA.

\*

## **III. FUNDAMENTAÇÃO:**

## *Os factos*

Na primeira instância foi dada como provada a seguinte factualidade:

**1** - Por escritura pública celebrada a 21 de Novembro de 2008(**1**) no Cartório Notarial da Dr.<sup>a</sup> O. L., sito na Rua D. ..., Vila Nova de Famalicão o Réu, por si e na qualidade de procurador da Ré, declarou vender aos Autores, que declararam aceitar para habitação própria permanente, pelo preço já recebido de € 153.000, o prédio urbano composto de casa de habitação, de subcave, cave, rés-do-chão e andar e área descoberta, lote 10, no Lugar de ..., Rua de S. ..., freguesia de ..., concelho de Vila Nova de Famalicão, descrito na Conservatória do Regis-to Predial sob o nº .., omissa na matriz mas à mesma participado com atribuição do artigo P ... [alínea A) do despacho em referência e documento de fls. 14 v<sup>o</sup> a 23];

**2** - O prédio identificado em 1) encontra-se atualmente inscrito na matriz da União de Freguesias de ... sob o artigo ... [alínea B) do despacho em referência e documento de fls. 13 v.<sup>o</sup> e 14];

**3** - O prédio identificado em 1) encontra-se registado a favor dos Autores pela Ap. 18 de 13 de Novembro de 2008, com averbamento pela Ap. 57 do dia 24 do mesmo mês [alínea C) do despacho em referência e certidão de fls. 11 v<sup>o</sup> a 13];

**4** - Em 30 de Maio de 2008 a Câmara Municipal emitiu a licença de utilização nº ../2008 relativamente ao imóvel descrito em 1) [alínea D) do despacho em referência e documento de fls. 14 v<sup>o</sup> a 23];

**5** - Os Réus contrataram com empresários/empresas de construção civil a edificação de onze moradias, entre as quais a identificada em 1), com vista à sua venda e obtenção de lucro [resposta ao artigo 6<sup>o</sup> da petição inicial];

**6** - Desde o momento referido em 1) surgiram humidades e fissuras que se vêm agravando com o decorrer do tempo [resposta ao artigo 17<sup>o</sup> da petição inicial];

**7** - Em Janeiro de 2009 os Autores comunicaram verbalmente aos Réus o surgimento de humidades e fissuras na moradia [resposta aos artigos 8<sup>o</sup>, 9<sup>o</sup>, 18<sup>o</sup> da petição inicial e 3<sup>o</sup> da contestação];

**8** - Em Janeiro de 2010 os Autores reiteraram verbalmente perante os Réus a existência das patologias referidas em 7) e o respetivo agravamento [resposta aos artigos 8<sup>o</sup>, 9<sup>o</sup>, 18<sup>o</sup> da petição inicial e 4<sup>o</sup> da contestação];

**9** - Na sequência das comunicações referidas em 7) e 8), entre Maio e Novembro de 2010, os Réus, por intermédio da sociedade RB, Arquitetura e Construção, Ld.<sup>a</sup>, realizaram os seguintes trabalhos na moradia referida em 1):

- colocaram novo revestimento nas paredes exteriores;

- realizaram substituição de telas de impermeabilização, rufos e caleiros;
- revestiram o exterior dos anexos com material cerâmico;
- colocaram teto falso e pintaram a lavanderia [resposta aos artigos 10º, 11º, 14º, 18º da petição inicial e 18º (a partir de “os Réus” até final) da contestação];

**10** - Não obstante as intervenções referidas em 9) atualmente a moradia identificada em 1) apresenta as seguintes patologias:

- a) a claraboia das escadas do rés-do-chão para o andar apresenta forte condensação de água, infiltração de água e vidro partido associado este às diferentes amplitudes térmicas a que fica sujeito;
- b) existe humidade e bolor na pintura do teto, no quarto principal do andar;
- c) existe humidade e bolor na pintura do teto, no WC do quarto principal do andar;
- d) existe humidade e bolor na pintura do teto, no WC comum do andar, azulejos estalados e partidos e deficiente vedação da banheira;
- e) existe humidade e bolor na pintura do teto, no segundo quarto do andar;
- f) existe humidade e bolor na pintura do teto e paredes, no terceiro quarto do andar;
- g) existe humidade e bolor na pintura do teto e paredes e sinais de infiltração de águas, no WC de serviço do rés-do-chão;
- h) existe humidade e bolor na pintura do teto e paredes e sinais de infiltração de águas, na sala comum;
- i) existe humidade e bolor na pintura do teto e paredes e sinais de infiltração de águas com queda de tinta e areado, na cozinha;
- j) existe humidade e bolor na pintura de tetos e paredes e infiltração de águas com queda de tintas, areados e rebocos e apodrecimento de carpintarias e armários, na garagem sita na cave;
- k) existe humidade e bolor na pintura de tetos e paredes e infiltração de águas, na lavanderia sita na cave;
- l) existe humidade, infiltração de águas pelas paredes e tetos, com apodrecimento de massas e rebocos e grave entrada de águas pluviais por janela gateira, na subcave;
- m) o muro exterior que separa as habitações apresenta algumas fissuras;
- n) o muro exterior que separa o prédio do arruamento encontra-se rachado, com rebocos e pinturas deficientes e passeio do arruamento fronteiro ao prédio partido, com evidentes sinais de afundamento de terras e betonilha;
- o) o revestimento em material cerâmico das paredes exteriores do anexo apresenta-se descolado e com salitre nas juntas, o que revela a existência de humidade;
- p) existe humidade e infiltração de águas, com apodrecimento de massas e

rebocos e grave entrada de águas pluviais, no exterior da janela gateira da subcave e caleira fronteira à porta da garagem da cave;

q) existe humidade e forte infiltração de águas nas paredes e tetos, com apodrecimento de massas, areados e rebocos, no interior do anexo da cave;

r) o muro exterior que separa o prédio a sul apresenta algumas fissuras;

s) as paredes exteriores da garagem na cave apresentam-se mal acabadas e isoladas, com sinais de infiltração de água e a janela mal vedada;

t) o pilar da varanda do rés-do-chão apresenta problemas de humidade [resposta ao artigo 12º da petição inicial];

**11** - No inverno e em dias de chuva escorre água dentro de casa, nomeadamente, na cozinha, na lavandaria, na garagem e na subcave [resposta aos artigos 13º e 14º da petição inicial];

**12** - Para reparar as patologias identificadas em 10) será necessário:

a) substituir a estrutura da claraboia das escadas do rés-do-chão para o andar por outra que permita a ventilação, bem como substituir o vidro;

b) aplicar repelente no granito de revestimento de janelas, portas e nos pilares da entrada da moradia;

c) vedar a zona de furação dos tubos de queda à parede exterior, substituir os rufos e colocar proteção nas zonas de ligação, colocar tela impermeabilizante nas caleiras das cobertura e tela asfáltica nas palas superiores, vedar a junta de dilatação com mástique e silicone;

d) remover o cerâmico do piso das varandas e a tela, se existir, picar o rodapé da pare-de, remover os alumínios, colocar tela asfáltica fazendo dobragem na parede e na soleira, re-bocar a parede e recolocar os alumínios após a colagem da tela, aplicar novo material cerâmico;

e) remover o lajeado na rampa de acesso à garagem escavar até à profundidade da sub-cave todas as paredes exteriores em contacto com o solo;

f) limpar as paredes referidas em e), aplicar pintura betuminosa nas fundações, aplicar tela pitonada com geotêxtil incorporado, seguida de aterro por camadas de 30 em 30 cm, compactadas, com aplicação de colchão drenante constituído por geotêxtil envolvido em brita com tubo dreno de 100 mm de diâmetro;

g) ligar tubo dreno à caixa de arejamento da subcave;

h) executar nova caixa de arejamento da subcave e ligação da tubagem das águas plu-viais para o exterior do terreno;

i) realizar betonilha armada na zona de rampa de acesso à garagem e na zona de entrada e posterior colocação de lajeado;

j) colocar novas caleiras de recolha de água junto à entrada da garagem e realizar viga armada em fundação;

- k) demolir o muro de entrada e o muro divisório da moradia do lote 11, realizar sapa-tas de fundação, elevar de novos muros em blocos de cimento, com pilaretes e vigas de trava-ção, aplicar chapisco, reboco e pintura, com recolocação das caixas dos contadores da água e da luz e respetivas ligações;
- l) inspecionar o material cerâmico do exterior da garagem, substituir aquele que se encontre oco e danificado, limpar o restante material cerâmico, com lavagem e aplicação de repelente;
- m) limpar o muro divisório de separação do lote 9, aplicar reboco armado e pintar;
- n) limpar, aplicar primário antifúngico e, de seguida, pintar:
- as paredes e o teto do quarto principal do andar;
  - as paredes e o teto do WC do quarto principal;
  - o teto do WC comum do andar;
  - as paredes e o teto do segundo quarto do andar;
  - as paredes e o teto do terceiro quarto do andar;
  - o teto do WC do rés-do-chão;
  - as paredes e o teto da sala;
  - as paredes e o teto da garagem;
  - o teto da lavandaria;
- p) limpar e raspar o reboco e tinta a descascar do topo das paredes e do teto da cozinha, aplicar primário antifúngico e, de seguida, pintar;
- q) limpar e raspar a tinta a descascar das paredes e do teto do anexo da caldeira, aplicar primário antifúngico e, de seguida, pintar;
- r) colocar ventilação mecânica em todos os WC e na lavandaria;
- s) substituir o material cerâmico das paredes que se mostre estalado/partido nos WCs do primeiro andar;
- t) substituir apainelado da janela do terceiro quarto do andar;
- u) realizar testes de estanquicidade da base do chuveiro no WC do primeiro andar e, trocá-la, se necessário [resposta ao artigo 15º da petição inicial].
- 13** - A execução dos trabalhos identificados em 12) importa custos que ascendem a €68.154,51 [resposta ao artigo 16º da petição inicial];
- 14** - Apesar das intervenções identificadas em 9), os Réus também imputaram as humidades a fenómenos de condensação associados ao não arejamento e não uso do extrator da cozinha [resposta aos artigos 19º (segunda parte) da petição inicial e 16º da contestação];
- 15** - Os Autores sentem-se tristes e abatidos com a existência das manchas, fissuras e humidade visíveis na moradia [resposta ao artigo 23º da petição inicial];
- 16** - Devido à humidade e aparecimento de bolores o ambiente da moradia torna-se insalubre e prejudicial à saúde dos Autores e dos seus filhos [resposta

ao artigo 24º da petição inicial];

**17** - As patologias referidas em 10) desvalorizam o imóvel em caso de venda [resposta ao artigo 25º da petição inicial];

**18** - Sobre o prédio descrito em 1) incidem duas hipotecas a favor da Banco A para garantia, respetivamente, do capital de € 153.000, com juro anual de 8,246%, acrescido de 4% na mora a título de cláusula penal e despesas de € 6.120 e do capital de €10.000, com juro anual de 8,246%, acrescido de 4% na mora a título de cláusula penal e despesas de € 400, registadas pela Ap. 19 e Ap. 20 de 13 de Novembro de 2008, com averbamento Ap. 58 do dia 24 do mesmo mês e Ap. 28 de 3 de Dezembro de 2008 [alínea E) do despacho em referência e certidão de fls. 11 vº a 13];

**19** - O empréstimo no valor de € 153.000 referido em 18) foi contraído por 42 anos [resposta ao artigo 25º da petição inicial];

**20** - A presente ação deu entrada em 11 de Novembro de 2013 [resposta ao artigo 5º da contestação].

\*

### **O direito**

Mediante convite da anterior relatora, entretanto transferida para outra Relação, os recorrentes esclareceram que nunca pretenderam impugnar a decisão proferida sobre a matéria de facto.

Sendo assim, a factualidade a considerar é a fixada na sentença recorrida, versando o recurso exclusivamente sobre matéria de direito.

Vejamos então.

A presente acção funda-se no artigo 913º e seguintes do Código Civil **(2)**, onde se regula a venda de coisas defeituosas, erigindo-se um regime especial cujos pressupostos fundamentais assentam mais, como salientam Pires de Lima e Antunes Varela **(3)**, nas “notas objectivas das situações por ele abrangidas do que na situação subjectiva do erro em que, nalguns casos, se encontre o comprador”.

Com efeito, os meios de tutela da situação do comprador não se cingem aí ao estrito direito de anulação baseado no erro, mas abrangem igualmente o direito à reparação ou substituição da coisa, o direito à redução do preço, o direito à indemnização em caso de simples erro, etc.

Trata-se, afinal, de um regime que visa assegurar a justiça comutativa subjacente a todos os contratos onerosos, conferindo ao comprador uma panóplia de direitos que permitam repor o equilíbrio das prestações eventualmente afectado pelos vícios de que a coisa padeça ou venha a padecer ou pela falta das qualidades asseguradas pelo vendedor ou necessárias para a realização do fim a que a coisa se destine.

É nesta natureza específica da garantia edilícia que radica a explicação para

que, nalguns casos, os direitos do comprador não estejam dependentes dos requisitos exigidos para a anulação por erro, mas apenas da alegação e prova de que a coisa sofre de um vício, desconhecido ao tempo da celebração do contrato, que a desvaloriza ou impede a realização do fim a que é destinada. A severidade do regime consagrado nesta secção do Código Civil impôs a fixação de prazos curtos para o comprador denunciar os defeitos e exercer os correspondentes direitos.

A este propósito, prescreve o artigo 916º, no seu n.º 3, que se a coisa vendida for um imóvel, a denúncia deve ser efectuada no prazo de um ano a contar do conhecimento do defeito e dentro dos cinco anos subsequentes à entrega. Por sua vez, estabelece o artigo 917º que “a acção de anulação por simples erro - e bem assim, acrescente-se, a acção destinada a exigir a reparação ou substituição da coisa, por não se justificar que a mesma estivesse sujeita a prazo diferente **(4)** - caduca, findo qualquer dos prazos referidos no artigo anterior sem o comprador ter feito a denúncia, ou decorridos sobre esta seis meses (...)”.

Retornemos ao caso vertente.

Na sentença recorrida, considerou-se verificada a excepção de caducidade dos direitos que os AA se arrogam, invocada pelos RR na respectiva contestação, e, conseqüentemente, julgou-se improcedente a acção.

Os AA discordam, sustentando que os RR agiram com dolo e não provaram, como lhes competia, a caducidade do direito de acção relativamente aos defeitos que se manifestaram após as obras de reparação realizadas em 2010. Será assim?

Mostrando-se claramente prejudicada, por ausência do competente suporte factual, a imputação aos RR de qualquer conduta dolosa, temos por líquido que o prazo a considerar para aferir da tempestividade da acção é, inquestionavelmente, o previsto no artigo 917º e não o decorrente das regras gerais da prescrição, que seria aplicável na hipótese de dolo **(5)**.

Pois bem.

Provou-se que as patologias que a moradia dos AA actualmente apresenta, discriminadas no ponto 10 do elenco dos factos provados, surgiram na sequência de obras de reparação, promovidas pelos RR, de patologias anteriormente denunciadas por aqueles.

Não obstante a factualidade vertida no ponto 14 do elenco dos factos provados, concordamos com a Senhora Juiz a quo quando afirma que as referidas obras constituem um reconhecimento tácito das patologias então existentes e do conseqüente direito dos AA à sua reparação.

Temos igualmente por líquido que, ressurgindo os defeitos, a lei sujeita o exercício dos direitos do comprador a um novo prazo de caducidade - nesse

sentido Pires de Lima e Antunes Varela, em *Código Civil Anotado*, 4ª edição, volume I, página 296, e acórdãos do Tribunal da Relação de Lisboa de 20.1.2005 (relator Salazar Casanova) e do Supremo Tribunal de Justiça de 21.2.2008 (relatora Maria dos Prazeres Pizarro Beleza), ambos disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt) (6)(7).

Todavia, não pode olvidar-se que a acção foi proposta dentro dos cinco anos subsequentes à entrega da moradia, consequente à outorga da escritura de compra e venda, e, apesar do lapso de tempo até então decorrido sobre o termo das obras, nada se apurou, por nem sequer ter sido alegado pelos RR, como era seu ónus (artigo 343º, n.º 2 CC), sobre a data em que os defeitos reapareceram, mostrando-se, salvo o devido respeito, desprovidas de fundamento e processualmente deslocadas (veja-se o artigo 607º, n.º 4 do NCPC) as ilacções a esse propósito tiradas pela Senhora Juiz a quo em sede de fundamentação de direito a partir da origem e natureza das patologias. Impõe-se, por conseguinte, julgar improcedente a excepção de caducidade invocada pelos RR.

Daí que, estando provada a existência de defeitos, desconhecidos ao tempo da celebração do contrato de compra e venda e que desvalorizam a moradia e prejudicam as suas condições de habitabilidade, seja forçoso concluir que assiste aos AA o direito de exigirem dos vendedores a sua reparação, nos termos do artigo 914º.

A este propósito, cumpre realçar que a culpa do vendedor se presume (artigo 799º) e que os RR não lograram elidir tal presunção.

Importa, outrossim, salientar que os direitos do comprador relativamente ao vendedor devem ser exercidos pela ordem estabelecida no artigo 914º, pelo que bem andaram os AA em pedir, a título principal, a reparação dos defeitos. Como se ponderou no acórdão da Relação de Coimbra de 20.6.2012 (relator Henrique Antunes), igualmente consultado no sítio da DGSi, *“A lei assinala à prestação de coisa defeituosa várias consequências jurídicas que assentam num plano comum: a culpa, ainda que meramente presumida do vendedor: a responsabilidade deste pelo cumprimento defeituoso é necessariamente subjectiva (artº 799 nº 1 do CC). Presume-se, porém, que o mau cumprimento ou cumprimento inexacto procede de culpa do vendedor (artº 799 nº 1 do Código Civil). Assim e em primeiro lugar, faculta-se ao comprador a supressão do contrato, fonte de qualquer daquelas obrigações (artº 905, ex-vi artº 913 nº 1 do Código Civil); em segundo lugar, reconhece-se ao comprador a possibilidade de exigir a reparação do defeito, caso esta seja possível, ou a substituição da coisa defeituosa, naturalmente se esta for fungível e se a entrega da coisa de coisa substitutiva não corresponder a uma prestação excessivamente onerosa para o vendedor, atento o proveito do comprador*

*(artºs 914 e 921 do Código Civil); em terceiro lugar, atribui-se ao comprador o direito de reclamar a redução do preço convencionado (artº 911 ex-vi artº 913 nº 1 do Código Civil); por último, concede-se-lhe a faculdade de pedir uma indemnização (artº 911, ex-vi artº 913 do Código Civil). Os diversos meios jurídicos facultados ao comprador, no caso de prestação de coisa defeituosa, não podem ser exercidos em alternativa, estando entre si numa ordem lógica: em primeiro lugar o vendedor está adstrito a eliminação do defeito da coisa; depois à sua substituição; frustrando-se estas pretensões, o comprador pode reclamar a redução do preço e, por fim, a extinção do contrato”.*

Acrescentaremos ainda duas últimas notas.

A primeira para dizer que, para além do regime da compra e venda de coisa defeituosa, seria viável a aplicação ao caso do regime previsto no artigo 1225º para o vendedor/construtor de imóvel destinado a longa duração, porquanto, como resulta do ponto 5 do elenco dos factos provados, os RR, não a tendo construído directamente, promoveram, através de contrato de empreitada, a construção da moradia dos AA, com o propósito de ulteriormente a venderem com lucro - nesse sentido, acórdão da Relação de Coimbra de 15.2.2012 (relatora Judite Pires), disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

A segunda para referir que os AA poderiam ainda beneficiar, como meros consumidores, da aplicação da legislação de defesa do consumidor (Decreto-Lei nº 67/2003, de 8 de Abril, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 84/2008, de 21 de Maio), sendo que então só subsidiariamente se aplicaria o Código Civil - nesse sentido, acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 31.05.2016 (relatora Maria Clara Sottomayor), disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt). Contudo, a aplicação de qualquer um desses regimes alternativos não teria reflexos na solução encontrada, já que a única diferença entre eles e o da compra e venda consiste no prazo de que o comprador consumidor dispõe para, feita a denúncia, exigir judicialmente a reparação dos defeitos, que é de seis meses na compra e venda, de um ano na empreitada e de três anos na legislação de defesa do consumidor.

Os AA reclamam ainda uma compensação pelos danos morais sofridos.

Mesmo em caso de simples erro, além da reparação da coisa, o comprador pode exigir uma indemnização circunscrita aos danos emergentes do contrato, salvo “se o vendedor desconhecia sem culpa o vício ou a falta de qualidade de que a coisa padece”.

É o que resulta do preceituado, conjugadamente, nos artigos 909º e 915º.

Todavia, a par dessa indemnização, estribada no contrato, pode também haver lugar a responsabilidade delitual.

Como se sublinhou no antepenúltimo aresto citado, “*Perante uma prestação contratual defeituosa - ou, o que é sinónimo, face a uma violação positiva do*

*contrato - que cause danos há, portanto, que distinguir, os danos específicos, ligados à violação positiva do contrato, a que são aplicáveis, tratando-se de contrato de compra e venda, as regras particulares da garantia edilícia - artºs 908, 909 e 915 do Código Civil - e outros danos a que é aplicável a cláusula geral de responsabilidade civil (artº 483 nº 1 do Código Civil). Nesta lógica, nada impede, em princípio, que por danos indirectos se possa fazer apelo à responsabilidade delitual ou aquiliana: se com o mau cumprimento se causa ao comprador danos que transcendem o âmbito do contrato, há, naquilo que ultrapasse o cumprimento defeituoso, responsabilidade ex delicto”.*

Entre estes últimos danos incluem-se os não patrimoniais ou morais.

Com efeito, perfilhamos o entendimento, hoje claramente maioritário na doutrina e jurisprudência, de que a ressarcibilidade dos danos morais não se encontra limitada à responsabilidade extracontratual ou aquiliana, sendo extensível à responsabilidade contratual **(8)**, mormente quando esteja em causa a lesão de direitos de personalidade do credor.

Imprescindível, em qualquer caso, é que, pela sua gravidade, esses danos mereçam a tutela do direito, de harmonia com o critério fixado no artigo 496º. Ora, parece-nos incontroverso que a tristeza e abatimento dos AA, forçados **(9)** a viver numa moradia eivada de defeitos e que a tornam insalubre e prejudicial à saúde dos seus ocupantes, os próprios AA e os filhos, assumem gravidade bastante para merecer tal tutela.

Assiste-lhes, por conseguinte, direito a uma indemnização.

Esta não visa, evidentemente, apagar os danos, insusceptíveis, por definição, de avaliação pecuniária, mas antes proporcionar aos lesados uma quantia que lhes permita obter um prazer alternativo, que, de algum modo, atenua, minora ou compense o sofrimento vivenciado.

Daí que na fixação do respectivo montante o juiz deva recorrer a critérios de equidade, nos termos dos artigos 4º e 496º, n.º 3.

No caso vertente, ponderando os sacrifícios feitos pelos AA na aquisição da moradia, a natureza, gravidade e extensão das patologias que esta apresenta e suas sequelas - estas com repercussão ao nível da saúde dos próprios moradores -, o tempo decorrido e, finalmente, a postura dos RR e a circunstância destes se dedicarem profissionalmente à actividade imobiliária, tendo promovido a construção daquela moradia no âmbito de um empreendimento mais vasto, destinado a comercialização, julgamos adequada a quantia de €5.000,00, sobre a qual incidem juros de mora, contados à taxa legal, embora não desde a citação, como vem pedido, mas antes desde a data deste acórdão e até efectivo e integral pagamento, nos termos da doutrina fixada pelo Acórdão Uniformizador n.º 4/2002.

Procede, pois, parcialmente a apelação.

\*

#### **IV. DECISÃO:**

Pelo exposto, acordam os juízes desta Relação em julgar parcialmente procedente a apelação e, em consequência, condenar os RR a proceder à reparação das patologias que a moradia dos AA apresenta, identificadas no ponto 10 do elenco dos factos provados, bem como a pagar aos AA a quantia de €5.000,00 (cinco mil euros), a título de indemnização por danos não patrimoniais, acrescida de juros de mora, contados à taxa legal, desde esta data até efectivo e integral pagamento.

Custas em ambas as instâncias por AA e RR na proporção do respectivo decaimento.

Guimarães, 2 de Novembro de 2017

Relator

1º Adjunto

2º Adjunto

1. A referência ao ano de 1998 é de imputar a manifesto lapso de escrita, revelado pela escritura certificada a fls. 15 a 22, que ora se corrige.
2. Diploma a que pertencerão os restantes preceitos citados sem indicação de origem.
3. *Código Civil Anotado*, 3ª edição, volume II, páginas 211 e 212.
4. Obra citada na nota anterior, página 218.
5. *Idem*, página 217.
6. Como se pode ler no sumário do primeiro, “1 - A realização de obras de reparação num imóvel pelo construtor implica o reconhecimento da existência de defeitos. 2 - Se os defeitos não forem eliminados dá-se um segundo incumprimento defeituoso”. Por sua vez, sumariou-se no segundo que “1. Ressurgindo um defeito de um imóvel por ter sido deficientemente reparado pelo vendedor-construtor no âmbito da sua responsabilidade pelos vícios de construção e acabamentos, sendo esse reaparecimento denunciado dentro do prazo de cinco anos a contar da entrega e até um ano após o seu conhecimento pelo comprador (nº 3 do artigo 916º do Código Civil), é desde a segunda denúncia que se conta o prazo (...) para o exercício do direito à respectiva reparação (artigo 917º do Código Civil)”.

7. Por acórdão proferido em 24.9.2009 (relator Lopes do Rego), o Supremo foi mais longe, considerando que “Denunciados os vícios da coisa dentro do prazo de 1 ano após a sua entrega, consequente à outorga da escritura de venda, e dentro do prazo de garantia de 5 anos, impede a caducidade dos direitos do comprador o compromisso, assumido pelo vendedor, de - reconhecendo a existência de defeitos na coisa vendida - ir providenciar pela sua reparação, apenas se iniciando um novo prazo de caducidade, relativamente aos vícios que a final subsistam, face a uma reparação defeituosa, se e quando o vendedor se recusar a proceder a novas reparações”, acrescentando que nessa “situação particular, para além de ter ocorrido reconhecimento pelo vendedor dos defeitos da coisa e do consequente direito do comprador, enquadrável no n.º 2 do artigo 331º do CC, não se inicia o prazo (...) para agir em juízo, por carecer o demandante, nesse momento, de interesse processual, perante a atitude do vendedor que se compromete a reparar os denunciados defeitos construtivos, tentando, embora deficientemente, efectivá-la (art.329º do CC)”.

8. Nesse sentido Vaz Serra, *Reparação do Dano Não Patrimonial*, BMJ nº 83, pág. 102 e RLJ Ano 108, página 122, Pessoa Jorge, *Direito das Obrigações*, volume I, Lisboa, 1975, página 576, Almeida Costa, *Direito das Obrigações*, 4ª edição Coimbra, 1984, página 396 e Galvão Telles, *Direito das Obrigações*, 6ª edição, Coimbra, 1989, página 383; em sentido oposto, defendendo que a “indenização dos danos não patrimoniais foi apenas intencionalmente prescrita na área da responsabilidade fundada em factos ilícitos”, Antunes Varela, *Das Obrigações em Geral*, 5ª edição, volume I, Almedina, Coimbra, página 565 e nota 3.

Note-se que a moradia, destinada a habitação própria permanente, foi adquirida com recurso a empréstimo bancário cuja amortização perdurará por 42 anos.