Proc. n.º 2129/2021

Demandante:

Demandada:

1. Relatório

1.1. A demandante, , residente na rua com o consentimento do seu cônjuge, nos termos do art.º 1678, n.º 3 do Código Civil, e art.º 34.º do Código de Processo Civil, apresentou no TRIAVE, no dia 27 de agosto de 2021, reclamação contra pessoa coletiva, com aperfeiçoando mais tarde aquela petição, pedindo, em suma, a condenação da demandada na reparação das desconformidades encontradas no imóvel que a esta adquiriu em agosto de 2017.

Na petição inicial, e no articulado de aperfeiçoamento da mesma, que aqui se dão por integralmente reproduzidos, a demandante alegou que, tendo adquirido à demandada um imóvel, em agosto de 2017, este lhe foi entregue com a caixa de correio danificada, com as escadas exteriores por terminar e a parede das escadas com tinta deteriorada, tendo obtido a promessa da vendedora no sentido de serem sanadas tais desconformidades. Mais alegou que em março de 2018 foram detetadas e denunciadas as seguintes desconformidades:

- Humidade e tinta deteriorada nos vitrais laterais do imóvel;
- Humidade e tinta deteriorada na janela da casa de banho do 1.º piso;
- Tinta deteriorada no hall de entrada, junto à porta;
- Tijoleira a descolar na casa de banho do rés-do-chão;
- Descolamento de estrutura junto ao estore, na janela da sala;e
- Manutenção das desconformidades existentes à data de entrega do imóvel.

Alegou que em janeiro de 2019 remeteu à demandada comunicação escrita, a

solicitar a reparação dos danos observados, tendo-lhes sido respondido que o imóvel havia sido aceite no estado em que se encontrava, sucedendo ainda que em setembro desse ano a demandada procedeu à reparação da humidade dos vitrais laterais e da humidade da janela da casa de banho do 1.º piso, ficando por reparar as restantes situações denunciadas.

Articulou ainda que no ano de 2020, as humidades, voltaram a evidenciar-se nos locais que tinham sido já reparados, nos vitrais laterais do imóvel e na casa de banho do 1.º piso, sendo detetada ainda humidade na casa de banho junto à entrada principal, no rés-do-chão, razão pela qual, no ano de 2021 foi enviada nova carta de denúncia de desconformidades, não tendo obtido qualquer resposta até à data da entrada da petição inicial e do seu articulado de aperfeiçoamento.

1.2. Citada, a Demandada apresentou contestação, a qual aqui se dá por integralmente reproduzida, pugnando pela improcedência da ação. Não reconheceu o direito da demandante, na medida em que reputou as desconformidades alegadas como tendo sido aceites aquando da aquisição, e bem assim as restantes se devem ao desgaste do imóvel e à falta de manutenção e conservação do mesmo. Mais excecionou a caducidade do direito e consequente absolvição do pedido.

*

A exceção da caducidade será resolvida após a fundamentação da matéria de facto.

*

Nos termos do art.º 297.º n.º 1 do Código de Processo Civil, por nosso despacho de 6 de dezembro de 2021, foi fixado o valor da causa em 4985 €, por ser este o alegado valor total estimado pelas reparações que a demandante contesta.

*

Tratando-se de arbitragem necessária, nos termos do art.º 14.º n.º 2 da Lei n.º 24/96 de 31 de julho, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 63/2019 de 16 de agosto, é este tribunal competente para julgar e decidir o litígio

*

Não existem quaisquer outras nulidades, exceções ou outras questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito e de que cumpra conhecer.

*

2. Objeto do Litígio

O objeto do litígio consiste em determinar se a demandada pode ser condenada na reposição de conformidade, por reparação, das desconformidades denunciadas quanto ao bem imóvel por esta vendido à demandante tal como peticionado.

*

3. Questões a resolver

Tendo em consideração o objeto do litígio, o pedido do demandante e a contestação, verificam-se as seguintes questões a resolver: a questão da aplicabilidade do regime jurídico da venda de bens de consumo e das garantias a ela relativas, constante no Decreto-Lei n.º 67/2003 de 8 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008 de 21 de maio; a aplicabilidade deste regime jurídico às desconformidades de que o consumidor tenha conhecimento à data da celebração do contrato; a questão da caducidade do direito da demandante, e a verificação dos pressupostos do direito à reposição de conformidade, por reparação do bem imóvel, tal peticionado pela demandante.

*

4. Fundamentação

4.1. Dos Factos

4.1.1. Factos Provados

Com interesse para a decisão julgo provados os seguintes factos:

1. A demandante e o seu cônjuge celebraram com a demandada, em 24 de agosto de 2017, um contrato de compra e venda do imóvel sito na sem qualquer reserva quanto à existência de defeitos ou vícios;
2. À data a demandada exercia profissionalmente a atividade de venda de imóveis;
3. O imóvel foi adquirido para efeitos de habitação própria e permanente da demandante e seu cônjuge;
4. Em data não concretamente apurada, mas previamente à celebração do contrato a demandante efetuou visitas ao imóvel, tendo verificado que aquele bem tinha a caixa de correio danificada, as escadas exteriores por terminar e a parede destas

escadas com tinta deteriorada;

5. Após a celebração da escritura pública a demandante tomou posse do imóvel;
6. Em data não concretamente apurada, mas durante o mês de março de 2018 a demandante detetou as seguintes desconformidades presentes no bem imóvel:
   - - Humidade e tinta deteriorada nos vitrais laterais do imóvel;
   - - Humidade e tinta deteriorada na janela da casa de banho do 1.º piso;
   - - Tinta deteriorada no hall de entrada, junto à porta;
   - - Tijoleira a descolar na casa de banho do rés-do-chão;
   - - Descolamento de estrutura junto ao estore, na janela da sala.
7. Em data não concretamente apurada, mas seguramente durante o mesmo mês de março de 2018, a demandante e o seu cônjuge denunciaram as desconformidades detetadas à demandada;
8. Em 9 janeiro de 2019 a demandante e o seu cônjuge remeteram à demandada carta registada, através da qual reiteraram a solicitação das reparações ao abrigo da garantia do imóvel;
9. Em 21 de janeiro de 2019 a demandada respondeu à demandante, por escrito, afirmando que o imóvel tinha sido aceite no estado em que se encontrava, mediante a concessão de um desconto e que, não obstante, iria realizar uma verificação no local;
10. Em data não concretamente apurada, mas seguramente no mês de setembro de 2019, a demandada procedeu à reparação das desconformidades nos vitrais laterais do imóvel e na casa de banho do 1.º piso;
11. Em data não concretamente apurada, mas seguramente nos últimos meses do ano de 2020, após o verão, a demandada detetou novas desconformidades presentes no imóvel, nomeadamente vestígios de humidade e falta de resistência à entrada e acumulação da mesma nos locais que tinham sido já reparados, nos vitrais laterais do imóvel e na casa de banho do 1.º piso, e bem assim na casa de banho junto à entrada principal, no rés-do-chão;
12. No dia 18 de junho de 2021 a demandada e o seu cônjuge, através de carta registada, reiteraram o pedido das reparações não resolvidas e denunciaram as novas desconformidades, entretanto detetadas;

13. A reclamação que deu origem à presente ação deu entrada no TRIAVE em 27 de agosto de 2021;

14. Á data da audiência de discussão e julgamento arbitral mantinham-se as desconformidades denunciadas em junho de 2021.

4.1.2. Factos não provados

Com interesse para a decisão, verificam-se não provados os seguintes factos:

1. Que as desconformidades detetadas resultem do desgaste inerente da utilização do imóvel ou de falta ou deficiente manutenção e conservação do mesmo;

2. Que previamente à celebração do contrato de compra e venda a demandada tenha prometido reparar a caixa de correio danificada, a pintura das escadas e terminar as escadas exteriores.

*

4.2. Fundamentação da matéria de facto

O julgador não tem o dever de pronúncia sobre a matéria de facto alegada, cabendo-lhe apenas o dever de seleção daquela que releva para a decisão, tendo em conta o objeto do litígio (cfr. Art.º 596.º e 607.º do Código de Processo Civil).

Nos termos do art.º 607.º n.º 5 do código de Processo Civil, a factualidade dada como provada resultou da livre e prudente convicção do julgador, edificada através da apreciação crítica da prova produzida, à luz das normas e princípios jurídicos aplicáveis, devidamente cotejadas pelas regras da experiência comum, tendo em conta "*in casu* ", as declarações de parte da demandante, a contestação da demandada, as presunções legais aplicáveis, a demais prova documental e bem assim os factos notórios, os instrumentais e os que constituem complemento e concretização das alegações das partes, que resultaram da instrução e discussão da causa, dentro dos poderes de cognição do tribunal o qual, no que tange aos factos essenciais, se encontra subordinado ao ónus de alegação das partes (cfr art.º 5.º do Código de Processo Civil).

Assim, no que respeita aos factos provados n.º 1, 2 e 3 estes resultam do acordo patenteado pelas partes quanto ao teor dos mesmos e bem assim da cópia do título de contrato de compra e venda do imóvel sob exame.

Os factos provados n.º 4 e 5 resultaram das declarações de parte da demandada, que confirmou o conteúdo da petição inicial e do seu articulado de aperfeiçoamento,

devidamente conjugadas com o conteúdo da carta registada enviada pela mesma à demandada em junho de 2021.

A convicção quanto ao facto provado n.º 6 foi alicerçada nas declarações de parte da demandante, a qual confirmou o conteúdo da petição inicial e do seu articulado de aperfeiçoamento.

O facto provado n.º 7 resultou de acordo das partes, nos termos configurados na petição inicial e seu articulado de aperfeiçoamento e na contestação da demandada, visto ter demonstrado prevalecer-se do mesmo.

Os factos provados n.ºs 8 e 9 resultaram da valoração das declarações de parte da demandante, e dos documentos juntos ao processo, designadamente das cópias das cartas em questão e do correspondente talão de aviso de receção dos

Os factos provados n.º 10, 11 e 12 resultaram das declarações de parte da demandante, cotejadas com a carta remetida por esta à demandada, em 18 de junho de 2021, com o correspondente talão de aviso de receção dos com o orçamento n.º emitido por e bem assim com as fotografias constantes do processo, as quais são consentâneas com a planta do imóvel.

O facto provado n.º 13 resulta evidente e notório na data da petição inicial e no registo de entrada no TRIAVE.

O facto provado n.º 14 resulta das declarações de parte da demandante devidamente cotejadas com os demais documentos patenteados no processo, designadamente com o orçamento n.º emitido por e com as fotografias constantes do processo, as quais são consentâneas com a planta do imóvel.

Os factos não provados resultaram da ausência de prova credível, a produzir pela parte onerada, que nos permitisse, ainda que de forma indiciária, pugnar pela sua veracidade.

Passamos agora a explicitar o raciocínio lógico-dedutivo que determinou o tribunal na sua decisão quanto matéria de facto designadamente a que não resultou de acordo ou documentalmente provada.

Importa, antes de mais, trazer à colação as declarações da demandante tal como prestadas em sede de audiência arbitral.

Desde logo a demandante, de forma lógica, credível e consentânea com a restante prova, reiterou o conteúdo do seu requerimento inicial e do articulado de aperfeiçoamento, explicitando todas as desconformidades detetadas e as diligências que tomaram para que estas fossem reparadas pela demandada.

Especialmente no que respeita à alegação relativa à promessa da demandada em proceder à reparação da caixa de correio danificada, da pintura das escadas e em terminar as escadas exteriores não lograram as declarações convencer-nos plenamente, posto que qualquer outro elemento probatório nos auxilia nesse sentido. Na verdade, confirmou esta parte que, previamente à celebração do contrato visitou o imóvel, sendo que, apesar dos alegados defeitos, que eram do seu conhecimento, mesmo assim acabou por celebrar o contrato de compra e venda, sem qualquer reserva, tendo tomado posse do bem logo em seguida, da forma como se encontrava. De notar que a celebração do contrato sucedeu após todo o processo de aquisição, que implicou inclusive recurso a crédito bancário, o qual, notoriamente se trata de um processo complexo e não imediato, onde se insere, necessariamente, um processo de avaliação. Ora, caso o contrato estipulasse especificamente a reparação daqueles pontos, tal deveria necessariamente constar do clausulado respetivo, o que não sucedeu, sendo necessário concluir que o imóvel foi efetivamente vendido da forma como se encontrava (facto não provado n.º 2). Por outro lado, caso a promessa de reparação das desconformidades tivesse sido realmente convencionada e aceite entre as partes, seguramente ter-se-ia a demandante certificado que, previamente à celebração do contrato de compra e venda o imóvel se encontrava em perfeitas condições, com os defeitos em questão devidamente reparados.

No que respeita ao facto não provado n.º 1, entenda-se, que as desconformidades detetadas resultassem do desgaste inerente da utilização do imóvel ou de falta ou deficiente manutenção e conservação do mesmo, tal como alegado pela demandada, temos que, face à total ausência de prova nesse sentido e considerando a presunção legal estabelecida no art.º 3.º, n.º 2 do Decreto-Lei n.º 67/2003 de 8 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008 de 21 de maio, no sentido de que as faltas de conformidade em bens imóveis que se revelem dentro do prazo de cinco anos, se presumem como existentes à data da entrega, não podemos assim aderir à tese proposta pela demandada de que o bem aqui sob exame, por ocasião da aquisição pelo demandante, se encontrava conforme, tendo

os defeitos observados resultado apenas de ação ou omissão do consumidor.

*

4.3. Fundamentação da matéria de direito

Tendo em conta as questões a resolver supra enunciadas cumpre-nos agora enquadrar a factualidade dada como provada à matéria de direito.

Resulta da factualidade provada que entre a demandante e a demandada, foi celebrado um contrato de compra e venda de um imóvel.

Mais resulta provado que, dentro do prazo de garantia legal de 5 anos, o bem apresentou diversas desconformidades, sendo algumas destas do conhecimento da demandante à data da celebração do contrato.

Por esses motivos a demandante veio peticionar a reparação das desconformidades detetadas.

Apreciando:

Da aplicabilidade ao presente litígio do regime jurídico da venda de bens de consumo e das garantias a ela relativas, constante no Decreto-Lei n.º 67/2003 de 8 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008 de 21 de maio:

O regime jurídico da venda de bens de consumo e das garantias a ela relativas, aplicável ao contrato sob exame, consta do Decreto-Lei n.º 67/2003 de 8 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008 de 21 de maio, que transpôs para o ordenamento jurídico interno a Diretiva n.º 1999/44/CE, de 25 de maio, do Parlamento Europeu e do Conselho.

Nos termos do art.º 1.º-A Decreto-Lei n.º 67/2003 de 8 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008 de 21 de maio, este regime é aplicável aos contratos de compra e venda celebrados entre profissionais e consumidores, antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 84/2021 de 18 de outubro.

A definição de consumidor, para efeitos do citado diploma encontra-se no seu art.º 1-B, al.ª a) como: " *a) "consumidor", aquele a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou transmitidos quaisquer direitos, destinados a uso não profissional, por pessoa que exerça com carácter profissional uma actividade*

económica que vise a obtenção de benefícios, nos termos do n.º 1 do artigo 2.º da Lei n.º 24/96, de 31 de Julho".

Por seu lado, no art.º 1.º-B, al.ª c) do mesmo Decreto-Lei n.º 67/2003 de 8 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008 de 21 de maio, vendedor é: "*c) «Vendedor», qualquer pessoa singular ou colectiva que, ao abrigo de um contrato, vende bens de consumo no âmbito da sua actividade profissional;*"

Ainda importante para a demanda, convém aludir à definição de bem de consumo, que nos é dada pelo art.º 1.º-B, al.ª b) do mesmo diploma, o qual estipula: "*b) «Bem de consumo», qualquer bem imóvel ou móvel corpóreo, incluindo os bens em segunda mão;*".

Desta forma, confrontando as aludidas definições legais com factualidade dada como provada é por demais evidente que o Decreto-Lei n.º 67/2003 de 8 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008 de 21 de maio, é aplicável à relação jurídica em apreço, porquanto estamos perante a aquisição de um bem de consumo por um consumidor a um vendedor profissional, no âmbito de uma atividade comercial que visa a obtenção de benefícios.

Da aplicabilidade do regime jurídico da venda de bens de consumo e das garantias a ela relativas, constante no Decreto-Lei n.º 67/2003 de 8 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008 de 21 de maio às desconformidades de que o consumidor tenha conhecimento à data da celebração do contrato:

Afigura-se-nos suficientemente provado que, à data da celebração do contrato de compra e venda do bem sob exame, a demandante tinha conhecimento dos defeitos ao nível da caixa de correio, dos danos existentes na pintura das escadas e da imperfeição das escadas exteriores.

Mais resultou provado que apesar disso a demandante celebrou o contrato em questão, aceitou e tomou posse do imóvel com os defeitos descritos, sem o estabelecimento de qualquer reserva.

No que respeita às desconformidades abrangidas pelo regime legal, postula o art.º 2.º n.º 3 do Decreto-Lei n.º 67/2003 de 8 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008 de 21 de maio que:

"Artigo 2.º

Conformidade com o contrato

(...)

3 - Não se considera existir falta de conformidade, na acepção do presente artigo, se, no momento em que for celebrado o contrato, o consumidor tiver conhecimento dessa falta de conformidade ou não puder razoavelmente ignorá-la ou se esta decorrer dos materiais fornecidos pelo consumidor. (...)"

Ora, articulando os factos provados à citada disposição legal, facilmente se desvenda que os defeitos observados ao nível da caixa de correio, os danos existentes na pintura das escadas e a imperfeição das escadas exteriores não se inserem no âmbito do regime jurídico da venda de bens de consumo e das garantias a ela relativas.

Desta forma, demonstrando-se a inaplicabilidade do aludido regime aos defeitos denunciados e bem assim não constando do contrato de compra e venda qualquer reserva quanto aos mesmos, os quais eram do conhecimento prévio da demandada, importa reconhecer a improcedência do pedido na parte em que respeita à reparação da caixa de correio, dos danos existentes na pintura das escadas e da imperfeição das escadas exteriores.

Da Caducidade:

Por estamos perante um contrato de compra e venda de um bem imóvel a garantia que vincula as partes e os direitos a ela subjacentes perdura por cinco anos, nos termos do art.º 5.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 67/2003 de 8 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008 de 21 de maio.

Quanto ao prazo para o exercício dos direitos consignados no regime legal em questão, postula o seu art.º 5.º-A:

"Artigo 5.º-A

Prazo para exercício de direitos

1 - Os direitos atribuídos ao consumidor nos termos do artigo 4.º caducam no termo de qualquer dos prazos referidos no artigo anterior e na ausência de denúncia da

desconformidade pelo consumidor, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

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

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

4 - O prazo referido no número anterior suspende-se durante o período em que o consumidor estiver privado do uso dos bens com o objectivo de realização das operações de reparação ou substituição, bem como durante o período em que durar a tentativa de resolução extrajudicial do conflito de consumo que opõe o consumidor ao vendedor ou ao produtor, com excepção da arbitragem.

5 - A tentativa de resolução extrajudicial do litígio inicia-se com a ocorrência de um dos seguintes factos:
a) As partes acordem no sentido de submeter o conflito a mediação ou conciliação;
b) A mediação ou a conciliação seja determinada no âmbito de processo judicial;
c) Se constitua a obrigação de recorrer à mediação ou conciliação."

No caso vertente constata-se que em março de 2018, dentro do prazo de garantia legal de cinco anos após a entrega do bem, a demandante denunciou à demandada as seguintes desconformidades presentes no bem imóvel:

- - Humidade e tinta deteriorada nos vitrais laterais do imóvel;
- - Humidade e tinta deteriorada na janela da casa de banho do 1.º piso;
- - Tinta deteriorada no hall de entrada, junto à porta;
- - Tijoleira a descolar na casa de banho do rés-do-chão;
- - Descolamento de estrutura junto ao estore, na janela da sala.

Mais se provou que em setembro de 2019, a demandada apenas procedeu à reparação das desconformidades nos vitrais laterais do imóvel e na casa de banho do 1.º piso.

Por outro lado, verificou-se que nos últimos meses do ano de 2020, após o verão, a demandada detetou novas desconformidades presentes no imóvel, nomeadamente nomeadamente vestígios de humidade e falta de resistência à entrada e acumulação da mesma nos locais que tinham sido já reparados, nos vitrais laterais do imóvel e na casa de banho do 1.º piso, e bem assim na casa de banho junto à entrada principal, no rés-do-chão, tendo-as denunciado à demandada através de carta, em 18 de junho de 2021, ou seja dentro do prazo de denúncia de 1 ano (aplicável aos bens imóveis), tal como estipulado no art.º 5.º-A n.º 2 do Decreto-Lei n.º 67/2003 de 8 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008 de 21 de maio .

Importa aqui fazer notar que, para além da reiteração das desconformidades anteriormente denuncias e não repostas, em 18 de junho de 2021 foram denunciadas novas desconformidades.

Destas novas desconformidades denunciadas verifica-se que a respeitante à casa de banho junto à entrada principal, no rés-do-chão, se trata de uma desconformidade nova, não anteriormente denunciada, e que as outras duas coincidem, em natureza, com anteriores desconformidades que tinham sido alvo de reparação. Sem embargo, visto que estas duas desconformidades haviam sido alvo de reparação anterior, têm de ser forçosamente considerada, "*a fortiori*", como novas desconformidades. Saliente-se que a presença da vestígios de acumulação de humidade, sendo uma desconformidade "*per si*", não deixa de ser também relevadora de outra desconformidade, que consiste na causa da existência dessa humidade, e que, apesar de haver sido anteriormente reparada, pode reaparecer por motivo de outro defeito estrutural que não se havia revelado na anteriormente e que, por isso, não foi reparado.

Elencado o quadro legal e factual aplicável, estamos assim em condições de decidir a questão alusiva à exceção da caducidade do direito invocada pela demandada nos termos do art.º 333.º n.º 2 e 303.º do Código Civil.

Desde logo, verifica-se que, existindo denúncia da desconformidade, a caducidade do direito do consumidor opera passados três anos a contar da data da denúncia (cfr art.º 5.º-A n.º 3 do Decreto-Lei n.º 67/2003 de 8 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008 de 21 de maio).

Assim, e no que respeita às desconformidades denunciadas em março de 2018, e

que não foram alvo de reparação, nomeadamente a deterioração da tinta do hall de entrada, junto à porta, a tijoleira a descolar na casa de banho do rés-do-chão e o descolamento de estrutura junto ao estore, na janela da sala, é-nos forçoso reconhecer que, quanto a estes danos, o direito à reposição da respetiva conformidade caducou em março de 2021, decorrido o prazo de 3 anos após a denúncia, encontrando-se assim verificada a exceção perentória da caducidade.

Determina o art.º 576.º, n.º 3 do Código de Processo Civil, que "*3 - As exceções perentórias importam a absolvição total ou parcial do pedido e consistem na invocação de factos que impedem, modificam ou extinguem o efeito jurídico dos factos articulados pelo autor.*".

Assim, tendo em consideração os fundamentos acima enunciados, verificamos estar perante a exceção perentória da caducidade pelo que, conforme preconizado no art.º 576.º n.º 3 do Código de Processo Civil, importa absolver parcialmente a demandada do pedido, no que tange à reparação da deterioração da tinta do hall de entrada, junto à porta, da tijoleira a descolar na casa de banho do rés-do-chão e do descolamento da estrutura junto ao estore da janela da sala.

Da verificação dos pressupostos do direito à reposição da conformidade, por reparação:

Pelo supra exposto, e quanto às demais desconformidades detetadas em finais do ano de 2020, a saber, a existência de vestígios de humidade e a falta de resistência à entrada de humidade na zona dos vitrais laterais, na casa de banho do 1.º piso e na casa de banho do rés-do-chão do imóvel vendido por esta à demandante, as quais foram denunciadas em 18 de junho de 2021, não se verifica a caducidade do direito, visto estarmos ainda dentro do prazo de 3 anos previsto para o exercício do respetivo direito, pelo que nos resta agora decidir quanto à procedência desta parte do pedido.

Postula o art.º 2.º do Decreto-Lei n.º 67/2003 de 8 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008 de 21 de maio que:

"*Artigo 2.º*

Conformidade com o contrato

1 - O vendedor tem o dever de entregar ao consumidor bens que sejam conformes com o contrato de compra e venda.

2 - Presume-se que os bens de consumo não são conformes com o contrato se se verificar algum dos seguintes factos:
a) Não serem conformes com a descrição que deles é feita pelo vendedor ou não possuírem as qualidades do bem que o vendedor tenha apresentado ao consumidor como amostra ou modelo;
b) Não serem adequados ao uso específico para o qual o consumidor os destine e do qual tenha informado o vendedor quando celebrou o contrato e que o mesmo tenha aceitado;
c) Não serem adequados às utilizações habitualmente dadas aos bens do mesmo tipo;
d) Não apresentarem as qualidades e o desempenho habituais nos bens do mesmo tipo e que o consumidor pode razoavelmente esperar, atendendo à natureza do bem e, eventualmente, às declarações públicas sobre as suas características concretas feitas pelo vendedor, pelo produtor ou pelo seu representante, nomeadamente na publicidade ou na rotulagem. (...)"

No artigo 3.º do mesmo diploma é ainda determinado que:

"*Artigo 3.º*
Entrega do bem

1 - O vendedor responde perante o consumidor por qualquer falta de conformidade que exista no momento em que o bem lhe é entregue.
2 - As faltas de conformidade que se manifestem num prazo de dois ou de cinco anos a contar da data de entrega de coisa móvel corpórea ou de coisa imóvel, respectivamente, presumem-se existentes já nessa data, salvo quando tal for incompatível com a natureza da coisa ou com as características da falta de conformidade."

No que respeita aos direitos do consumidor, o citado diploma legal estipula no seu art.º 4.º que:

"*Artigo 4.º*
Direitos do consumidor

1 - Em caso de falta de conformidade do bem com o contrato, o consumidor tem direito a que esta seja reposta sem encargos, por meio de reparação ou de

substituição, à redução adequada do preço ou à resolução do contrato.
2 - Tratando-se de um bem imóvel, a reparação ou a substituição devem ser realizadas dentro de um prazo razoável, tendo em conta a natureza do defeito, e tratando-se de um bem móvel, num prazo máximo de 30 dias, em ambos os casos sem grave inconveniente para o consumidor.
3 - A expressão «sem encargos», utilizada no n.º 1, reporta-se às despesas necessárias para repor o bem em conformidade com o contrato, incluindo, designadamente, as despesas de transporte, de mão-de-obra e material.
4 - Os direitos de resolução do contrato e de redução do preço podem ser exercidos mesmo que a coisa tenha perecido ou se tenha deteriorado por motivo não imputável ao comprador.
5 - O consumidor pode exercer qualquer dos direitos referidos nos números anteriores, salvo se tal se manifestar impossível ou constituir abuso de direito, nos termos gerais. (...)"

Quanto ao prazo dessa garantia, estabelece o art.º 5.º do mesmo regime legal que:

"Artigo 5.º
Prazo da garantia

1 - O consumidor pode exercer os direitos previstos no artigo anterior quando a falta de conformidade se manifestar dentro de um prazo de dois ou de cinco anos a contar da entrega do bem, consoante se trate, respectivamente, de coisa móvel ou imóvel.
2 - Tratando-se de coisa móvel usada, o prazo previsto no número anterior pode ser reduzido a um ano, por acordo das partes.
3 - (Revogado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de Maio.)
4 - (Revogado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de Maio.)
5 - (Revogado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de Maio.)
6 - Havendo substituição do bem, o bem sucedâneo goza de um prazo de garantia de dois ou de cinco anos a contar da data da sua entrega, conforme se trate, respectivamente, de bem móvel ou imóvel.
7 - O prazo referido no n.º 1 suspende-se, a partir da data da denúncia, durante o período em que o consumidor estiver privado do uso dos bens."

Verifica-se pois, ser obrigação do vendedor entregar ao consumidor bens que sejam conformes ao contrato de compra e venda, respondendo por qualquer falta que

exista no momento da entrega, devendo, por imperativo de interpretação sistemática, esta conformidade ser também aferida à luz do art.º 4.º da Lei que estabelece o regime legal aplicável à defesa dos consumidores, ou Lei da Defesa do Consumidor, aprovada pela Lei n.º 24/96, de 31 de julho, a qual estabelece que: "*Os bens e serviços destinados ao consumo devem ser aptos a satisfazer os fins a que se destinam e a produzir os efeitos que se lhes atribuem, segundo as normas legalmente estabelecidas, ou, na falta delas, de modo adequado às legítimas expectativas do consumidor.*".

Sendo a conformidade dos bens estabelecida assim em relação ao contrato de compra e venda, este conceito abrangerá não só os vícios do próprio bem, objeto do contrato, assim como os vícios de direito decorrentes daquele negócio jurídico.

O n.º 2 do art.º 2.º do Decreto-Lei n.º 67/2003 de 8 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008 de 21 de maio estabelece presunções legais, ainda que ilidíveis, de não conformidade, que operam quando o bem não seja conforme a descrição que é feita pelo vendedor, quando não possuir as características que o vendedor tenha apresentado como amostra ou modelo, quando não seja adequado ao uso específico para o qual o consumidor o destinou e que informou o vendedor aquando da celebração do contrato e tenha disso havido informação e aceitação entre os intervenientes, ou quando não seja adequado à utilização habitualmente dada a bens do mesmo tipo, e, ainda, quando não apresentar as qualidades e o desempenho habituais nos bens do mesmo tipo, que o consumidor possa razoavelmente esperar, face à sua natureza, ou às declarações públicas sobre as suas características concretas feitas pelo vendedor, pelo produtor ou pelo seu representante, nomeadamente na publicidade ou na rotulagem.

Já o n.º 2 art.º 3.º do Decreto-Lei n.º 67/2003 de 8 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008 de 21 de maio estabelece uma presunção legal, ilidível, de anterioridade, ao momento da entrega, para as não conformidades que se manifestem no prazo de dois anos (neste caso para os bens móveis), consagrando aqui uma verdadeira proteção do consumidor, no que concerne à qualidade dos bens de consumo e à sua durabilidade.

Nos termos do art.º 349.º do código civil, "*Presunções são as ilações que a lei ou o julgador tira de um facto conhecido, para firmar um facto desconhecido.*", estabelecendo-se em seguida, no art.º 350.º n.º 1, que "*Quem tem a favor a*

presunção legal escusa de provar o facto a que ela conduz.".

Operacionalizando este regime concreto às relações jurídicas por este reguladas, temos que, face às presunções legais enunciadas, ao consumidor caberá então provar a existência da não conformidade, manifestada no prazo da garantia legal, "*in casu*" de cinco anos, ficando livre da prova de que o defeito encontrado não ocorreu de qualquer causa superveniente à entrega (cfr. CALVÃO DA SILVA, *in* Venda de Bens de Consumo, Revista, aumentada e atualizada, 4ª Ed. Almedina, págs. 97 e seguintes).

Face à prova da não conformidade feita pelo consumidor, ao vendedor caberá, por sua parte, ilidir a presunção estabelecida, provando que a falta de conformidade não existia no momento da entrega, antes resultando de facto posterior à mesma. Atente-se que o que aqui é exigido é uma prova efetiva de um facto concreto posterior à entrega que gerou a falta de conformidade (cfr. Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, de 10 de fevereiro de 2015, Processo 2360/13.4TBOER.L1-1 relator: Manuel Marques), não bastando para tal meras alegações.

Ora, no caso concreto, e nos termos do art.º 2.º, n.º 2 al.ª d) do Decreto-Lei n.º 67/2003 de 8 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008 de 21 de maio, face à factualidade dada como provada, temos que a demandada efetivamente logrou demonstrar a falta de conformidade do bem por si adquirido, desde logo porquanto o bem em questão não revelou o desempenho habitualmente esperado no mesmo, consubstanciada na falta de resistência à entrada e acumulação de humidade na zona dos vitrais laterais do imóvel, na casa de banho do 1.º piso e na casa de banho do rés-do-chão. E, recorde-se, não se provou qualquer utilização abusiva ou falta de manutenção, nos termos alegados pela demandada, não se concebendo igualmente que o desgaste de uma casa de construção relativamente recente possibilite a acumulação de humidade, tal como foi demonstrado no presente processo.

Assim, considerando o supra exposto e atendendo a que os referidos defeitos se revelaram em prazo inferior a cinco anos, após a entrega do bem imóvel, nos termos n.º 2 art.º 3.º e n.º 1 do art.º 5.º do Decreto-Lei n.º 67/2003 de 8 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008 de 21 de maio, urge aqui reconhecer a procedência do pedido da demandante quanto ao exercício dos direitos concedidos pelo art.º 4.º do mesmo diploma legal.

Importa agora aferir da pretensão ainda subsistente, peticionada pela demandante, no sentido de que seja a demandada seja condenada à reparação do bem.

No que tange aos direitos da demandante conferidos pelo art.º 4.º do Decreto-Lei n.º 67/2003 de 8 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008 de 21 de maio, verifica-se que em caso de falta de conformidade o consumidor tem direito à reposição da mesma, através de reparação ou substituição, à redução adequada do preço ou à resolução de contrato. Nos termos do n.º 5 do mesmo artigo o consumidor goza da prerrogativa de exercício de qualquer um dos direitos, reparação, substituição, redução ou resolução, salvo se tal se manifestar impossível ou constituir abuso de direito.

Verifica-se, pois que os direitos que assistem o consumidor não se encontram hierarquizados, apenas se subordinando ao regime do abuso do direito previsto no artigo 334º do Código Civil, o qual estabelece que "*é ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa-fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito.*".
Na presente demanda arbitral, vem a demandante afirmar pretender a reparação das desconformidades, sem quaisquer encargos, o que, sem necessidade de maiores fundamentos, não nos parece por qualquer forma abusivo.
Razão pela qual, nesta parte do pedido, procede a pretensão do demandante.

*

5. Dispositivo

Nestes termos, julgo parcialmente procedente o pedido deduzido contra a demandada, condenando-a às reparações necessárias à eliminação dos vestígios de humidade e à reposição da resistência à entrada de humidade na zona dos vitrais laterais, na casa de banho do 1.º piso e na casa de banho do rés-do-chão do imóvel vendido por esta à demandante.

Mais julgo verificada a exceção perentória, da caducidade do direito da demandante à reparação da deterioração da tinta do hall de entrada, junto à porta, da tijoleira a descolar na casa de banho do rés-do-chão e do descolamento da estrutura junto ao estore, na janela da sala, e absolvo a demandada nesta parte do pedido.

No mais se absolve a demandada.

Notifique-se

Vila Nova de Famalicão, 28 de março de 2022

O Juiz-Árbitro,

Assinado por : **Armando Jorge Ferreira de Sousa**
Num. de Identificação: BI11139666
Data: 2022.03.28 16:41:34+01'00'

CHAVE MÓVEL

(Armando Jorge Ferreira de Sousa)

Sumário:

- Não se considera existir falta de conformidade, na aceção do art.º 2.º, n.º 3 do Decreto-Lei n.º 67/2003 de 8 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008 de 21 de maio, se, no momento em que for celebrado o contrato, o consumidor tiver conhecimento dessa falta de conformidade;

- Existindo denúncia da desconformidade, a caducidade do direito do consumidor opera passados três anos a contar da data da denúncia, quando respeitante a bens imóveis;

- No que tange aos direitos da consumidora, conferidos pelo art.º 4.º do Decreto-Lei n.º 67/2003 de 8 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008 de 21 de maio, verifica-se que em caso de falta de conformidade o consumidor tem direito à reposição da mesma, através de reparação ou substituição, à redução adequada do preço ou à resolução de contrato. Nos termos do n.º 5 do mesmo artigo o consumidor goza da prerrogativa de exercício de qualquer um dos direitos, reparação, substituição, redução ou resolução, salvo se tal se manifestar impossível ou constituir abuso de direito.