PROC. N.º 1723/2023

SENTENÇA

SUMÁRIO:

I. O vendedor responde perante o consumidor por qualquer falta de conformidade que exista no momento em que o bem lhe é entregue, presumindo-se que as faltas de conformidade que se manifestem num prazo de cinco anos a contar da data de entrega de coisa imóvel existiam à data da entrega.

II. 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.

III. Estando em causa um bem imóvel, a reparação ou substituição devem ser realizadas dentro de um prazo razoável.

IV. O consumidor dispõe de um prazo de 5 anos a contar da entrega do bem para o exercício destes direitos.

V. Aos Reclamantes incumbia o ónus de demonstrar a existência de desconformidades, enquanto à Reclamada caberia o ónus de ilidir a presunção de que as desconformidades existiam à data da entrega do bem ou que eram do conhecimento dos Reclamantes, que as aceitaram.

A) RELATÓRIO:

No dia 16/06/2023, os Reclamantes residentes na apresentaram reclamação contra a Reclamada com sede na alegando, essencialmente, o seguinte:

1) A Reclamada vendeu um imóvel novo, cujos problemas de construção são do conhecimento do

2) Estes nunca foram solucionados pela entidade responsável, apesar dos variados pedidos por chamada telefónica, por email e carta registada;

3) Os danos resultam de infiltrações das águas da chuva;

4) Estas infiltrações estão a provocar danos no interior da habitação, na parede da sala nas duas extremidades, ou seja, junto à porta de entrada e também junto à parede que divide a casa do vizinho;

5) Além destes danos são visíveis por baixo das varandas, na zona exterior danos resultantes dessas infiltrações (piso 1 e piso 2);

6) Os problemas persistem há mais de 7 meses.

Peticionam a resolução de todos os problemas já comunicados, no prazo máximo de 15 dias após notificação, ou indemnização no valor de €3.075,00 para realizar as reparações devidas.

*

Em **contestação**, a Reclamada contra-alegou nos seguintes termos:

1) Entre as partes já anteriormente ocorreu um processo no presente Centro de Arbitragem com vista à eliminação dos defeitos de construção existentes no imóvel, processo que correu termos sob o n.º 1712/2021/RM/MS;

2) Neste processo, as partes chegaram a entendimento em que a eliminação dos defeitos eram efetuados pelos Reclamantes procedendo à Reclamada ao pagamento de um valor acordado;

3) Procedeu ao pagamento da referida quantia acordada e desconhece se os Reclamantes procederam ou não à eliminação dos defeitos;

4) Além disso, é referido pelos Reclamantes que antes da presente reclamação apresentaram estes danos à sua companhia de seguros;

5) A Reclamada desconhece se os Reclamantes obtiveram ou não o pagamento dos danos indicados;

6) Pelo orçamento apresentado aqui pelos Reclamantes pretendem os mesmos proceder à remoção da tela das varandas quando exista qualquer defeito nas telas aplicadas às varandas o mesmo manifesta-se passado relativamente pouco tempo à sua aplicação;

7) Assim, nunca poderia tal defeito só ser verificado passado mais de quatro anos;

8) Não tem qualquer conhecimento de como se processa a referida infiltração da água sendo que a mesma pode ter origem em vários defeitos que não a própria tela, nomeadamente a falta de manutenção de caleiros e similares dos próprios prédios, bem como em obras que sejam efetuadas posteriormente à construção do imóvel.

Peticiona a improcedência da ação.

*

A audiência realizou-se no dia 15/09/2023, nas instalações do TRIAVE em Guimarães, para a qual as partes foram devidamente convocadas.

B) COMPETÊNCIA DO TRIBUNAL, LEGITIMIDADE DAS PARTES E NATUREZA DO LITÍGIO

O conflito que opõe as partes corresponde a um conflito de consumo, nos termos definidos no n.º 2 do art.º 4 do Regulamento do TRIAVE e no art.º 2º da Lei n.º 144/2015 (Lei de RAL), de 08/09, por estarmos perante um consumidor, por um lado, nos termos definidos no art.º 2º da Lei n.º 24/96, de 31/07 e alínea d) do art.º 3º da Lei n.º 144/2015, e um fornecedor de bens, por outro, nos termos definidos na alínea e) do art.º 3º da Lei n.º 144/2015.

Consequentemente, o Tribunal é competente em razão da matéria e está sujeito à arbitragem necessária nos termos do art.º 14º da Lei de Defesa do Consumidor.

É também territorialmente competente, por verificação dos pressupostos previstos no art.º 5º do Regulamento do TRIAVE.

Fixa-se, nos termos dos arts.º 297º e 306º do CPC, em €3.075,00 o valor da ação. Assim, é este tribunal competente em razão do valor por não se encontrar ultrapassado o valor da alçada dos Tribunais da Relação (€30.000,00), nos termos do art.º 6 do Regulamento do TRIAVE.

As partes têm legitimidade, definida pelo seu interesse direto em demandar e contradizer, respetivamente, nos termos do art.º 30º do CPC.

C) OBJETO DO LITÍGIO

Pela presente ação cumpre apreciar e decidir se a Reclamada está obrigada a proceder à reparação das infiltrações e danos na sala e varandas, no prazo de 15 dias, ou, em alternativa, se está obrigada a proceder ao pagamento de €3.075,00 para reparação por terceiro.

D) MATÉRIA DE FACTO

Factos provados:

Foram provados os seguintes factos com relevância para a decisão da causa:

1) No dia 13/07/2018, entre os Reclamantes e a Reclamada foi celebrado um contrato de compra e venda do imóvel sito na
de

2) A partir do final do ano de 2022, começaram a surgir infiltrações de água no imóvel;

3) As infiltrações estão a provocar danos na parede da sala, nas duas extremidades, ou seja, junto à porta da entrada e junto à parede divisória da casa do vizinho, e por baixo das varandas, em ambos os pisos;

4) Os Reclamantes solicitaram a intervenção da Reclamada através de email e carta registada;

5) A Reclamada nada fez;

6) No âmbito do processo n.º 1712/2021, iniciado a 07/07/2021, que correu termos neste Tribunal Arbitral, o Reclamante denunciou defeitos de construção existente no imóvel;

7) Naqueles autos, as partes transigiram quanto ao objeto da ação, acordando que a eliminação dos defeitos denunciados até então seria realizada pelos Reclamantes, mediante o pagamento de uma quantia pela Reclamada.

Factos não provados:

Não foram provados os seguintes factos com relevância para a decisão da causa:

a) Os defeitos na tela das varandas manifestam-se pouco tempo após a sua aplicação e nunca após 4 anos;

b) As varandas apresentam falta de manutenção de caleiros;

c) Os defeitos alegados na presente ação já haviam sido alegados no processo n.º 1712/2021;

d) A reparação das infiltrações e danos na sala e nas varandas tem um custo de €3.075,00 (IVA incluído).

E) FUNDAMENTAÇÃO DA MATÉRIA DE FACTO

Nos termos do art.º 14º, n.º 6 do Reg. TRIAVE, é aceite todo o tipo de prova admissível em direito (com limite de 3 e 6 testemunhas conforme o valor da ação não supere ou ultrapasse €5.000,00, respetivamente), sendo que compete ao tribunal arbitral determinar a admissibilidade, pertinência e valor de qualquer prova produzida (art.º 30º, n.º 4 da Lei Arbitragem Voluntária, ex vi, art.º 19º, n.º 3 Reg. TRIAVE).

Para a fixação da matéria de facto foi valorada a documentação junta aos autos, a prova testemunhal produzida e as declarações das partes, tudo conjugado com as regras da experiência e do senso comum.

Quanto aos documentos, foi relevante o contrato de compra e venda junto aos autos pelos Reclamantes, datado de 13/07/2018. Foram também relevantes as fotografias, através das quais se verifica a existência de manchas de humidade nas paredes e sinais de empolamento do revestimento das paredes, quer no interior da habitação, quer nas varandas. Verifica-se que as manchas no interior da habitação se situam junto à porta de entrada, por baixo do aparelho de ar condicionado e no rodapé, bem como noutra parede que corresponderá à outra extremidade da sala, conforme relatado pelas testemunhas e pelo Reclamante. Quanto às varandas, foram juntas fotografias da varanda superior (doc. 2 e documentos juntos em audiência) e da varanda inferior (incluídas no doc. 8). Pelos Reclamantes foi ainda junto um email com o assunto "infiltrações/danos lote 77", dirigido ao datado de 05/01/2023, dando conta de que, depois das últimas chuvas, se aperceberam de infiltrações provenientes das varandas e que essas infiltrações estão a provocar danos no interior da habitação, juntando fotografias. Foi também junta uma carta datada de 24/02/2023 e respetivo aviso de receção, dirigida à Reclamada, com o assunto "pedido de realização de obras – eliminação de defeitos", através da qual os Reclamantes comunicam a existência de defeitos no "exterior – parte inferior das duas varandas a descascar, resultante de humidades/infiltrações" e na "sala – nas duas extremidades, tinta a descascar e manchas de bolor resultante de humidade/infiltrações".

Os Reclamantes também juntaram um documento denominado "orçamento", datado de 24/05/2023, com a descrição dos trabalhos a realizar: remoção do pavimento cerâmico e

mármores nas varandas; aplicação de tela líquida nas varandas; colocação do novo pavimento cerâmico e mármores nas varandas; reparação e pintura das divisões afetadas pelas infiltrações.

O orçamento foi fixado em €3.075,00, com IVA incluído. No entanto, o documento não foi emitido por nenhuma entidade qualificada, não apresenta qualquer menção, logotipo ou referência que permita concluir que se trata de um profissional do setor, limitando-se a referir, a final, "

com indicação do NIF (correspondente a pessoa singular), número de telemóvel, email e um site que não está disponível ou não existe. Por outro lado, desconhece-se de que forma o orçamento foi realizado, se houve deslocação a casa dos Reclamantes para apurar os danos, causas e trabalhos de reparação a realizar. Acresce que o orçamento refere que irá reparar os danos causados pelas infiltrações nas divisões afetadas, sem especificar que divisões estão em causa e limitando-se a indicar a área de 40 m². Também não foi apurada a extensão dos danos nas paredes da sala, conforme indicado pelos Reclamantes. Acresce que, apesar de o Reclamante ter referido que a causa das infiltrações se situa nas varandas, não ficou demonstrada a concreta causa ou origem das infiltrações, tendo ficado apenas demonstrado que existem danos ao nível das varandas e da sala, com sinais de humidade.

Compulsados os autos do processo n.º 1712/2021, verifica-se que as partes lograram chegar a um entendimento, pelo qual o Reclamante reduziu o valor do pedido para €1.750,00, a pagar pela Reclamada, declarando nada mais ter a receber ou a reclamar por conta dos defeitos objeto da referida ação. Naqueles autos, os Reclamantes peticionaram a correção dos seguintes defeitos: 1) Exterior: a) capoto na frente da casa com defeito; b) escadas da frente com marcas de humidade e a descascar; c) Portão com defeitos na pintura; d) Escadas das traseiras com marcas de humidade e a descascar; f) Logradouro falta grelha no piso; g) Logradouro falta grelha do respirador da bomba de calor; h) Muros da frente com infiltrações; i) Muros de trás com infiltrações; 2) Suite e quartos: a) Mau cheiro proveniente da casa de banho ou conduta de AC; b) Existência de fissuras nas paredes; c) AC insuficiente na suite; d) Todos os rasgos dos ACs mal acabados, tortos e que deixam cair partículas cada vez que são ligados; 3) Hall dos quartos e escadas: a) Defeito com lacado; b) Escadas com friso a abrir; 4) Casas de banho: a) Fissuras nas paredes; b) Falta de isolamentos na base; c) banheira (silicone); 5) Sala: a) AC insuficiente; b) ACS mal acabados, tortos e que deixam cair partículas cada vez que são ligados; c) Pedra junto do recuperador solta; d) Estore funciona mal; 6) Casa de Banho Serviço: Existência de fissura; 7) Garagem: a) Zonas com humidade b) existência de fissuras.

Do exposto resulta clarividente que os defeitos denunciados na referida ação não se confundem com os defeitos denunciados na presente.

Pelo Reclamante foi dito que, de facto, no âmbito do referido processo, as partes entenderam-se, mas apenas quanto aos defeitos existentes até então e que os problemas reclamados nos presentes autos ainda não se tinham manifestado naquela altura, sendo que as infiltrações ora reportadas só se começaram a verificar no início deste ano. Acrescentou que, a primeira coisa que fez foi contactar o seguro para confirmar se a apólice cobria os danos em causa, mas o perito aconselhou-o a contactar o construtor.

Por vizinho do Reclamante, foi dito que frequenta diariamente a casa do Reclamante há cerca de 4 anos, ou seja, desde que se tornaram vizinhos, e foi-se apercebendo de sinais de humidade nos rodapés da entrada da casa e na fachada da frente da habitação dos Reclamantes, notando-se a tinta empolada e a descascar. Mais referiu que se apercebeu durante o inverno, sensivelmente em dezembro de 2022, e que a situação se mantêm até à presente data.

cunhada do Reclamante e irmã da Reclamante, referiu que se apercebeu de sinais de humidade em certas zonas da casa, nomeadamente na sala, na entrada à beira da porta e nas duas varandas, na parte da frente da habitação. Referiu que, na varanda, tem parte da tinta a descascar, e que na sala se notam manchas mais escuras, de tom acinzentado ou amarelado, na zona da entrada, perto do interruptor do ar condicionado e na outra ponta da sala. Esclareceu que frequenta a casa semanalmente e que se apercebeu da situação no final do ano passado, no inverno.

F) FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO

Relevam para a decisão da causa as disposições do DL n.º 67/2003 de 08/04 em vigor à data da celebração do contrato de compra e venda entre os Reclamantes e a Reclamada.

Assim, ao abrigo do art.º 2, n.º 1 e 2, a Reclamada estava obrigada a entregar aos Reclamantes um bem conforme com o contrato, presumindo-se que não são conformes com o contrato os bens que a) se não sejam conformes com a descrição que deles é feita pelo vendedor ou não possuam as qualidades do bem que o vendedor tenha apresentado ao consumidor como amostra ou modelo; b) Não sejam 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 sejam adequados às utilizações habitualmente dadas aos bens do mesmo tipo; d) Não apresentem 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.

A falta de conformidade resultante de má instalação do bem é equiparada a uma falta de conformidade do bem, quando a instalação fizer parte do contrato e tiver sido efetuada pelo vendedor/prestador de serviços, ou sob sua responsabilidade (n.º 4).

O vendedor responde perante o consumidor por qualquer falta de conformidade que exista no momento em que o bem lhe é entregue, **presumindo-se que as faltas de conformidade que se manifestem num prazo de cinco anos a contar da data de entrega de coisa imóvel existiam à data da entrega**, salvo quando tal for incompatível com a natureza da coisa ou com as características da falta de conformidade (art.º 3º).

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**, podendo exercer qualquer um destes direitos, salvo se tal for impossível ou constituir abuso de direito.

Estando em causa um bem imóvel, a **reparação ou substituição devem ser realizadas dentro de um prazo razoável**, tendo em conta a natureza do defeito, sem grave inconveniente para o consumidor. A expressão «sem encargos» 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.

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 (art.º 4).

O consumidor dispõe de um prazo de 5 anos a contar da entrega do bem para o exercício destes direitos. Este prazo suspende-se desde a denúncia e durante o período em que o consumidor esteja privado do uso dos bens (art.º 5º, n.º 1 e 7). Por outro lado, estes direitos caducam se o consumidor não denunciar as desconformidades, no prazo de um ano, a contar da data em que as tenha detetado. Após a denúncia, os direitos do consumidor caducam 3 anos a contar da data da mesma, suspendendo-se durante o período em que o consumidor estiver privado

do uso dos bens com o objetivo de realização das operações de reparação ou substituição (art.º 5º A, 1, 2, 3 e 4).

Relevam também as disposições da LEI DE DEFESA DO CONSUMIDOR, que 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* (art.º 4º). Além disso, o consumidor tem direito à indemnização dos danos patrimoniais e não patrimoniais resultantes do fornecimento de bens ou prestações de serviços defeituosos (art.º 12º, n.º 1).

Aos Reclamantes incumbia o ónus de demonstrar a existência de desconformidades, enquanto à Reclamada caberia o ónus de ilidir a presunção de que as desconformidades existiam à data da entrega do bem ou que eram do conhecimento dos Reclamantes, que as aceitaram. A Reclamada não logrou ilidir tal presunção, sendo que ficou demonstrada a existência de desconformidades na sala e nas varandas, manifestadas durante o prazo de garantia.

Os Reclamantes peticionaram a reparação dos defeitos em 15 dias ou compensação pelos custos orçamentados para a realização da reparação. Estamos perante um pedido principal e um pedido subsidiário, pelo qual *"o autor declara uma preferência pelo primeiro, devendo o tribunal apreciar essa pretensão jurisdicional e apenas passar à apreciação do pedido subsidiário, no caso do pedido principal improceder" – in* Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 29/06/2017.

Neste sentido, deverá a Reclamada reparar as desconformidades manifestadas na sala e nas varandas, bem como os respetivos danos, conforme descrito no ponto 3) da matéria de facto. Quanto ao prazo, considerando o tipo de intervenção em causa e atendendo a que, para os bens móveis – nos quais a reparação, por princípio, se mostra mais simples e menos morosa – o legislador definiu um prazo de 30 dias, estabelecendo, por seu turno, um "prazo razoável" para a correção de desconformidades manifestadas nos bens imóveis, afigura-se manifestamente irrazoável a fixação de um prazo de 15 dias, não obstante a Reclamada já ter tomado conhecimento das desconformidades há vários meses. Em todo o caso, estando em causa a intervenção, apenas, ao nível das varandas e da sala, entende-se por razoável um prazo de 30 dias para a realização dos trabalhos de reparação, pela Reclamada.

DECISÃO:

Julgo a ação procedente e, em consequência, condeno a Reclamada a proceder à reparação das desconformidades manifestadas nas varandas e na sala, conforme descritas no ponto 3) da matéria de facto, no prazo de 30 dias, absolvendo-a do demais peticionado.

Sem encargos nem despesas – art.º 42º, n.º 5 da LAV.

Notifique.

Guimarães, 16 de outubro de 2023

O Árbitro,

Lúcia Miranda

(assinado digitalmente)