

**Processo:** 12.764/03.5TOER.L1.S1  
**Nº Convencional:** 1ª SECÇÃO  
**Relator:** URBANO DIAS  
**Descritores:** CONTRATO DE COMPRA E VENDA  
PRÉDIO DESTINADO A LONGA DURAÇÃO  
INCUMPRIMENTO

**Data do Acórdão:** 09-11-2010  
**Votação:** UNANIMIDADE  
**Texto Integral:** S  
**Privacidade:** 1  
**Meio Processual:** REVISTA  
**Decisão:** NEGADA A REVISTA  
**Área Temática:** DIREITO CIVIL - DIREITO DAS OBRIGAÇÕES  
**Doutrina:** - João Calvão da Silva, COMPRA E VENDA DE COISAS DEFEITUOSAS, Conformidade e Segurança, 5ª edição, páginas 84 e seguintes, 87.  
- João Calvão da Silva, Responsabilidade do Produtor, página 230, nota 2.  
- João Calvão da Silva, Vendas de Bens de Consumo, Revista, Aumentada e Actualizada, 4ª edição, página 110, 111.  
- Pedro Romano Martinez, Compra e Venda e Empreitada, COMEMORAÇÕES DOS 35 ANOS DO CÓDIGO CIVIL E DOS 25 ANOS DA REFORMA DE 1977, VOLUME III, páginas 235 e seguintes, mais concretamente na página 248, em DIREITOS DAS OBRIGAÇÕES (PARTE ESPECIAL), CONTRATOS, COMPRA E VENDA, LOCAÇÃO, EMPREITADA – 2ª edição, páginas 140 e 141.  
- Pedro Romano Martinez, Cumprimento Defeituoso, Em Especial na Compra e Venda e na Empreitada, páginas 440 e 441.

**Legislação Nacional:** - CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (CPC): - ARTIGO 32.º, N.º1, ALÍNEA C), 646.º, N.º 4.  
- CÓDIGO CIVIL (CC): - ARTIGO 483.º, 562.º, 566.º, N.ºS 1 E 2, 801.º, N.º 2, 808.º, N.º1, 911.º, 913.º, 914.º, 915.º, 1222.º, N.º 1.  
- DL Nº 67/2003, DE 8 DE ABRIL (ALTERADO PELO DL Nº 84/2008, DE 21 DE MAIO, QUE TRANSPÕS, PARA O ORDENAMENTO JURÍDICO PORTUGUÊS, A DIRECTIVA Nº 1999/44/CE): - ARTIGO 4.º, N.º 5.

**Sumário :**

Havendo cumprimento defeituoso por parte do construtor/vendedor de um prédio em regime de propriedade horizontal, consubstanciado no aparecimento de defeitos na obra, não é lícito aos respectivos compradores escolherem, de modo arbitrário, a forma de obrigarem aquele ao cumprimento, seja ela através da eliminação dos defeitos, da substituição da coisa, da redução do preço ou de uma indemnização pura e simples. A escolha terá de se subordinar aos ditames da boa fé, não podendo, em caso algum, traduzir um exercício abusivo do direito, o que vale por dizer que, em casos destes, “a eticização da escolha do comprador através do princípio da boa fé é irrecusável”.

**Decisão Texto Integral:**

**Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:**

**I.  
Relatório**

AA, na qualidade de administrador do condomínio do prédio em regime de propriedade horizontal, sito na R. ..., Miraflores, Algés, intentou, no Tribunal Cível da Comarca de Oeiras, acção ordinária contra C...-Construção, Administração, Representações e Urbanizações, S. A., com vista a obter a sua condenação no pagamento de 60.000 €, por desvalorização do prédio resultante da falta de determinados

equipamentos, e no que se liquidar, correspondente a trabalhos de reparação dos defeitos existentes.

Na base do pedido está a alegação de a R. ter construído o supra referido prédio com defeitos, nomeadamente no sistema de ventilação geral das cozinhas, no pavimento dos pisos das garagens, pintura exterior do prédio, no sistema de extinção de incêndios, na inexistência de câmaras de corta-fogo e de equipamento de ventilação.

A R. contestou, por excepção, arguindo a ilegitimidade do A., e por impugnação, na ânsia de ver julgado improcedente o pedido.

Replicou o A., a contrariar a defesa excepcional deduzida pela R. e a manter a posição inicial.

Seguiu-se, depois, o saneamento, a selecção de factos, provados e controvertidos, o julgamento e, findo este, foi proferida sentença a julgar a acção parcialmente provada, com a condenação da R. no pagamento ao A. de montante indemnizatório, a fixar em incidente de liquidação, relativamente aos defeitos indicados nos pontos 9º, 10º, 11º, 15º, 16º, 17º, 18º e 19º, elencados na factualidade dada como provada.

Inconformadas, apelaram ambas as Partes para o Tribunal da Relação de Lisboa que apenas deu provimento ao recurso da R., com a consequente absolvição do pedido.

Perante tal decisão, o A. pede, ora, revista do aresto proferido, a coberto da seguinte síntese conclusiva:

- O edifício construído pela R. e cujas fracções autónomas foram por ela vendidas aos condóminos, representados pelo A., devia ter, na ligação entre a escada interior e os átrios que dão acesso, em cada piso, às fracções autónomas, câmaras corta-fogo e equipamento de ventilação, por força do disposto nos artigos 61º e 63º do Regulamento, aprovado pelo Decreto-Lei 64/90, de 21 de Fevereiro.
- O projecto de construção do edifício foi submetido a aprovação camarária, em 1998, pelo que devia obedecer às disposições daquele diploma legal.
- A R. é inteiramente responsável por esse projecto e o facto de a Câmara Municipal o ter aprovado não a desresponsabiliza da inexistência das câmaras e equipamento referidos, tanto mais que, nos termos do artigo 6º, nº5 do Decreto-Lei nº 445/91, de 20 de Novembro, a Câmara estava dispensada de verificar, em tal matéria, o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis.
- A inexistência dessas câmaras e desse equipamento constitui um vício ou defeito de construção, pelo qual a R. é responsável, não só nos termos dos artigos 914º, 1221º, nº 1, e 1225º, do Código Civil, mas também nos do artigo 483º do mesmo Código, dado que viola disposições legais destinadas a proteger interesses alheios.

- Essa inexistência desvaloriza o edifício e torna-o mais inseguro contra o risco de incêndio.
- Dado que não é viável ou, pelo menos, seria muito difícil, e acarretaria grandes incómodos e prejuízos para os moradores, eliminar esse defeito mediante a construção das câmaras corta-fogo e instalação do equipamento de ventilação, é legítimo o pedido de indemnização em dinheiro, em vez da reconstituição natural.
- A R. não impugnou o valor de € 60.000,00 da indemnização pedida pelo A., pelo que esse valor está admitido por acordo, devendo, conseqüentemente, ser condenada no respectivo pagamento.
- Se o tribunal assim não entender, deverá a R. ser condenada em indemnização, a liquidar em execução de sentença (artigo 661º, nº2, do Código do Processo Civil).
- Ficaram provadas a existência de todos os demais defeitos, das partes comuns do edifício, referidos na petição inicial.
- Os compradores das fracções autónomas, representados pelo A., têm direito a exigir da R. a reparação desses defeitos, de harmonia com o disposto nos citados artigos 914º, 1221º, nº 1, e 1225º, do Código Civil, e também, no que respeita à inexistência de sistema de extinção de incêndios nos pisos -3 e -4, no artigo 483º do mesmo Código, visto que essa inexistência viola o artigo 34º, nº 1, do Regulamento, aprovado pelo Decreto-Lei nº 66/95, de 8 de Abril.
- A R. incumpriu, definitivamente, a obrigação de efectuar a reparação desses defeitos, pelo que é legítimo o pedido de pagamento do custo dessa reparação.
- Nas alegações de direito, apresentadas na 1ª instância, o A., por mera cautela, prevenindo a hipótese de aquele pedido não ser aceite, acrescentou ao pedido inicial o pedido de condenação da R., a executar a reparação dos defeitos, em termos a determinar em execução de sentença.
- A R. não se opôs a essa alteração do pedido, pelo que esta é admissível, por permitida pelo artigo 272º do Código de Processo Civil.
- Assim, se o S.T.J. entender que o A. não pode pedir o pagamento do custo da eliminação dos defeitos, deverá a R. ser condenada a proceder a essa eliminação.
- Mas se, porventura, for decidido que o pedido principal é improcedente e que o pedido subsidiário não é processualmente admissível – o que se admite por mera cautela –, ainda nesse caso, deverá a R. ser condenada a efectuar a reparação dos defeitos em causa, por essa condenação se conter no objecto essencial do pedido indemnizatório formulado na petição inicial e resultar apenas de diferente qualificação jurídica dos efeitos dos factos provados, constituindo uma correcção do pedido inteiramente possível, à luz do disposto nos artigos 661º e 664º do Código de Processo Civil, conforme jurisprudência uniforme deste Supremo Tribunal, jurisprudência que os acórdãos anteriormente citados bem ilustram.
- O acórdão recorrido violou, nomeadamente, os artigos 483º, 562º,

566º, nº 1, 914º, 1221º e 1225º, do Código Civil, e os artigos 272º e 661º, do Código de Processo Civil, pelo que deve ser revogado.

Contra-alegou a Recorrida, em defesa da manutenção do aresto impugnado.

## **II.**

### **As instâncias fixaram a seguinte factualidade:**

1 – O A. foi eleito administrador do condomínio do prédio, em regime de propriedade horizontal, sito na Rua ..., em Miraflores, freguesia de Algés, descrito na 2ª Conservatória Registo Predial de Oeiras, sob o n.º 48, pela Assembleia de Condóminos, reunida em 15/1/03.

2 – O referido prédio foi construído pela R. e submetido ao regime de propriedade horizontal, por escritura outorgada, no dia 13 de Julho de 2001, no 24º Cartório Notarial de Lisboa.

3 – A venda pela R. das 41 fracções autónomas – 35 para habitação e 8 para comércio – que constituem o prédio teve início em Outubro de 2001 e prosseguiu ao longo dos anos 2002 e 2003, encontrando-se, ainda, actualmente, por vender três fracções autónomas.

4 – O prédio e as respectivas fracções autónomas foram anunciadas e postas à venda pela R., como sendo de alto nível, quer quanto à construção, quer quanto aos acabamentos. E os preços de venda foram, em média, no que respeita às fracções para habitação, de € 250.000,00 cada uma.

5 – Até 15 de Janeiro de 2003, era a R. que geria o condomínio.

6 – Realizou-se, no dia 25 de Junho de 2003, uma assembleia de condóminos, de cuja ordem de trabalhos constava, no ponto nº 1, “discussão e aprovação das medidas a tomar, nomeadamente recurso a tribunal, por motivo das deficiências das partes comuns do prédio”, tendo sido deliberado, pelos condóminos, mandar o A. para efectuar diligências, incluindo o recurso ao tribunal, para conseguir a reparação ou indemnização pela R. dos defeitos das partes comuns do prédio.

7 – Por ofício, datado de 9/7/2003, a Câmara Municipal de Oeiras notificou a administração do condomínio de auto de vistoria do prédio, realizada em 30/10/2002, pelos técnicos do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística, e para proceder à eliminação dos seguintes defeitos mencionados nesse auto: 1. Supressão de fissuras no pavimento dos vários pisos das garagens; 2. Supressão das infiltrações existentes nos tectos das garagens; 3. Reparação e afinação das portas corta-fogo de modo a cumprirem a sua função, 4. Supressão de infiltrações nas arrecadações e verificação das ventilações; 5. Verificação e/ou rectificação do sistema de ventilação e exaustão das cozinhas e casas de banho; 6. Deverão ser verificadas todas as zonas comuns do edifício para que possam desempenhar as funções para que foram concebidas. Mais se fez constar nesse auto que “No que diz respeito às questões levantadas sobre Segurança

Contra Incêndios, verificou-se por consulta ao Requerimento 3556.PV/99, de 1999-04-14, apenso ao 4º volume do processo de Construção n.º...-P.../98, que o Serviço Nacional de Bombeiros – Inspecção Regional de Bombeiros de Lisboa e Vale do Tejo emitiu uma informação onde menciona que o edifício em causa satisfaz as Condições de Protecção Contra Risco de Incêndio previstas no Decreto-Lei nº 64/90, de 21 de Fevereiro.

8 – À qual a R. respondeu, por carta de 30/10/03, dizendo, além do mais, o seguinte: “Em relação às fissuras existentes no pavimento dos estacionamentos elas não oferecem qualquer perigo para segurança dos mesmos. As fissuras em questão são as normais,... Ainda relativamente às infiltrações nas duas arrecadações, vamos corrigir a situação... A ventilação das cozinhas e casas de banho funciona dentro dos parâmetros técnicos exigidos e por nós constatada...”.

9 – O pavimento dos três pisos do prédio destinados a recolha e estacionamento de automóveis (- piso -2, piso -3 e piso -4) apresenta fissuras.

10 – Se a lavagem dos parqueamentos for efectuada por baldeação, a água pode-se infiltrar nesses pavimentos.

11 – Os pisos de estacionamento 3 e 4 não têm sistema de extinção de incêndios.

12 – O edifício a que destina-se a habitação e tem mais de 28 metros de altura.

13 – Não existem câmaras corta-fogo na ligação entre a escada interior e os átrios que dão acesso, em cada piso, às fracções autónomas, três fracções por piso.

14 – Os átrios de comunicação entre as fracções e a escada interior não dispõem de equipamento de ventilação.

15 – O sistema geral de ventilação das cozinhas foi mal concebido ou executado e por isso apresenta as seguintes características: a) é ineficaz quanto à exaustão dos fumos e gases; b) produz ruído muito forte, tanto no interior das cozinhas, como no exterior produzindo a necessidade de ser desligado de noite; c) produz perturbações no funcionamento dos esquentadores a gás e do fogão; d) transmite odores entre os apartamentos quando desligado.

16 – As fissuras dos pavimentos dão origem aquando da lavagem das garagens a infiltração de água nas arrecadações subjacentes e acumulação de água em locais inacessíveis.

17 – Dando ainda lugar a infiltrações existentes nos tectos das garagens.

18 – Se não forem reparadas essas fissuras aumentarão e serão causa de deterioração grave do pavimento.

19 – A pintura das fachadas do prédio, por defeituosa execução e má qualidade dos materiais aplicados, apresenta-se irregular, com manchas e aspecto envelhecido.

20 – Os pisos 3 e 4 situam-se mais do que dois pisos abaixo do nível de referência.

21 – A inexistência de câmaras corta-fogo e de equipamento de

ventilação, nos átrios de comunicação entre as fracções e a escada interior, desvaloriza o edifício e toma-o mais inseguro contra o risco de incêndio.

22 – No projecto aprovado pela Câmara Municipal não estava contemplado o sistema de extinção de incêndios nos pisos -3 e -4 nem câmaras corta-fogo na escada principal de acesso aos apartamentos.

### III.

#### *Quid iuris?*

Convocando o incumprimento dos diversos contratos de compra e venda realizados entre os diversos condóminos e a R., enquanto vendedora e, concomitantemente, construtora do prédio constituído em propriedade horizontal, de que é o administrador, o A. pediu a sua condenação no pagamento de 60.000 €, devido a alegada desvalorização, por falta de câmaras corta-fogo e instalação de equipamento de ventilação, e, ainda, no que, em sede de liquidação, se viesse a apurar, correspondente a custo dos trabalhos de reparação dos defeitos invocados.

Na decisão da 1ª instância, depois de se aplicar ao caso o regime do contrato de empreitada, concluiu-se pela verificação dos apontados defeitos e, por isso, foi a R. condenada no pagamento ao A. do valor que viesse a ser liquidado.

Já quanto ao pedido indemnizatório de 60.000 €, muito embora se tenha dado como provada a desvalorização invocada, ponderou-se que, não tendo os diversos compradores sido induzidos em erro, ou seja, que eles compraram as respectivas fracções cientes de que o edifício não possuía os equipamentos em causa, certo que a R. construiu o prédio em conformidade com as regras de ordem pública que, na altura, lhe eram impostas, a referida e peticionada indemnização não era devida. Melhor dizendo, teve-se em conta que “a R. construiu o edifício sem alterar os projectos por quem tinha para tal competência”, o que arredou, definitivamente, a sua responsabilidade, no plano contratual, para com o A..

Já a Relação, acolhendo a posição da 1ª instância no que tange à aplicação ao caso do regime do contrato de empreitada, deu total guarida à posição tomada relativamente ao pedido de pagamento de 60.000 €, a título de indemnização, e foi mesmo mais longe, ainda, por via dessa mesma adopção, porquanto acabou por verificar que, mau grado a verificação dos defeitos alegados, não tinha sido respeitado o *iter* consagrado nos artigos 1221º e 1222º do Código Civil, o que, na sua perspectiva, inviabiliza, de todo, a sua consagração. Daí que tivesse concluído “que nada autorizava o autor a formular o pedido de que decorreu a condenação da ré a indemnizar «pelo valor de tal reparação dos defeitos indicados em 9º, 10º, 11º, 15º, 16º, 17º, 18º e 19º, a fixar em execução de sentença» como cumpre concluir que nada nos autos permitia ao tribunal estabelecer esta condenação”.

Que dizer das críticas do Recorrente, agora, que, resumidamente, temos em cima da mesa a resenha dos fundamentos das decisões das instâncias?

A primeira questão – questão não fácil – é saber se é ou não legítimo convocar para aqui o regime da empreitada, no seu todo.

Não que, cientes da qualidade da R. – não empreiteira, mas construtora e vendedora – não concordemos, com a aplicação da regra da caducidade, no que diz respeito aos prazos de denúncia, como, aliás, o faz, na sua quase totalidade, a jurisprudência, caso os mesmos não sejam respeitados e aquela exceção seja arguida.

A questão não é essa, porquanto, como resulta da defesa da R., nenhuma questão de caducidade foi colocada em juízo, mas sim a de saber se é legítimo aplicar todo o regime do contrato de empreitada ao programa contratual que as Partes ajustaram, posto, ora, em crise pelo A., já na fase posterior à entrega das fracções.

É que, como resulta do petitório inicial e de tudo o mais que consta dos autos, em causa está o incumprimento de contratos de compra e venda, como, aliás, o Recorrente não se cansou de enfatizar nas suas alegações.

Pois bem.

A este respeito, Pedro Romano Martinez legitima a aplicação do regime jurídico relativo ao incumprimento defeituoso do contrato de empreitada ao caso da compra e venda, ao dizer:

“No sistema jurídico português há uma espécie de sequência lógica: em primeiro lugar, o devedor está a eliminar os defeitos ou a substituir a prestação; frustrando-se estas pretensões, pode ser exigida a redução do preço ou a resolução do contrato. A regra que impõe este seguimento está patente no art. 1222º, nº 1, em relação ao contrato de empreitada, mas apesar de não haver norma expressa neste sentido no domínio da compra e venda, ela depreende-se dos princípios gerais (arts. 562º, 566º, nº 1, 801º, nº 2, e 808º, nº 1), além de ser defensável a aplicação analógica do nº 1 do artigo 1222º, no que se refere à imposição desta sequência, às hipóteses de compra e venda” (*Cumprimento Defeituoso, Em Especial na Compra e Venda e na Empreitada*, páginas 440 e 441).

Esta tese parece timidamente defendida pelo A. citado em *Compra e Venda e Empreitada* (COMEMORAÇÕES DOS 35 ANOS DO CÓDIGO CIVIL E DOS 25 ANOS DA REFORMA DE 1977, VOLUME III, páginas 235 e seguintes, mais concretamente na página 248, surge devidamente aclarada em *DIREITOS DAS OBRIGAÇÕES (PARTE ESPECIAL), CONTRATOS, COMPRA E VENDA, LOCAÇÃO, EMPREITADA* – 2ª edição, páginas 140 e 141: “Há uma espécie de sequência lógica: em primeiro lugar, o vendedor está adstrito a eliminar o defeito da coisa e, não sendo possível ou apresentando-se como demasiado onerosa a eliminação do defeito, a substituir a coisa vendida; frustrando-se estas pretensões, pode ser

exigida a redução do preço, mas não sendo este o meio satisfatório, cabe ao comprador pedir a resolução do contrato”.

Posição que pode parecer diametralmente oposta é a defendida por João Calvão da Silva.

De acordo com a lição deste ilustre civilista coimbrão, no nosso Código Civil existe uma concorrência electiva de pretensões: “o comprador poderá, conforme lhe aprouver, anular o contrato se se verificarem os requisitos legais da anulabilidade por erro ou dolo – ... –, com direito a indemnização, se o vendedor conhecia ou devia conhecer a deformidade (art. 915º), ou reduzir o preço, com a eventual indemnização (art. 911º, *ex vi* do art. 913º), ou exigir o exacto cumprimento mediante a eliminação dos defeitos ou a substituição da coisa (art. 914º)”. Simplesmente, logo de seguida, faz notar que a concorrência electiva das pretensões reconhecidas por lei ao comprador não é um direito absoluto: “sofre em certos casos atenuações e a escolha deve ser conforme ao princípio da boa fé, e não cair no puro arbítrio do comprador, sem olhar aos legítimos interesses do vendedor” (*COMPRA E VENDA DE COISAS DEFEITUOSAS*, Conformidade e Segurança, 5ª edição, páginas 84 e seguintes).

Ao lado do regime do Código Civil, deparamos com a *solutio* consagrada no diploma sobre vendas de bens de consumo (Decreto-Lei nº 67/2003, de 8 de Abril, alterado pelo Decreto-Lei nº 84/2008, de 21 de Maio, que transpôs, para o ordenamento jurídico português, a Directiva nº 1999/44/CE) que, no nº 5 do artigo 4º, prescreve que “o consumidor pode exercer qualquer dos direitos nos números anteriores, salvo se tal se manifestar impossível ou constituir abuso de direito, nos termos legais”.

Mas também aqui João Calvão da Silva não deixa de salientar que “a estrutura hierarquizada dos direitos da Directiva traduz uma solução de bom senso, de senso comum, correspondente à da empreitada no Código Civil (...), aos resultados equilibrados lográveis na compra e venda mediante recurso aos princípios da boa fé a nortear a *electio* de que o comprador beneficia (...) e às regras (...) da Convenção de Viena de 1980 (...)” (*Vendas de Bens de Consumo*, Revista, Aumentada e Actualizada, 4ª edição, página 110).

Ora bem.

Colocadas as cousas nos termos expostos, cumpre-nos, desde já, dizer que se nos afigura, de todo, descabida, a convocação do instituto da responsabilidade por actos ilícitos, por parte do Recorrente.

Com efeito, como dito, tendo apenas e só convocado o instituto da responsabilidade contratual para fundamentar o pedido, não vemos como, *hic et nunc*, se possa invocar tal, certo e sabido que a factualidade dada como provada não permite, minimamente, qualquer construção, do ponto de vista jurídico, com apoio na responsabilidade aquiliana.

Dizer que a inexistência de câmaras e de outro equipamento torna a R. responsável pelos prejuízos invocados, por força do disposto no artigo 483º do Código Civil, “dado que viola disposições legais destinadas a proteger interesses alheios, como foi vazado na conclusão D), é fazer tábua rasa sobre os elementos (todos os elementos) necessários para que o mecanismo ali previsto seja desencadeado.

Referindo-nos, concretamente, ao elemento dano – único apontado – temos que parte do contido no *item* 21 terá de ser considerado como não escrito, atenta a regra contida no artigo 646º, nº 4, do Código de Processo Civil. Com efeito, dizer que a falta de determinado equipamento desvaloriza o edifício, apenas e só, sem quaisquer parâmetros comparativos, comporta mero juízo conclusivo que, enquanto tal, não é permitido, em sede de julgamento de facto. Portanto, fica-se sem saber se houve ou não desvalorização.

Afastado este elemento, torna-se inútil qualquer discussão a respeito dos demais elementos constitutivos da responsabilidade delitual, tal como está configurada no já mencionado artigo 483º do Código Civil. Não houve, pois, por parte das instâncias, qualquer violação do postulado neste preceito legal, ao contrário do que é defendido na última conclusão do Recorrente.

E isto independentemente de tudo o mais argumentado pelas instâncias e já assinalado: onde está o erro ou engano induzido aos compradores por parte da R./vendedora? Aqueles viram bem o que lhes foi proposto para venda, ou não viram?

Os articulados são omissos a este respeito, sendo certo que era aí que, no concreto, o A. deveria tê-lo assinalado.

Não é legítimo, portanto, falar em defeito ou desconformidade, considerando o programa contratual que as Partes houveram por bem firmar e honrar.

Donde, a não menos legítima conclusão de que (também por esta razão) não se pode falar em dano.

Com isto queremos dizer que concordamos, em absoluto, com o que as instâncias dissertaram a este respeito, negando ao A. qualquer pretensão indemnizatória (60.000 €), com fundamento na falta dos equipamentos aludidos.

Questão mais complexa, como se depreende, é a que respeita à reclamada indemnização, a título de danos por defeitos encontrados na construção, a liquidar a final.

Como referido, as instâncias dissentiram neste ponto.

Terá o A. direito à indemnização reclamada pelos defeitos apontados, a liquidar a final?

Segundo a lição de Pedro Romano Martinez, seguramente que não, pelas razões bem explicadas pelo Tribunal da Relação de Lisboa: não foi respeitado o *iter* legal, certo que “nada autorizava o autor a formular o pedido de que decorreu a condenação da ré a indemnizar «pelo valor de tal reparação dos defeitos indicados em 9º, 10º, 11º,

15º, 16º, 17º, 18º e 19º, a fixar em execução de sentença»”.

O Recorrente lembra que em causa está o cumprimento de contratos de compra e venda. E, neste ponto, com toda a razão, diga-se, desde já.

Será que o caminho escolhido, tendo em conta a regra basilar do direito, a boa fé, foi o acertado?

Temos por certo que não.

É que a vendedora, como já está dito e redito, foi a construtora do prédio cujos vícios ou defeitos foram apontados.

Diz João Calvão da Silva que “a eticização da escolha do comprador através do princípio da boa fé é irrecusável” (*COMPRA E VENDA DE COISAS DEFEITUOSAS*, já citado, página 87).

Sendo esta uma verdade apodíctica, temos para nós que o caminho mais consentâneo com a reparação dos defeitos seria o de reclamar, *ab initio*, a sua reparação pela própria vendedora/construtora, e não exigir, desde logo, sem qualquer justificação, o pagamento de uma indemnização, com vista a obter o resultado pretendido (a reparação), por terceiro.

Então, não estaria a R., construtora do prédio, em melhores condições de fazer a reparação, eliminando, de todo, os defeitos apontados, a custos quiçá menos onerosos?

Claro que sim.

A boa fé que deve presidir aos actos preliminares dos contratos deve perdurar não só durante a sua execução, mas também para além do seu cumprimento, tornando-se isso por demais evidente, neste tipo de contratos, como a compra e venda e a empreitada, que assim deve ser. Não pode ser o arbítrio a comandar a vontade da Parte que se julga lesada pelo alegado incumprimento da contraparte.

Nada há nos autos que nos permita concluir que houve prévia recusa da R, em proceder à reparação dos defeitos mencionados. Sendo assim, como é, afigura-se-nos como abusivo o comportamento do A., traduzido em puro e simples pedido de indemnização, fixado sem qualquer ponto de encontro com a teoria da diferença que deve, em princípio, presidir à determinação do *quantum debeatur* (artigo 566º, nº 2, do Código Civil).

Em puro arbítrio, portanto.

O que, por si só, dispensa qualquer outro tipo de comentário a respeito dos demais requisitos fácticos exigidos para que a pretensão pudesse ter o êxito pretendido.

Apesar do referido, não deixaremos de analisar a questão, à luz do regime consagrado na Lei do Consumidor, tendo em conta a noção relacional, tal como está definida no diploma legal já apontado, concretamente no seu artigo 1º-B.

Vigorando aqui o princípio da livre escolha do comprador, como assinalado, a verdade é que, como nota (mais uma vez) João Calvão da Silva, “o legislador nacional entendeu ser suficiente subordinar a escolha do consumidor aos ditames da boa fé, por forma a que não

incorra no exercício ilegítimo do direito de opção que lhe confere (nº 5 do art. 4º)”.

Mas, logo de seguida, reforça esta ideia, recorrendo ao escrito na sua obra *Responsabilidade do Produtor*, página 230, nota 2: “Se a escolha entre as pretensões cabe ao comprador, essa deve obedecer ao princípio da boa fé e não cair no puro arbítrio. Pelo que, se num caso concreto a opção exercida exceder manifestamente os limites impostos pela boa fé (...) poderão intervir as regras do abuso do direito (art. 334º)” (*Venda de Bens de Consumo*, já citada, página 111).

Antolha-se-nos, como já apontado, que a atitude do A. traduz um mero capricho, sem um mínimo de fundamentação em apoio da solução proposta, de pura e simples indemnização.

Como assim, repetindo-nos, só temos de concluir que a sua pretensão não merece a tutela judicial, em homenagem à regra basilar que deve presidir em todas (todas) as relações contratuais, a boa fé.

Resta, por último, fazer uma referência (breve) à reclamada alteração do pedido, recusada – e bem – pela Relação.

Apague-se da lei a função dos articulados e dos recursos e podemos ter, então, por certa a pretensão do Recorrente.

Até lá, a razão não lhe assiste, de modo nenhum.

Será preciso dizer mais ao Recorrente, certo que apenas o é porque é obrigatória a constituição de mandatário judicial (artigo 32º, nº 1, alínea c), do Código de Processo Civil)?

Em suma: calcorreando outros caminhos, chegamos ao mesmo porto que chegou a Relação. Daí que a sua decisão não nos mereça qualquer crítica, antes confirmação.

#### **IV.**

##### **Decisão:**

Nega-se a revista e coloca-se o pagamento das custas a cargo do Recorrente.

**Supremo Tribunal de Justiça**, aos 09 de Novembro de 2010

Urbano Dias (Relator)

Paulo Sá

Mário Cruz