

Processo: 10626/18.0T8LSB.L2.S1
Nº Convencional: 2.ª SECCÃO
Relator: JOÃO CURA MARIANO
Descritores: RESPONSABILIDADE CONTRATUAL
CONTRATO DE COMPRA E VENDA
IMÓVEL DESTINADO A LONGA DURAÇÃO
FRAÇÃO AUTÓNOMA
VENDA DE COISA DEFEITUOSA
REDUÇÃO DO PREÇO
DIREITOS DO CONSUMIDOR
COLIGAÇÃO DE CONTRATOS
OBRAS
OBRIGAÇÃO DE INDEMNIZAR
DANOS NÃO PATRIMONIAIS
ABUSO DO DIREITO
Data do Acórdão: 27-04-2023
Votação: UNANIMIDADE
Texto Integral: S
Privacidade: 1
Meio Processual: REVISTA
Decisão: NEGADA
Sumário :

I. Tendo a vendedora (empresária) dito à compradora (consumidora) de uma fração predial que os tetos originais trabalhados que estavam ocultos por tetos em pladur se encontravam intactos, a última pode exercer o direito à redução do preço se, após a aquisição da fração, constatar que entre os dois tetos se encontravam as canalizações do andar superior e um compartimento para arrumos do andar superior, acessível através de um alçapão, tendo estas obras danificado irremediavelmente os tetos originais.

II. A compradora também tem direito ao custo das obras que foram necessárias realizar para retirar as construções ilegais existentes entre os dois tetos, após ter sido dada oportunidade à vendedora para o fazer.

III. Se na publicidade à venda da fração era mencionada a disponibilidade de um lugar de estacionamento num prédio vizinho, a qual não se veio a concretizar, devido à oposição do condomínio desse prédio à cedência à compradora pela representante da vendedora da utilização desse lugar de estacionamento, a compradora pode exercer o direito à redução do preço.

Decisão Texto Integral:

Autora: *AA*

Réus: *White Stork, S.A.*

BB

CC

*

I – Relatório

A Autora intentou contra os Réus ação declarativa, sob a forma de processo comum, formulando os seguintes pedidos:

a) Seja declarada a ilegalidade das obras executadas no 1º andar que, suprimindo as paredes estruturais, modificaram localização original da cozinha e casas de banho, fazendo passar tubagem/canalização que serve tais alterações por dentro do r/chão, de forma escondida;

b) Sejam os RR. condenados a executar, no prazo de 20 dias – fixando-se para o efeito, sanção pecuniária compulsória de 100,00€ por dia, caso não seja cumprida a referida obrigação de prestação de facto, decorridos 20 dias sobre a exequibilidade da sentença:

1. As obras necessárias para remover a tubagem/canalização que invade o r/c; ou, improcedendo este pedido, ser a 1º R condenada a reduzir o preço de compra e venda da fração no valor de 35.000,00€, pela instalação da referida tubagem/canalização, enquanto limitação física ao exercício pleno do direito de propriedade da A.

2. As obras necessárias para repor os tetos do r/c no seu estado físico original, para que a A. exerça sem qualquer limitação o direito de propriedade sobre a fração que comprou, ou improcedendo este pedido, ser a 1ª R. condenada a reduzir o preço de compra e venda da fração no valor de 25.000,00€ pela desvalorização inerente à amputação de elementos arquitetónicos dos seus tetos.

c) Sejam os 2º e 3ª RR. condenados a eliminar a causa das infiltrações da sala de estar, a reparar esse teto e a substituir o soalho, com custo não inferior a 3.000,00€ - mas cujo valor exato só em liquidação de sentença será apurado – no prazo de 20 dias, fixando-se, para o efeito, sanção pecuniária compulsória de 100,00€ por dia, caso não seja cumprida a referida obrigação de prestação de facto, decorridos 20 dias sobre a exequibilidade da sentença, bem como a pagar indemnização pelos danos aí causados nos ornamentos de estuques antigos, a apurar em liquidação de sentença;

d) Sejam os 2º e 3ª RR. condenados a eliminar, no prazo de 10 dias, o alçapão que lhes dá acesso à fração da A. fixando-se para o efeito, sanção pecuniária compulsória de 100,00€ por dia, caso não seja cumprida a referida obrigação de prestação de facto, decorridos 10 dias contados a partir da data em que a sentença se torne exequível;

e) Sejam os RR. condenados solidariamente a pagar indemnização durante todo o período da privação do uso da casa da A., que até 30 de Abril de 2018 se quantifica em 37.800,00€, mas cujo valor exato só em liquidação de sentença pode ser apurado;

f) Sejam os RR. condenados solidariamente a pagar indemnização à A. pelos prejuízos seguintes:

1. 3.508,00€ pela remoção pela A., a expensas próprias, dos tetos falsos e canos ilegais que, incumprida a intimação da CM..., estavam a afetar as condições essenciais da sua fração;

2. 6.598,95€ pelo valor despendido com a elaboração de peças escritas e desenhadas por projetistas, em cumprimento do solicitado pela CM... para segurança e necessário reforço da estrutura do edifício;

3. 8.399,36€ pelos trabalhos que terão de ser executados para segurança e reforço da estrutura do edifício, acrescidos de indemnização que o empreiteiro vai cobrar à A. pelos prejuízos que também sofre com a suspensão dos trabalhos, a apurar em execução de sentença;

4. 421,85€ pela limpeza e substituição de fechadura. 5. 20.000,00€ por danos morais;

6. 3.794,55€ pelo valor que a A. teve de despende com advogada;

7. 10.000,00€ pela destruição de elementos originais da fração da A.

g) Seja a 3ª R. condenada a reconhecer o direito da A. utilizar o lugar de estacionamento, disponibilizar a planta com a localização do mesmo e permitir a sua utilização identificado na planta que integra o contrato de cedência de lugar de estacionamento, e a pagar indemnização de 2.550,00€ pela privação do uso do lugar de estacionamento, desde Outubro de 2016, no valor mensal de 150,00€, e, a partir de 1 de Maio de 2018, de acordo com o que se vier a apurar em execução de sentença; ou improcedendo este pedido, ser a 1ª R. condenada na redução do preço de venda da fração à A. no valor de 50.000,00€.

Alega, em síntese, o seguinte:

- comprou à 1ª Ré, gerida pela 3ª Ré, a fração autónoma que identifica, a qual não tinha as características anunciadas e tinha os defeitos que enumera causados por obras levadas a cabo pela 3ª Ré e que só se revelaram quando a Autora iniciou, por seu turno, obras na fração adquirida;

- a 3ª Ré, que reside no primeiro andar imediatamente por cima da fração adquirida pela Autora, da titularidade do 2º R., teve condutas, durante tais obras, que causaram danos naquela fração e que lhe causaram outros prejuízos que enumera, designadamente para eliminação dos preditos defeitos.

O 2.º Réu, BB, contestou, por exceção, suscitando a ineptidão da petição inicial e a sua ilegitimidade passiva, e impugnando os factos invocados pela Autora.

As 1.ª e 3.ª Rés, CC e White Stork, excecionam ainda a caducidade

do direito de ação e também impugnam os factos alegados pela Autora, concluindo pela improcedência dos pedidos.

A Autora veio responder às contestações apresentadas pugnando pela não verificação das exceções invocadas.

Foi proferido despacho saneador no qual se afirmou a validade e regularidade da lide, julgando-se improcedentes as exceções da ineptidão da petição inicial e da ilegitimidade do Réu BB.

Realizou-se audiência de julgamento, tendo sido proferida sentença que julgou improcedente a exceção da caducidade suscitada pelas Rés, decidindo a final julgar a ação parcialmente procedente e, conseqüentemente, declarou que a circunstância de as canalizações de água e esgotos e de ar condicionado da fracção autónoma sita no primeiro andar do prédio em causa nos autos, se encontrarem instaladas entre o teto da fracção do rés-do-chão e o teto falso que as ocultava, perfurando o teto do rés-do-chão que se encontrava ornamentado com motivos em estuque, e ainda de existir uma estrutura de barrotes em madeira, fixos às paredes, construída a cerca de 110 cm do teto do rés-do-chão, onde se encontrava uma zona de arrumos, com entrada pelo primeiro andar do prédio, através de um alçapão, igualmente ocultado pelo teto falso, é violadora do direito de propriedade do titular da fracção autónoma sita no rés-do-chão, absolvendo os Réus do demais peticionado pela Autora

Não se conformando com esta sentença a Autora veio interpor recurso da mesma, tendo sido proferido acórdão com o seguinte conteúdo decisório:

(...) anula-se a sentença proferida e determina-se que seja proferida nova decisão que suprimindo os vícios apontados, proceda à ampliação da decisão de facto, com a discriminação dos factos alegados pela A. relevantes para a decisão da causa, que resultaram provados e não provados em razão da prova produzida, e de acordo com as várias soluções de direito plausíveis, designadamente os factos apontados, conforme dispõe o art.º 607.º n.º 3 e n.º 4 do CPC. (...) Em face do exposto, anula-se a sentença proferida e determina-se a remessa dos autos à 1.ª instância a fim de ser proferida nova decisão que suprima os vícios indicados, com a ampliação da matéria de facto necessária à decisão da causa, nos termos referidos.”.

No tribunal de 1ª instância foi proferida nova sentença que decidiu a final nos seguintes termos:

Face ao exposto, julgo a presente ação parcialmente procedente por parcialmente provada e, conseqüentemente:

A) Declaro que a circunstância de as canalizações de água e esgotos, e de ar condicionado da fracção autónoma sita no primeiro andar do prédio em causa nos autos, se encontrarem instaladas entre o tecto

da fracção do rés-do-chão e o tecto falso que as ocultava, perfurando o tecto do rés-do-chão que se encontrava ornamentado com motivos em estuque, e ainda de existir uma estrutura de barrotes em madeira, fixos às paredes, construída a cerca de 110 cm do tecto do rés-do-chão, onde se encontrava uma zona de arrumos, com entrada pelo primeiro andar do prédio, através de um alçapão, igualmente ocultado pelo tecto falso, é violadora do direito de propriedade do titular da fracção autónoma sita no rés-do-chão..

B) Condeno o 2º R. a pagar à A.;

A A quantia de 77.723,76€ (setenta e sete mil, setecentos e vinte e três euros e setenta e seis cêntimos)

b A quantia paga pela A. a título de arrendamento, entre Março de 2019 e a data da conclusão das obras, a liquidar em incidente próprio, não podendo exceder a quantia mensal de 3.000,00€

C) Absolvo os RR. do mais peticionado pela A.

A Autora declarando conformar-se com a sentença proferida na parte do petitório em que condena o 2.º Réu a pagar-lhe a indemnização correspondente ao encargo que teve com o arrendamento durante todo o período em que se viu privada do uso da sua casa por consequência da conduta deste e, bem assim, do custo que teve com a remoção da construção ilegal que servia a fração do 2º Réu, não se conformando com o demais decidido, dela interpôs recurso.

Também o Réu BB não se conformou com a sentença, tendo interposto recurso de apelação para o Tribunal da Relação.

No Tribunal da Relação foi preferido acórdão que decidiu:

1. Recurso da A.

Julga-se parcialmente procedente o recurso interposto pela A., revogando-se a sentença recorrida nos termos seguintes:

(i) na parte em que absolveu a 1ª R. do pedido correspondente à indemnização peticionada pela desvalorização da fração adquirida pela A., que se substitui por decisão que condena a 1ª R. a pagar à A. o valor que vier a ser liquidado nos termos do art.º 609.º n.º 2 do CPC e até € 25,000,00 (vinte e cinco mil euros) correspondente à desvalorização arquitetónica e histórica da fração pela destruição dos tetos antigos cuja restituição à situação original não é possível;

(ii) na parte em que absolveu a 1ª R. do pedido de condenação no pagamento da quantia € 3.023,76 (três mil e vinte e três euros e setenta e seis cêntimos) gastos pela A. na eliminação do vício da fração em conformidade com a intimação que foi feita pela CM... para a reposição da legalidade da obra, condenando-se a 1ª R. solidariamente com o 2º R., no seu pagamento;

(iii) na parte em que absolveu a 3ª R. do pedido de condenação no pagamento dos danos não patrimoniais reclamados, que se substitui por outra que condena a 3ª R. a pagar à A. a quantia de € 2.500,00 (dois mil e quinhentos euros) a título de compensação pelos danos não patrimoniais sofridos;

(iv) na parte em que absolveu a 1ª R. da sua condenação no pagamento dos prejuízos causados, correspondente à redução do preço pago, pela não efetivação da cedência do lugar de estacionamento negociado, que se substitui por decisão que condena a 1ª R. a pagar à A. o valor que vier a ser liquidado, nos termos do art.º 609.º n.º 2 do CPC, correspondente ao valor da fração adquirida sem a disponibilidade de tal direito e até ao limite de € 50.000,00 (cinquenta mil euros).

No mais, mantém-se a sentença proferida.

2. Recurso do 2º R.

Julga-se totalmente improcedente o recurso interposto pelo 2º R., confirmando-se a sentença recorrida na parte que a si diz respeito.

As Rés White StorK, S.A. e CC interpuseram recurso desta decisão para o Supremo Tribunal de Justiça, tendo concluído as suas alegações do seguinte modo:

A) A matéria dada como provada, está transcrita no I, sob matéria dada como provada e entre os números 1 a 50 que a as recorrentes se eximem de transcrever por considerarem desnecessárias repeti-las.

B) As recorrentes impugnam a parte do acórdão em que condenou a 1.ª R. pela desvalorização da fracção adquirida pela Autora em valor que vier a ser liquidado e até € 25.000,00 por considerar que não há pressupostos para tal.

C) A recorrida foi informada de todas as situações referentes à venda da fracção que está na base do presente litígio, inclusive nos termos e para os efeitos da boa fé prevista no artigo 227º do CC, sendo que a recorrida fez variadas visitas com técnicos; da sua confiança, nomeadamente Arquitectos, Engenheiros e Mestres de Obras.

D) Tais técnicos estavam habilitados a dar todas as informações do estado real do imóvel, pelo que não pode a recorrida e a decisão ora posta em crise negar que a mesma desconhecia a desvalorização da fracção, sendo que tal a acontecer é um manifesto e grosseiros abuso do direito.

E) Por outro lado, a recorrente era desconhecedora, sem culpa, do estado dos referidos tetos, pelo que, também ela não pode ser responsabilizada por esta via de ter prestado informação inexata, sobre a real situação dos tetos, porquanto também ela a desconhecia. E refira-se que veio a ser visto, que é apenas um teto e uma divisão

interior que não é sala de jantar nem sala de estar.

F) A autora e ora recorrida desta forma não tem direito a restituição ou redução do preço, pelo que, deve o acórdão ora posto em crise ser revogado e alterado por V.Exas. nessa parte, sendo que, e acrescente-se sem conceder, tratando-se de um vício oculto, nunca a recorrente poderia ser responsabilizada por um vício que ela desconhecia.

G) Para que os defeitos da coisa possam desencadear a aplicação do regime de venda de coisas defeituosas, torna-se necessário que eles se repercutam no programa contratual, originando uma de 3 situações: a desvalorização da coisa; a não correspondência com o que foi assegurado pelo vendedor; e a sua inaptidão para o fim a que é destinado.

H) E, no caso concreto, está excluída a obrigação da recorrente de ressarcir a autora porque a recorrente e vendedora desconhecia sem culpa o vício ou a falta de qualidade de que a coisa padecia.

I) De igual modo e pelas mesmas razões, não está, no caso concreto, preenchido e verificado o pressuposto do artigo 2º n.º 2 do DL 67/2003, pois, pelas razões que vimos dispor a descrição feita pelo vendedor era exacta em função do conhecimento e ciência de que este dispunha na altura em que apresentou à Autora o imóvel que esta pretendia adquirir.

J) Não existe pois, neste caso concreto, falta de conformidade entre o bem imóvel e o contrato, pois, o alegado vício nos tectos não só era vício oculto, logo desconhecido pela recorrente, como cabia no conceito de imóvel vendido no estado em que se encontrava.

K) Imóvel esse que foi vendido com as exactas qualidades contratadas, e caso houvesse algo a liquidar, o que só se aceita por mera cautela de patrocínio, o valor determinado pelo douto acórdão posto e crise, é exagerado, pelo que também neste ponto deve o douto acórdão ora posto em crise, ser revogado.

L) Quanto aos vícios de que a CM... intimou, a recorrente não pode ser condenada e deve o mesmo ser revogado, pois a obra em causa foi levada a efeito por imposição da adaptação arquitectónica do prédio quando este deixou de ser propriedade de uma só família e em virtude da constituição do imóvel em propriedade horizontal passou a ser composto por várias fracções autónomas, as quais jamais foram postas em causa.

M) Tal operação de autonomização implicou a elaboração de uma zona técnica, nomeadamente para canalizações, electricidade e internet.

N) As alterações que vimos proferindo nos artigos anteriores, eram

do conhecimento da autora e não foram efectuadas pelos recorrentes, o que ficou provado na matéria assente, pelo que não podem as recorrentes ser responsabilizadas.

O) Quanto aos danos não patrimoniais, o douto acórdão ora posto em crise não demonstra nem demonstrou quase nada, considerando que aqueles que foram minimamente apurados não merecem a tutela do Direito, salvo o devido respeito.

P) Quanto à cedência do lugar de estacionamento a recorrente limitou-se a fazer uma liberalidade a favor da autora, dizendo a esta que lhe oferecia nas mesmas condições a utilização do referido lugar de estacionamento.

Q) De resto no clausulado e livremente acordado entre a autora e a 3ª Ré e aqui recorrente ficava claro que os direitos que lhe foram cedidos pela sociedade melhor identificada nos autos, não podiam por sua vez, por esta, ser cedidos a terceiros, o que ali expressamente fizeram consignar - cfr documento junto nos autos e levado em conta na matéria assente.

R) A 3ª R. jamais prometeu ceder direitos, mas repete-se, fez uma liberalidade e de tal forma que também não pode responder pelo que os promotores imobiliários publicitaram a venda.

S) De facto, Excelências, se tivesse sido vontade das partes, consignarem no negócio principal a venda/cedência do referido lugar de estacionamento, isto teria ficado, quer no CPCV, quer na escritura, ora nada disso sucedeu - cfr se pode confirmar nos documentos juntos aos autos.

T) Assim, a conclusão a tirar é simples, não foi vontade das partes clausular tal venda/cedência, como referia e bem a 1ª instância na sua primitiva decisão, pois que, o princípio da liberdade contratual e da autonomia das partes assim o permitem.

U) Excelências, numa acepção muito ampla, o conceito de autonomia privada refere o espaço de autodeterminação pessoal, abrangendo tudo o que cada pessoa pode fazer. Neste sentido, a autonomia privada é uma expressão do princípio da liberdade, permitindo tudo o que não for imposto ou proibido.

V) Numa acepção mais restrita, o conceito de autonomia privada refere a permissão concedida pela ordem jurídica para que as pessoas possam determinar a produção de efeitos jurídicos.

W) Ora, entendemos Excelências que estes princípios foram violados na interpretação feita pelo douto acórdão ora em análise.

X) A autonomia privada é frequentemente identificada com uma das suas mais significativas expressões: a liberdade contratual, prevista no artigo 405º do CC, abrangendo quer a possibilidade de celebrar

ou não celebrar determinado contrato (liberdade de contratação), quer a possibilidade de fixação do conteúdo do contrato (liberdade de estipulação) - foi justamente o que a autora e os recorrentes fizeram.

Y) No princípio da liberdade contratual, é possível reconhecer 3 espécies de limitações: (I) em posição de contratar; (II) a proibição de contratar; (III) a necessidade de obtenção de consentimento de terceiros.

Z) O princípio da autonomia privada informa todo o direito privado, com especial incidência no direito das obrigações, e os seus desígnios e princípios não foram violados.

AA) Assim e em conclusão pelo que supra ficou dito fácil é ver que o douto acórdão do Tribunal da Relação errou na interpretação que deu dos factos do presente litígio na aplicação ao artigo 4º do DL 67/2003, com as referidas adaptações. Igualmente se refira que, salvo o devido respeito e melhor opinião que o douto acórdão ora posto em crise determina que houve prejuízos nos termos do artigo 227º do CC, o que como supra ficou demonstrado não aconteceu, pelo que a aplicação de tal artigo não deve ser no caso presente utilizado.

BB) Igualmente se considera que houve uma errada interpretação quando o Tribunal "a quo" considera que houve vício com desvalorização nos ternos do artigo 913º, nr. 1 do CC, atento o que supra ficou dito. Foi igualmente violado o artigo 671º, 674º nr. 1 alíneas a) e b), ambos do CPC.

CC) Igualmente se considera que houve uma errada interpretação quando o Tribunal "a quo" considera que houve vício com desvalorização nos ternos do artigo 913º, nr. 1 do CC, atento o que supra ficou dito.

DD) Foi igualmente violado o artigo 671º, 674º nr. 1 alíneas a) e b), ambos do CPC.

EE) Nas negociações que levaram ao contrato, a autora teve a possibilidade de visitar por mais de uma vez o imóvel, acompanhada de técnicos da sua confiança, de o inspeccionar e de verificar e aferir todas as características e qualidades do imóvel, pelo que não se pode agora vir determinar vícios e faltas de qualidade do imóvel.

FF) Vir agora a autora procurar fazer valer-se de vícios que não só os recorrentes não conheciam como a autora à data não os valorizou, constitui um manifesto abuso de Direito, conforme é determinado no artigo 334º do CC.

Respondeu a Autora, pronunciando-se pela improcedência do recurso.

II – O objeto do recurso

Tendo em consideração as conclusões das alegações de recurso e o conteúdo da decisão recorrida, são as seguintes as questões a apreciar:

- não tem a Autora direito à redução do preço pago pela aquisição do imóvel ?
- não tem a Autora direito a ser indemnizado do custo das obras da remoção das obras existentes entre o teto original da sua fração e o teto em pladur ?
- não tem a Autora direito a uma indemnização por danos morais ?
- não tem a Autora direito à redução do preço por não poder utilizar um lugar de estacionamento no prédio vizinho ?

III – Os factos

Neste processo encontram-se provados os seguintes factos:

1. O prédio sito na Rua ..., nº 116, em ..., descrito sob o nº 1108, da freguesia ..., registado na Conservatória do Registo Predial ... desde 10-04-1991, foi constituído em propriedade horizontal em 13-09-2004, sendo composto por cinco frações: “A” (rés-do-chão e cave), “B” (primeiro andar), “C” (segundo andar), “D” (terceiro andar) e “E” (quarto andar).

2. A 1ª Ré foi constituída em 30-11-2010, com a firma WHITE STORK UNIPESSOAL, LDA., com o objeto de compra e venda de imóveis; remodelação e sua construção; arrendamento de bens imobiliários; elaboração de projetos de arquitetura e engenharia; decoração de interiores e exteriores; e prestação de serviços de consultoria imobiliária., com o capital social de 5.000,00€, da titularidade da 3.ª Ré, sua gerente

3. A 1ª Ré foi transformada em sociedade por quotas em 06-06-2011, tendo a 3.ª Ré deixado de exercer a gerência em 27-10-2011; e em sociedade anónima em 24-01-2014, não ocupando a 3ª Ré cargo na administração da sociedade

4. Por escrito datado de 30-11-2011, intitulado CONTRATO DE CEDÊNCIA DE LUGAR DE ESTACIONAMENTO:

4.1. A sociedade P..., Lda. obrigou-se a ceder à 3.ª Ré, por um período de trinta anos, não renovável, um lugar de estacionamento destinado a um veículo automóvel ligeiro, no parque de estacionamento do prédio sito na Rua ..., nº 118, ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ..., sobre o nº 2044, da freguesia ...;

4.2. A 3ª R. obrigou-se, em contrapartida, a pagar o valor de 1,00 €

anual, a título de renda, e a não transmitir os direitos decorrentes de tal contrato.

5. Em 03-06-2011, a 1ª Ré adquiriu, por compra a L..., S.A., a fração “B” do referido prédio descrito sobre o nº 1108, da freguesia ..., correspondente ao primeiro andar destinado à habitação.

6. Em 21-05-2013, o 2º Réu adquiriu, por compra, à 1ª Ré, tal fração “B”.

7. Desde data não concretamente apurada, a 3ª Ré habitou o r/ch do prédio sito na Rua ..., nº 116, em ..., até Dezembro de 2014, altura em que passou a residir no primeiro andar do mesmo prédio.

8. Em 23-11-2015, a 1ª Ré adquiriu, por entrada de capital, à 3ª Ré, a fração “A” do referido prédio.

9. Em data não concretamente apurada, mas anterior a 14-12-2015, a Autora decidiu visitar a fração “A” do predito prédio, que se encontrava à venda, tendo em vista a sua compra.

10. A fração “A” estava publicitada como tendo um lugar de estacionamento sito no prédio ao lado e tetos altos e trabalhados.

11. Em visita a tal fração, a Autora questionou a 3ª Ré quanto à existência de tetos falsos em pladur nalgumas divisões da casa, tendo a 3ª R. dito à Autora que os tetos originais trabalhados estavam intactos por trás do pladur.

12. Por escrito datado de 14-12-2015, intitulado CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA, a 1ª Ré, representada pela 3ª Ré na qualidade de procuradora, prometeu vender e a Autora prometeu comprar, pelo preço de 850.000,00€.

13. Em 03-03-2016, por escritura pública denominada COMPRA E VENDA, a Autora declarou comprar e a 1ª Ré, representada pela 3ª Ré, na qualidade de procuradora, declarou vender a fração autónoma designada pela letra “A”, destinada à habitação, correspondente ao Rés-do-chão e cave em duplex do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial ..., sob o nº 1108, da freguesia ... pelo preço de 850.000,00€.

14. Por escrito datado de 03-03-2016, intitulado OFERTA DE LUGAR DE ESTACIONAMENTO, no qual consta estar anexo o supra- referido CONTRATO DE CEDÊNCIA DE LUGAR DE ESTACIONAMENTO, a Autora e a 3ª Ré declararam que o lugar de estacionamento “será oferecido” à Autora por ocasião da compra do imóvel sito na Rua de São ..., nº 116, r/ch, assumindo esta os encargos previstos no contrato celebrado com a sociedade P..., Lda., cujas condições declaram manter-se - Doc. 4 junto com a PI de fls. 33.

15. A Administração do condomínio do prédio sito na Rua ..., nº 118

não permitiu que a Autora utilizasse tal lugar de estacionamento.

15-A. O custo de um lugar de estacionamento na zona em que reside da Autora é de € 140,00 mensais.

16. Em Maio de 2016, no âmbito de obras de remodelação da fração “A”, a Autora mandou retirar os tetos falsos em gesso cartonado (pladur) que existiam em algumas divisões do rés-do-chão.

17. Altura em que se verificou que as canalizações de água e esgotos, e de ar condicionado do primeiro andar se encontravam instaladas entre o teto do rés-do-chão e o teto falso que as ocultava

18. Tais canalizações perfuravam o teto do rés-do-chão que se encontrava ornamentado com motivos em estuque.

19. Também por trás dos tetos falsos, existia uma estrutura de barrotes em madeira, fixos às paredes, construída a cerca de 110 cm do teto do rés-do-chão, onde se encontrava uma zona de arrumos, com entrada pelo primeiro andar do prédio, através de um alçapão, igualmente ocultado pelo teto falso.

20. Por carta datada de 24-05-2016, a Autora solicitou a 1ª R. que eliminasse as canalizações, a estrutura e o alçapão.

21. Em data não concretamente apurada, mas após 07-06-2017 e antes de 03-10-2017, a mando da Autora foram retiradas as referidas estrutura em madeira e canalizações.

22. As obras de remodelação da fração da Autora foram embargadas pela Câmara Municipal ..., por despacho do Vereador competente, em 30-10-2017, por causa da situação referida de 17. a 19.

23. Após a retirada da estrutura em madeira, em diversas ocasiões, os canos de esgoto que serviam o primeiro andar foram abertos, pela 3ª Ré ou por alguém a seu mando, a partir do mesmo, por retirada das rolhas de tamponamento e por arrombamento dos materiais que os vedavam, causando a escorrência de água com dejetos das instalações sanitárias da fração “B”, para a fração “A”. Os dejetos despejados no andar da A. deixaram um cheiro nauseabundo que se sentia em todo o prédio, obrigando os pedreiros a limpar a sujidade.

24. Também após 02-10-2017, pelo menos numa ocasião foi, pela 3ª Ré ou por alguém a seu mando, arremessada água com dejetos a partir do primeiro andar e através do alçapão, para a fração da A.

24-A. A Autora sentiu-se triste e ansiosa com o lançamento de dejetos na sua fração.

25. Já se mostram concluídas as obras de recuperação da fração “A”.

26. A remoção da estrutura em madeira, o travamento do alçapão a remoção das canalizações de esgotos e de ar condicionado, e a

execução de nova ligação dos esgotos do primeiro andar, teve um custo para a Autora de 2.852,60€ acrescido de IVA a 6%.

27. A Autora despendeu, em 30-05-2017, a quantia de 246,00€ em serviços de limpeza da fração “A”.

28. A Autora despendeu em 29-05-2017, a quantia de 175,00€ na substituição da fechadura da porta de entrada da fração “A”.

29. Entre 15-03-20017 e 19-07-2017, a Autora despendeu a quantia de 3.794,55€ em serviços jurídicos de advocacia.

30. Entre Dezembro de 2016 e Janeiro de 2018 a Autora despendeu a quantia de 29.700,00€ a título de arrendamento.

31. Entre Fevereiro de 2018 e Fevereiro de 2019 a Autora despendeu a quantia de 45.000,00€ a título de arrendamento.

32. O prédio referido em 1. foi edificado no séc. XIX, tem tipologia construtiva pombalina, pisos com pé direito alto e tetos trabalhados com motivos em estuque.

33. Os tetos originais do rés-do-chão são em estuque ornamentado com elementos decorativos e foram destruídos com a passagem da canalização abaixo do teto original.

34. Os elementos originais da fração sempre foram muito valorizados pela Autora.

35. A destruição dos tetos antigos estucados tem prejuízo para o valor arquitetónico e histórico da habitação.

36. Ainda que os tetos venham a ser reparados, jamais será possível a restituição da situação original, sendo inviável a sua recuperação integral.

37. As obras de remodelação que a Autora pretendia executar na fração teriam a duração de seis meses, permitindo-lhe instalar-se na casa com a sua família em Outubro de 2016.

38. O que não aconteceu em razão da situação a que aludem os factos provados 17. a 19.

39. A Autora participou a situação à CM... o que deu origem ao processo nº 3589/....

40. Os 2º e 3º Réus foram notificados pela CM... para se pronunciarem em sede de audiência prévia sobre o projeto de decisão que consta do doc. nº 18 junto com a p.i. e nada disseram.

41. Foi ordenada a demolição das obras ilegais efetuadas e reposição conforme o projeto original, sendo concedido o prazo de 10 dias úteis para início dos trabalhos e 60 dias úteis para a sua conclusão.

42. O Réu BB, enviou à Direção Municipal do Urbanismo a carta datada de 23/12/2016, cuja cópia se encontra nos autos como doc. 22 junto com a p.i. a fls. 69 vs., que se dá como reproduzida, manifestando a posição de que não entende o que a questão suscitada tem a ver com ele, alegando que já existia tal situação quando comprou o 1º andar e afirmando que a estrutura que existe está situada no espaço do rés-do-chão.

43. Por email de 18/02/2017 enviado pelo Réu BB com referência ao processo camarário em questão, que se dá como reproduzido, este voltou a reafirmar o que havia manifestado na carta anterior, nos termos doc. 22A junto com a p.i. a fls. 71 ss..

44. No seguimento da decisão da CM... a Autora insistiu em diversas ocasiões junto dos 2º e 3º Réus para removerem a estrutura de madeira e canos que atravessavam a sua fração, eliminando o alçapão.

45. Em 16/05/2017 a Autora através da sua advogada, enviou a carta junta como doc. 23 com a p.i., cuja cópia se encontra a fls. 72 vs.º ss., dirigida ao Réu BB enquanto proprietário do 1º andar, que se dá por inteiramente reproduzida, informando que avançará com as obras que foram objeto da intimação camarária.

46. Em 26/06/2017 teve lugar uma fiscalização à obra realizada pela Polícia Municipal ..., que deu lugar ao ofício que representa o doc. 24 junto com a p.i. a fls. 78, que se dá como reproduzido.

47. Em 02/10/2017 teve lugar uma fiscalização à obra realizada pela Polícia Municipal ..., que deu lugar ao ofício que representa o doc. 25 junto com a p.i. a fls. 79 vs.º ss., que se dá como reproduzido.

48. Em 18/05/2017 no âmbito do processo camarário que correu termos, foi tomada posição sobre exposição efetuada pelo Réu BB, conforme consta do ofício que constitui o doc. 27 junto com a p.i. a fls. 82 ss., que a 02/06/2017 mereceu a concordância do Diretor Municipal, reiterando a legalidade da intimação do mesmo para repor a legalidade da obra, enquanto proprietário do 1º andar, nos termos que ali constam.

49. A Autora viu-se forçada a arrendar uma casa para habitar por não poder ir habitar a casa que adquiriu.

50. A 3ª Ré é mãe do 2º Réu.

*

IV – O direito aplicável

1. Da redução do preço pelas desconformidades da coisa vendida

Na presente ação, a Autora pediu uma redução de € 25.000,00 no

preço pago pela compra da fração (rés-do-chão) do imóvel aqui em discussão, alegando que os tetos originais dessa fração não se encontravam intactos por trás do teto falso existente, por se encontrarem perfurados, não tendo o imóvel as características e qualidades que lhe foram asseguradas pelo vendedor, o que o desvaloriza no montante equivalente à redução peticionada.

O acórdão recorrido reconheceu o direito a essa redução, remetendo a liquidação do seu montante para momento posterior.

A 1.^a Ré contesta o direito à redução do preço, alegando que a Autora teve todas as condições para se aperceber do estado dos tetos da fração antes da sua aquisição, uma vez que procedeu ao seu exame por técnicos especialistas, enquanto a vendedora desconhecia o estado dos tetos.

Estamos perante uma compra e venda de uma fração predial realizada em 03.03.2016, tendo a 1.^a Ré sido a vendedora e a Autora a compradora.

Tal como qualificaram as instâncias estamos perante um contrato de compra e venda de consumo, uma vez que a vendedora é uma sociedade que se dedica à compra e venda de imóveis e a Autora adquiriu-o para sua habitação, estando esse contrato sujeito ao regime previsto no Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril, atenta a data da sua celebração (artigos 1.º-A, n.º 1, e 1.º-B, n.º 1, b).

Dispõe o artigo 2.º, n.º 2, a), deste diploma que se presume que os bens de consumo não são conformes com o contrato se não forem conformes com a descrição que deles é feita pelo vendedor.

Provou-se que, além da venda ter sido publicitada com a informação que a fração em causa tinha tetos altos e trabalhados, em visita a fração em causa, em data que antecedeu a sua aquisição, a Autora questionou a 3.^a Ré, representante da 1.^a Ré, quanto à existência de tetos falsos em pladur nalgumas divisões da casa, tendo aquela dito à Autora que os tetos originais trabalhados estavam intactos (sublinhado nosso) por detrás do pladur. Veio a verificar-se, após a aquisição da fração pela Autora que os tetos originais que se encontravam ocultados pelos tetos em pladur estavam destruídos com a passagem da canalização do andar superior, pelo que se presume que estamos perante uma desconformidade do bem vendido, uma vez que ele não tinha as características correspondentes à descrição feita pela vendedora, no que respeita ao estado dos tetos originais.

A 1.^a Ré alega que a Autora teve oportunidade de se aperceber do estado dos tetos, uma vez que procedeu ao exame da fração por técnicos especialistas.

Efetivamente, dispõe o artigo 2.º, n.º 3, do Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril, que não se considera existir falta de conformidade, na

aceção do artigo 2.º, se, no momento em que for celebrado o contrato, o consumidor tiver conhecimento dessa falta de conformidade ou não puder razoavelmente ignorá-la. Mas, nem se provou que a Autora tivesse conhecimento do estado dos tetos da fração no momento da aquisição desta, nem se provaram quaisquer circunstâncias que permitam afirmar que a Autora tinha a obrigação de, agindo diligentemente, ter-se apercebido dessa situação. Na verdade, não se provou que a Autora tivesse sido acompanhada por técnicos especialistas em qualquer exame à situação da fração, nem a existência de tetos em pladur que ocultavam os tetos verdadeiros da fração permitiam que numa simples visita a Autora, acompanhada com técnicos ou sem técnicos, se pudesse ter apercebido do seu estado.

Quanto ao alegado desconhecimento da vendedora do estado dos referidos tetos, o mesmo também não se provou, além de que esse facto nunca a isentaria da responsabilidade pela desconformidade existente, uma vez que, a existir esse desconhecimento, a sua representante não deveria ter prestado a informação que os mesmos estavam intactos.

Não se mostrando ilidida a presunção de desconformidade, deve considerar-se que a fração em causa padecia de um defeito que responsabiliza a vendedora, permitindo o artigo 4.º, n.º 1 e 5, do Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril, que o Autor exerça o direito de redução do preço, equivalente à desvalorização da fração que resulta do estado dos tetos originais que, devendo estar intactos, se encontram destruídos.

Na verdade, provou-se que a destruição dos tetos antigos estucados tem prejuízo para o valor arquitetónico e histórico da fração e que, ainda que os tetos venham a ser reparados, jamais será possível a restituição da situação original, sendo inviável a sua recuperação integral, pelo que está completamente afastada a hipótese da opção pelo exercício do direito de redução do preço integrar uma situação de abuso de direito, antes se revelando o direito adequado ao defeito existente na coisa vendida.

Improcede, pois, este fundamento do recurso, devendo manter-se a decisão recorrida no sentido de reconhecer à Autora a redução do preço, em montante a liquidar posteriormente, devendo ter-se em atenção que a redução deve ter em atenção a fórmula $pd=(pa \times vr):vi$, sendo pd o preço devido após a sua redução, pa o preço acordado entre as partes, vr o valor real de mercado da fração à data da venda com o defeito, e vi , o valor ideal da fração à data da venda no mercado, sem o defeito, não podendo a redução exceder o valor peticionado (€ 25.000,00).

2. Da indemnização pelo custo da remoção das obras ilegais existentes na fração vendida

O acórdão recorrido condenou a Ré vendedora, a pagar à Autora o valor que esta despendeu na remoção das obras ilegais que se encontravam entre os referidos tetos em pladur e os tetos originais, no valor de € 3.023,76.

Provou-se que, após a aquisição da fração pela Autora, quando esta se encontrava a efetuar obras de remodelação, constatou que as canalizações de água, esgotos e de ar condicionado do primeiro andar se encontravam instaladas entre o teto original do rés-do-chão (a fração vendida) e o teto falso que as ocultava, assim como uma estrutura de barrotes em madeira, fixos às paredes, construída a cerca de 110 cm do teto original, onde se encontrava uma zona de arrumos, com entrada pelo primeiro andar do prédio, através de um alçapão, igualmente ocultado pelo teto em padur.

A 1.ª Ré alega que quanto a essas obras, não pode ser condenada, pois a obra em causa foi levada a efeito por imposição da adaptação arquitetónica do prédio quando este deixou de ser propriedade de uma só família e em virtude da constituição do imóvel em propriedade horizontal passou a ser composto por várias frações autónomas, as quais jamais foram postas em causa, e que essas alterações, eram do conhecimento da Autora e não foram efetuadas pelos recorrentes, pelo que não podem as recorrentes ser responsabilizadas.

Está provada a ilegalidade das obras em causa, as quais se tratam de elementos que servem o 1.º andar (canalizações e espaço de arrumos) inseridos no espaço do rés-do-chão (entre o teto falso e o teto original), que desrespeitam o projeto original, tendo as entidades camarárias ordenado ao proprietário do primeiro andar (o 2.º Réu) a sua demolição, após denúncia da Autora.

No entanto, quem procedeu a essa demolição foi a Autora.

A existência dessas obras ilegais na fração vendida à Autora, também integram desconformidades da coisa vendida, uma vez que dispõe a alínea d), do n.º 2, do artigo 2.º, do já referido Decreto-lei n.º 67/2003, de 8 de abril, que presume-se que o bem vendido é desconforme com o contratado quando não apresenta as qualidades e o desempenho habituais nos bens do mesmo tipo e que o consumidor pode razoavelmente esperar, atendendo à natureza do bem.

Ora, quando se compra uma fração predial de um prédio constituído em propriedade horizontal, não se espera que no espaço abaixo do teto da fração se encontrem as canalizações da fração superior, assim como um espaço de arrumos ao qual tem acesso, através de um alçapão os moradores da fração superior, que resultaram de obras ilegalmente realizadas, pelo que estamos perante mais uma desconformidade da fração vendida à Autora, não se tendo provado que esta conhecia a existência de tal situação no momento em que

adquiriu a fração.

Foi a Autora que procedeu à remoção dessas obras, reclamado agora o pagamento de uma indemnização equivalente ao preço que pagou por essa remoção (€ 3.023,76).

Além dos direitos elencados no artigo 4.º do Decreto-lei n.º 67/2003, de 8 de abril, também assiste ao comprador, um direito de indemnização, previsto no artigo 12.º, n.º 1, da Lei de Defesa do Consumidor. Este direito também pode ser livremente exercido, em alternativa aos direitos previstos naquele artigo 4.º, constituindo uma livre opção do dono da obra, apenas limitada pelo abuso de direito [1].

Tendo-se provado que a Autora, por carta datada de 24-05-2016, solicitou a 1ª Ré que esta eliminasse as canalizações, a estrutura e o alçapão, o que veio a ser efetuado pela Autora, em data não concretamente apurada, mas após 07-06-2017 e antes de 03-10-2017, constata-se que esta só procedeu a essas obras, após ter dado oportunidade à 1ª Ré para o fazer e decorrido um período superior a um ano, pelo que se revela perfeitamente adequado o exercício do direito de indemnização.

Improcedem também neste aspeto as alegações dos Recorrentes, devendo manter-se a decisão recorrida.

3. Da indemnização pelos danos morais

O acórdão recorrido condenou a 3ª Ré a pagar uma indemnização de € 2.500,00 à Autora, por esta se ter sentido triste e angustiada na sequência de comportamentos da 3ª Ré geradores de responsabilidade extracontratual

Os Recorrentes sustentam que os danos morais sofridos pela Autora não são juridicamente relevantes.

Provou-se que, em diversas ocasiões, a 3ª Ré que habitava o andar situado por cima da fração adquirida pela Autora, ou alguém a seu mando, abriu os canos de esgoto, retirando as rolhas de tamponamento e arrombando os materiais que os vedavam, o que provocou a escorrência de água com dejetos das instalações sanitárias do 1.º andar que foram despejados na fração da Autora, dejetos que deixaram um cheiro nauseabundo que se sentia em todo o prédio, obrigando os pedreiros a limpar a sujidade, tendo ainda após 02-10-2017, pelo menos numa ocasião, sido arremessada água com dejetos a partir do primeiro andar e através do alçapão para a fração da Autora, pela 3ª Ré ou por alguém a seu mando.

Estamos perante atos ilícitos, violadores do direito de propriedade da Autora, que fazem incorrer a 3ª Ré em responsabilidade civil extracontratual (artigo 483.º do Código Civil).

Apesar dos danos morais sofridos pela Autora não revelarem uma especial intensidade (note-se que a Autora, na altura não habitava a fração que havia adquirido), a atribuição de uma indemnização, para além da compensação dos referidos estados emocionais negativos, justifica-se pela necessidade de sancionar a gravidade da conduta da 3.^a Ré, revelando-se o valor indemnizatório fixado pelo acórdão recorrido adequado.

4. Da redução do preço por incumprimento da cedência do lugar de estacionamento

O acórdão recorrido condenou a 1.^a Ré a pagar à Autora o valor que vier a ser liquidado, nos termos do artigo 609.º, n.º 2, do Código de Processo Civil, correspondente ao valor da desvalorização da fração adquirida, pela indisponibilidade de um lugar de estacionamento e até ao limite de € 50.000,00 (*por lapso de redação, na parte decisória, diz-se que condena a 1.^a R. a pagar à A. o valor que vier a ser liquidado, nos termos do art.º 609.º n.º 2 do CPC, correspondente ao valor da fração adquirida sem a disponibilidade de tal direito*).

As Recorrentes alegam que não foi vontade das partes clausular a cedência de um lugar de estacionamento à Autora, pelo que a 1.^a Ré nunca poderá ser responsabilizada pela cedência que a 3.^a Ré, num espírito de liberalidade, tentou ofertar à Autora não se ter concretizado.

Provou-se que a venda da fração que veio a ser adquirida pela Autora foi publicitada, com a informação que essa fração teria direito ao gozo de um lugar de estacionamento sito no prédio ao lado onde a mesma se situava.

Efetivamente, a 3.^a Ré, representante da 1.^a Ré, dispunha do gozo de um lugar de estacionamento no prédio ao lado, uma vez que, por escrito datado de 30-11-2011, intitulado *contrato de cedência de lugar de estacionamento*, a sociedade P..., Limitada, havia-se obrigado a ceder à 3.^a Ré, por um período de trinta anos, não renovável, um lugar de estacionamento destinado a um veículo automóvel ligeiro, no parque de estacionamento do prédio sito na Rua ..., nº 118, ..., tendo a 3.^a Ré se obrigado, em contrapartida, a pagar o valor de 1,00 € anual, a título de renda, e a não transmitir os direitos decorrentes de tal contrato

Ora, na mesma altura em que foi celebrada pela Autora, com a 1.^a Ré, representada pela 3.^a Ré, o contrato de compra e venda dessa fração, foi também celebrado, por escrito, um contrato entre a Autora e a 3.^a Ré, intitulado *oferta de lugar de estacionamento*, através do qual a Autora e a 3.^a Ré declararam que o lugar de estacionamento *será oferecido* à Autora por ocasião da compra do imóvel sito na Rua de São ..., nº 116, r/ch., assumindo esta os encargos previstos no contrato celebrado com a sociedade P..., Lda., cujas condições declaram

manter-se.

Visou, pois, este segundo contrato celebrado entre a Autora e a 3.^a Ré, disponibilizar à Autora o lugar de estacionamento que constava da publicidade para venda da fração que veio a ser adquirida pela Autora.

Estamos perante contratos coligados por umnexo funcional [2] em que o segundo contrato desempenha um papel instrumental relativamente ao primeiro contrato.

Porém, dado que no contrato através do qual a 3.^a Ré adquiriu o direito ao gozo de um lugar de estacionamento impedia esta de proceder à transmissão desse direito, a Autora foi impedida de utilizar o lugar de estacionamento, cujo gozo a 3.^a Ré lhe cedeu gratuitamente.

Perante este desfecho, verifica-se que não foi proporcionado à Autora o direito a utilizar um lugar de estacionamento no prédio vizinho, não se mostrando preenchida essa característica associada ao bem vendido que constava da sua publicidade de venda.

Dispõe a alínea d), do referido n.º 2, do artigo 2.º, do Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril, que presumem-se que não estão conformes com o contrato os bens que não apresentem as qualidades referidas nas declarações públicas sobre as suas características concretas, designadamente as efetuadas na publicidade.

Apesar da publicidade ao lugar de estacionamento não se referir concretamente ao bem físico vendido, a desconformidade não deixou de incidir sobre o objeto da compra e venda, o qual não incluiu a transmissão de um direito que facultasse à Autora a utilização de um lugar de estacionamento no prédio vizinho, tal como se encontrava publicitado, pelo que, atento o caráter instrumental do contrato através do qual a 3.^a Ré, que era a representante legal da vendedora, declarou ceder ao Autor esse direito, a impossibilidade do seu cumprimento repercute-se na pontualidade do cumprimento do contrato de compra e venda, a qual era assegurada, nessa parte, pelo cumprimento do contrato celebrado pela 3.^a Ré com a Autora.

Nesta coligação contratual, com natureza funcional, o incumprimento de uma obrigação do contrato instrumental, ao determinar o cumprimento defeituoso do contrato principal, permite que neste último sejam acionados os meios de reação a esse inadimplemento [3].

Deve, assim, considerar-se que o bem vendido padecia de uma desconformidade que responsabiliza a vendedora, permitindo o artigo 4.º, n.º 1 e 5, do Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril, que a Autora exerça o direito de redução do preço, equivalente à desvalorização da fração que resulta do facto de não ter sido facultado à adquirente a

utilização de um lugar de estacionamento no prédio vizinho.

Tendo em consideração que o custo de um lugar de estacionamento na zona em que reside da Autora é de € 140,00 mensais, não podendo esta utilizar o lugar de estacionamento cujo direito de utilização lhe foi cedido pela 3.^a Ré, para cumprimento do contrato de compra e venda, verificou-se uma desvalorização do bem transmitido, pelo que o exercício do direito à redução do preço pago pela fração adquirida não se revela abusiva, antes se mostrando adequado a debelar o prejuízo sofrido pela Autora pela desconformidade do bem que lhe foi vendido.

Por esta razão improcede também este último fundamento do recurso.

*

Decisão

Pelo exposto, acorda-se em julgar improcedente o recurso interposto pelas 1.^a e 3.^a Rés, confirmando-se integralmente o acórdão recorrido, retificando-se o lapso de escrita que dele consta no ponto 1 iv do segmento decisório, devendo passar a constar **“correspondente ao valor da desvalorização da fração adquirida, pela indisponibilidade de um lugar de estacionamento e até ao limite de € 50.000,00”**, onde se escreveu *correspondente ao valor da fração adquirida sem a disponibilidade de tal direito e até ao limite de € 50.000,00 (cinquenta mil euros)*.

*

Custas do recurso pelas 1.^a e 3.^a Rés.

*

Notifique.

*

Lisboa, 27 de abril de 2023

João Cura Mariano (Relator)

Fernando Baptista

Vieira e Cunha

[1] Neste sentido, GRAVATO DE MORAIS, *União de contratos de crédito e de venda para consumo*, Almedina, 2004, p. 227, MENEZES LEITÃO, *O novo regime da venda de bens de consumo*, “Estudos do Instituto de Direito do Consumo”, vol. II, 2005, p. 59, CARLOS FERREIRA DE ALMEIDA, *Direito do Consumo*, Almedina, 2005, p. 164, CALVÃO DA SILVA, *Venda de bens de consumo*, 4.^a ed., Almedina, 2010, p. 114, JOSÉ ENGRÁCIA ANTUNES, *Direito do Consumo*, Almedina, 2019, p. 161-162, DAVID FALCÃO, *Lições de*

direito do consumo, 2.^a ed., Almedina, 2020, p. 153-154, RUI ATAÍDE, *Direitos e garantias do comprador. Meios de tutela*, “Estudos de Direito do Consumo,” vol. V, 2017, p. 161, e JORGE MORAIS CARVALHO, *Manual de direito do consumo*, 8.^a ed., Almedina, 2022, p. 436-440, e 420-425.

[2] Sobre o tema da coligação negocial, na doutrina portuguesa, vide VAZ SERRA, *União de contratos. Contratos mistos*, no B.M.J. n.º 91, p. 11 e seg., RUI DE ALARCÃO, *Sobre a transferência da posição do arrendatário no caso de trespasse*, B.F.D.U.C., vol. XLVII, p. 48, nota 57, INOCÊNCIO GALVÃO TELLES, *Manual dos contratos em geral*, Coimbra Editora, 2002, p. 475-478, ANTUNES VARELA, *Das obrigações em geral*, vol. I, 10.^a ed., Almedina, 2020, p. 281-285, MENEZES LEITÃO, *Direito das obrigações*, vol. I, 10.^a ed., Almedina, 2013, p. 192-193, ALMEIDA COSTA, *Direito das Obrigações*, 12.^a ed., Almedina, 2009, p. 377-379, NUNO PINTO OLIVEIRA, *Princípios de direito dos contratos*, Wolters Kluwer, sob a marca Coimbra Editora, 2011, p. 139-143, MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil Português*, vol. II, tomo II, Almedina, 2010, p. 273-280, RUI PINTO DUARTE, *Tipicidade e atipicidade dos contratos*, Almedina, 2000, p. 50-55, PEDRO PAIS DE VASCONCELOS, *Contratos atípicos*, Almedina, 1995, p. 215-222, GRAVATO MORAIS, *ob. cit.*, p. 387-395, e FRANCISCO BRITO PEREIRA COELHO, *Coligação Negocial e operações negociais complexas*, no B.F.D.U.C., volume comemorativo (2003), p. 233 e seg.

[3] Prevendo este tipo de situação nos contratos coligados, NUNO PINTO DE OLIVEIRA, *ob. cit.*, p. 144, e FRANCISCO BRITO PEREIRA COELHO, *ob. cit.*, p. 257-260.