

Processo: 409/08.1TBVIS.C1
Nº Convencional: JTRC
Relator: JACINTO MECA
Descritores: COMPRA E VENDA
COISA IMÓVEL
DENÚNCIA
DEFEITOS
CADUCIDADE DA ACCÇÃO
REDUÇÃO
PREÇO
LIQUIDAÇÃO EM EXECUÇÃO DE SENTENÇA

Data do Acórdão: 05-04-2011
Votação: UNANIMIDADE
Tribunal Recurso: VISEU 1º J CÍVEL
Texto Integral: S
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: PARCIALMENTE REVOGADA
Legislação Nacional: ARTºS 913º E 916º DO CC; DEC. LEI Nº 67/2003, DE 8/04.
Sumário: **I – A equidade não é um meio de prova – artºs 4º do CC e 515º do CPC -, daí que se não possa usar fora das situações reportadas naquele artigo.**

II – A falta de transposição dos prazos constantes no artº 5º da Directiva 1999/44/CE para o DL nº 67/2003 determinou que o legislador fizesse uma interpretação correctiva através do DL nº 84/08, de 21/05, que veio alterar aquele diploma legal, aditando-lhe norma que estabelece os prazos de caducidade em conformidade com aquela directiva.

III – Integrando o valor da garagem o preço da fracção adquirida pelos autores e constatado um prejuízo resultante de defeito de construção que não permite o acesso a essa garagem, então, à mingua de factos que permitam fixar o valor da desvalorização da fracção, deve o mesmo ser relegado para liquidação em execução de sentença.

Decisão Texto Integral: Acordam os Juízes que constituem o Tribunal da Relação de Coimbra.

1. Relatório

A...e mulher **B...** intentaram contra **C...** e mulher **D...** a presente acção declarativa de condenação com processo ordinário. No essencial alegaram que são donos e legítimos proprietários de uma fracção autónoma, designada pelas letra F, correspondente ao 2º andar direito, destinada a habitação do prédio urbano constituído em propriedade horizontal, sito às ..., designado por lote ..., da freguesia de ..., concelho de ..., descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de ... sob o nº ..., da referida freguesia. Este prédio veio à sua posse por o haverem comprado aos réus através de escritura de compra e venda celebrada no 1º Cartório Notarial de ... em 8 de Abril de 2005, pelo preço de 135.000,00 euros, e dele faz parte uma garagem na sub-cave, piso -21 com acessos fáceis e normais. O 1º réu é empresário em nome individual e dedica-se com carácter lucrativo à actividade

da construção civil e onde ele quem construiu o prédio onde se encontra inserida a fracção autónoma dos autores, a qual foi comprada quando as obras ao nível das garagens ainda não estavam todas concluídas, o que obrigava os autores a parquear a sua viatura no exterior, o que de resto sucedia com os restantes proprietários das fracções vizinhas. No mês de Agosto de 2006 tentaram introduzir o seu veículo na garagem o que não conseguiram, pois o acesso à mesma torna-a intransitável, já que segue em linha recta num percurso de 8,30 metros, com um pequeno declive, de seguida encontra uma curva cujas paredes laterais medem aproximadamente 5215 mm, curva essa com acentuadíssimo declive. Seguindo o trajecto à garagem, segue-se uma segunda curva de largura não superior a 4240mm, curvas que tornam o acesso à garagem intransitável. Constatados os factos remeteram uma carta em 11 de Setembro de 2006, na sequência da qual os réus dirigiram-se ao imóvel para tentarem remediar o acesso, tentando suprimir as curvas que acima se identificaram. Com a realização de tais obras, acreditaram os autores que o problema estava resolvido, mas a verdade é que continuaram sem poder circular e aceder à garagem. As duas curvas não podiam ser ampliadas por nelas se encontrarem as vigas de suporte do edifício e conseqüentemente não podiam ser destruídas. Ainda assim os réus procederam a um corte passando a segunda curva a ter a largura de 4220mm, o que não resultou. Os autores já tentaram fazer essas curvas mas embatem com o carro na parede lateral os que os obrigou a despende em pintura a quantia de € 300,00 e daí que se o veículo fique estacionado na rua. O acesso à garagem da fracção que adquiriram é muito difícil, o que provoca a sua desvalorização; para além disso, têm sofrido muitos incómodos que computam em 5.000,00 euros e a desvalorização da fracção sem acesso à garagem, até porque a correcção dos defeitos é tecnicamente impossível, não deve ser fixada em valor inferior a € 17.5000,00 e da quantia paga devem, ainda, os réus restituírem a quantia de € 10.000,00

Concluem pela procedência da acção e pela condenação dos réus no pagamento do montante global de €27.800,00, acrescido de juros desde a citação até integral pagamento.

*

Os réus foram regularmente citados.

*

Na contestação que apresentaram, começam os réus por invocar a caducidade da acção uma vez que os autores alegaram ter denunciado o defeito em Setembro de 2006 e a acção é de 2008 pelo que caducou o respectivo direito. Mais alegaram que contrataram a construção do prédio à E..., Lda. que executou o projecto tal como elaborado pelo

Eng.º F.... Verificada a conformidade da obra com o projecto foi emitida a licença de habitabilidade. A obra terminou em 9 de Outubro de 2004 data a partir da qual podia ser verificada. Em determinada altura e com a supervisão do pai do autor foi colocado um pavimento em granito na garagem da sua fracção, tendo os materiais circulado em viatura pelo único acesso existente. Sustentam que o acesso é transitável e as fracções têm-se valorizado.

Concluem pela improcedência da acção e conseqüente absolvição dos réus do pedido.

*

Na réplica, refutam os autores a caducidade e concluem como na petição.

*

Por despacho de folhas 95 foi fixado à acção o valor de € 32.800,00

*

No despacho saneador julgou-se a instância válida e regular e relegou-se para final o conhecimento da excepção peremptória da caducidade.

*

Consignaram-se os factos assentes e elaborou-se a base instrutória que não foram objecto de reclamações.

*

Realizou-se a audiência de julgamento e finda a qual designou-se dia e hora para a leitura da decisão sobre a matéria de facto controvertida que não foi alvo de reclamação.

*

Elaborou-se sentença que julgou a acção parcialmente procedente por provada e conseqüentemente condenou os réus solidariamente a pagarem aos autores as seguintes quantias:

A. € 15.000,00 relativa à redução do preço da fracção, acrescida de juros de mora calculados à taxa legal desde a citação até integral pagamento.

B. € 300,00 relativa à pintura do veículo acrescida de juros de mora calculados à taxa legal desde a citação até integral pagamento

C. € 3.500,00 relativa a danos morais, acrescida de juros de mora

calculados à taxa legal desde a data da presente sentença até integral pagamento.

*

Notificados da sentença os réus interpuseram recurso que instruíram com as doulas alegações que remataram formulando as seguintes conclusões:

[...]

*

Contra alegaram os autores/apelados que sintetizaram nas seguintes conclusões:

[...]

*

O recurso foi admitido como apelação com subida imediata e nos autos e efeitos suspensivo – despacho de folhas 283 e 287.

*

2. Delimitação do objecto do recurso

As questões^[1] a decidir na apelação e em função das quais se fixa o objecto do recurso sem prejuízo daquelas cujo conhecimento officioso se imponha, nos termos das disposições conjugadas do n.º 2 do artigo 660.º e artigos 661.º, 664.º, 668.º, 684.º, n.º 3 e 685.ºA, todos do Código de Processo Civil, são as seguintes:

- Impugnação da matéria de facto – resposta ao quesito 35.º.
- Caducidade do direito de acção.
- Directiva n.º 1999/44/CE de 25 de Maio de 1999. Inaplicável à situação dos autos.
- Estender a interpretação do disposto na Lei n.º 67/2003 em matéria de alargamento de prazos de denúncia e de propositura da acção viola os artigos 111.º e 203.º da CRP.
- A consideração que o DL n.º 28/2008, não existindo conflito jurisprudencial, é uma lei interpretativa viola o artigo 13.º, n.º 1 da Constituição.
- Age de má fé quem opta por comprar o imóvel conhecedor das desconformidades e daí que não mereça a tutela do direito, violando o Tribunal o n.º 3 do artigo 2.º do DL n.º 67/2003.

- Não existe norma legal que permita o recurso à equidade na fixação do montante de redução de preço, violando o tribunal o artigo 4º do CC..
- A ser necessário a fixação de montante de redução de preço o tribunal devia ter lançado mão do mecanismo previsto no nº 2 do artigo 661º do CPC

*

3. Colhidos os vistos, aprecia-se e decide-se

[...]

Não há razões para dúvidas, relativamente ao recurso da «equidade» por parte do Tribunal para dar como provada o valor da desvalorização, não invocando qualquer meio de prova ou presunção – artigo 349º do CC – capaz de estruturar o valor de € 15.000,00 que fixou para a respectiva desvalorização.

Não há dúvida que a infuncionalidade da garagem no capítulo do estacionamento de automóvel com determinadas dimensões acarreta sempre um prejuízo, o que deveria ter sido fixado através de prova pericial ou outra, na medida em que a garagem é indissociável da fracção, o que sabemos não ter sucedido.

Aceitamos que na fundamentação o Exmo. Juiz usou incorrectamente o termo «equidade» que não é meio de prova, mas tão só um mecanismo que o legislador coloca ao serviço do julgador – artigo 4º do CC - para naquelas situações em que existindo um prejuízo, em vez de remeter para liquidação em execução de sentença, permitir-lhe, através da conjugação dos restantes factos provados, lançar mão daquele instituto e fixar um valor, o que só deve suceder, verificados os requisitos, na respectiva sentença. Por outro lado, também não podemos afirmar que é do conhecimento geral – artigo 514º do CC - que o valor de uma garagem corresponde, em regra, a uma percentagem que se situa entre 10% a 15% do valor do imóvel, quando a garagem, repete-se, não tem autonomia registal, ou seja, não é uma unidade urbana autónoma do prédio onde se integra – veja-se escritura de folhas 25.

Estas razões, ou seja, a falta de prova de que o valor da garagem no contexto global do custo da fracção tenha o valor de € 15.000,00, levam-nos a alterar a resposta ao quesito 35º da qual eliminamos: *em quantia não inferior a €15.000,00.*

*

4. Matéria de facto provada

[...]

*

4.1 – Caducidade do direito de acção. Directiva nº 1999/44/CE de 25 de Maio de 1999 inaplicável à situação dos autos.

Porque relacionados – prazo de caducidade e Directiva – os apelantes entendem que esta só se aplica a bens móveis na medida em que o legislador comunitário deixou para o legislador nacional a disciplina dos bens imóveis o que sucedeu através do DL nº 276/95, de 25.10, a Lei nº 24/96, de 31.7 e DL nº 67/2003, de 8 de Abril, tudo isto para concluir que até à entrada em vigor do DL nº 84/2008, cujo artigo 2º aditou o artigo 5ºA ao DL nº 67/2003, alteração ocorrida em 21 de Junho de 2008, o prazo de denúncia continuou a ser de um ano após a sua detecção e de 6 meses para a propositura da acção. A lei só dispõe para o futuro – nº 1 do artigo 12º do CC – acrescentando que o DL nº 84/2008 não é interpretativo em relação ao DL nº 67/2003 na medida em que o legislador não interveio para solucionar uma qualquer questão controvertida na jurisprudência.

Tal como decorre da matéria de facto provada, estamos em presença de um contrato que a lei qualifica como de compra e venda, o seja, o contrato pelo qual o vendedor/réus marido transmitiu aos autores a propriedade da fracção «F» identificada no ponto 1 da matéria de facto, mediante o pagamento da quantia de € 135.000,00, fracção que foi transmitida com tudo que a compõe, incluindo uma garagem – artigo 874º do CC.

Transmitida e entregue a propriedade e pago o preço – artigo 879º do CC – alcançaram os efeitos essenciais daquele contrato, sendo que a escritura de compra e venda teve lugar em 8 de Abril de 2005.

Ainda antes da realização da escritura – Janeiro de 2005 – o autor queixou-se ao réu – facto 10 – que não conseguia aceder, com o seu veículo à garagem, o que levou o réu marido em Fevereiro do mesmo ano a ordenar à empresa construtora que executasse os trabalhos necessários a melhorar o acesso às garagens – factos 11 e 12.

Os réus tentaram suavizar as curvas que dificultavam o acesso à garagem em Março de 2005, sendo que nesta data os autores tiveram a informação por parte dos técnicos da construção civil que as duas curvas de acesso à sua garagem não podiam ser ampliadas, porque «escondiam» as vigas de suporte do edifício e daí que não pudessem ser destruídas em prol do alargamento do acesso, arredondando a esquina exterior da 2ª curva – factos 13 a 15 – emitindo neste mês e ano – Março de 2005 – a Câmara Municipal a respectiva licença de

habitabilidade – facto 16.

Está, também, provado que nos quatro meses subsequentes à outorga da escritura – 8 de Abril de 2005 – é que a rampa de acesso foi limpa e retirados os obstáculos da zona de acesso à garagem dos autores – facto 18 – o que significa que a partir de 8 de Agosto de 2005, os autores passaram a ter condições de verificação da circulação no acesso à garagem, o que fizeram no final do ano de 2005 e constataram tratar-se de manobra de muito difícil execução – facto 20 – devido às curvas existentes e a sua dimensão obrigar a perícia e destreza acima da média por parte do condutor, o que não se verifica com os autores já que na sequência de tentativa de acesso à garagem acabaram por embater com o carro na parede lateral de uma dessas curvas – factos 17 a 28.

Considerando que a execução da obra respeitou o projecto tal como elaborado por gabinete técnico de engenharia e aprovado pela C.M. de ... que a licenciou, estamos claramente em presença de um erro de cálculo de projecto que se reflectiu na construção da obra, sinalizando-a com um defeito de construção consubstanciado na falta de largura de duas curvas que permitissem a um condutor médio e com um carro cujo comprimento ronde os 4,50 metros acedesse à garagem.

Nos termos do artigo 913º do CC entende-se por coisa defeituosa aquela que sofre de vício que, funcionalmente, a desvalorize ou impeça a realização do fim a que é destinada ou que não tenha as qualidades, atributos ou propriedades asseguradas expressa ou tacitamente pelo vendedor ou necessárias para a realização daquele fim e que a desvalorize.

Não tendo sido dito ao autor advertido, nos preliminares ou na conclusão do contrato – artigo 227º do CC – que o acesso à garagem que integrava a fracção negociada e vendida, era de acesso difícil só vencido por condutores de perícia e destreza acima da média, então, não podemos deixar de reconhecer, por referência a esta pessoa concreta, que a coisa vendida padece de vício que impossibilita o uso da garagem por parte dos autores.

Entrando agora no aspecto da caducidade, temos por referência à denúncia do defeito – artigo 916º do CC – que em Janeiro de 2005 o autor queixou-se que não podia aceder à garagem, o réus disponibilizaram-se para solucionar o impedimento, dando ordens à empresa construtora para executar os trabalhos necessários à melhoria do acesso, suavizando/arredondando as esquinas das curvas o que sucedeu em Março de 2005, mas só em Agosto de 2005, o acesso à garagem ficou livre de materiais e outros obstáculos – facto 1 e 18. Em finais de 2005 os autores tentaram aceder à garagem com os resultados conhecidos – factos 28 e 29 – e só em 11 de Setembro de 2006 denunciaram, por escrito, o defeito concedendo-lhe o prazo

de 10 dias para o rectificar – facto 42.

A propósito da denúncia dos defeitos determina o artigo 916º do CC:

- 1. O comprador deve denunciar ao vendedor o vício ou a falta de qualidade da coisa, excepto se este houver usado de dolo.*
- 2. A denúncia será feita até 30 dias depois de conhecido o defeito e dentro de seis meses após a entrega da coisa.*
- 3. Os prazos referidos no número anterior são, respectivamente, de um e de cinco anos caso a coisa vendida seja um imóvel.*

Em matéria de denúncia do defeito, a dinâmica da matéria de facto provada conjugada com o n.º 3 do artigo 916º não nos coloca problemas quanto à denúncia em prazo, mas quanto ao prazo de caducidade a questão já é bastante mais complicada de solucionar.

O artigo 917º declara: *a acção de anulação por simples erro caduca, findo qualquer dos prazos no artigo anterior sem o comprador ter feito a denúncia, ou decorridos sobre esta seis meses, sem prejuízo neste último caso, do disposto no n.º 2 do artigo 287º.*

Ainda que não se releve todo o conhecimento anterior e só relevemos a data da carta 11 de Setembro de 2006, então, não podemos deixar de concluir que na data da propositura da acção 30 de Janeiro de 2008, há muito que havia decorrido o prazo dos seis meses vazado naquela norma e a ser assim há muito que havia caducado o direito de acção dos autores.

*

4.2 - Sabemos que a Exma. Juiz aplicando ao caso o DL n.º 67/2003, de 8 de Abril que transpôs para o direito interno as exigências plasmadas na Directiva n.º 1999/44/CE e as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-lei n.º 84/2008, de 21 de Maio, acabou por aplicar a disciplina emergente destes dois diplomas e daí que tenha julgado improcedente a excepção da caducidade.

Contra este entendimento se insurgem os apelantes. Vejamos se com razão.

A nossa Constituição da República Portuguesa no Título III, Capítulo I expressa no seu artigo 60º que *os consumidores têm direito à qualidade dos bens e serviços consumidos, à formação e à informação, à protecção da saúde, da segurança e dos seus interesses económicos, bem como à reparação dos danos*^[2].

O artigo 2º, n.º 1 da Lei n.º 24/96 considera consumidor: «todo aquele a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou

transmitidos quaisquer direitos, destinados a uso não profissional, por pessoa que exerça com carácter profissional uma actividade económica que vise a obtenção de benefícios», precisando no n.º 1 do seu artigo 12.º que *o consumidor a quem seja fornecida a coisa com defeito (...) pode exigir, independentemente da culpa do fornecedor do bem, a reparação da coisa, a sua substituição, a redução do preço ou a resolução do contrato*, estabelecendo o seu n.º 2 prazos de denúncia consoante se trate de um bem móvel ou imóvel, expressando o seu n.º 3 um prazo de caducidade de **seis meses** contados a partir da denúncia dos defeitos para intentar a respectiva acção.

Cerca de 9 anos antes dos factos em discussão nestes autos foi publicada a Directiva n.º 1999/44/CE que no seu considerando 17 recomendou aos Estados Membros que o exercício dos direitos dos consumidores não expirasse nos dois anos seguintes ao da entrega da coisa, o que de acabou por ser consagrado no artigo 5.º da Directiva ao dispor que *o vendedor é responsável, nos termos do n.º 3, quando a falta de conformidade se manifestar no prazo de 2 anos a contar da entrega do bem. Se, por força da legislação nacional os direitos previstos no n.º 2 do artigo 3.º estiverem sujeitos a um prazo de caducidade, esse prazo não poderá ser inferior a 2 anos contados da data da entrega.*

Transposta a Directiva para o nosso direito interno e por razões que de todo não são explícitas a partir do quadro preambular justificativo, o legislador não estabeleceu qualquer prazo de caducidade, limitando-se no seu artigo 5.º a fixar prazos de exercícios de direitos caso a coisa evidenciasse falta de conformidade, estabelecendo o prazo de dois anos para os bens móveis e de 5 anos para bens imóveis, mas sem estabelecer qualquer prazo de caducidade tal como recomendado pela Directiva, mantendo o prazo de **seis meses** constante do artigo 917.º do CC.

Neste contexto jurídico, não podemos deixar de concordar com o apelante relativamente ao facto do artigo 917.º do CC se encontrar em vigor até à alteração introduzida pelo DL n.º 84/2008, de 21.5 e daí que o direito à acção por parte dos autores, mesmo relevando a data da carta de 11 de Setembro de 2006 onde formaliza a denúncia do defeito e a data de propositura da acção 30 de Janeiro de 2008, há muito que havia caducado.

Ensina-nos o douto acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, relatado pelo Exmo. Juiz Conselheiro João Camilo^[3] depois de citar doutrina e jurisprudência autorizada que *Portugal tinha que transpor a Directiva até 1 der Janeiro de 2002 – artigo 11.º da mesma Directiva – transposição que só ocorreu em 8 de Abril de 2003, através do DL n.º 67/2003 (...) Desta forma, contendo a referida directiva norma precisa, clara, incondicional e não carecida de*

adopção de medidas complementares por parte do Estado Português para a sua aplicação entrou em vigor na ordem portuguesa expirado que foi o prazo para o Estado Português proceder à sua transposição. É o que resulta do princípio do primado do direito comunitário sobre o direito interno (...). Tendo a Directiva sido objecto de transposição e tendo o diploma de transposição violado aquela interpretação, a interpretação deste tem de ser efectuada de forma a harmonizá-lo com a doutrina daquela directiva. Citando o Sr. Prof. Fausto Quadros acrescenta: (...) a transposição das directivas da União Europeia mesmo que errada ou insuficiente tem de ser interpretada pelos órgãos nacionais de interpretação e aplicação do Direito, em sentido conforme à directiva que se pretende transpor. Isto significa que o particular tem o direito de exigir, perante os órgãos estaduais competentes, a aplicação da directiva, não no sentido de que a esta for dado pelo acto de transposição, mas no sentido que, de facto, resulte da letra da e do espírito da directiva.

De acordo com estes ensinamentos não podemos deixar de afirmar que à data da outorga da escritura – Abril de 2005 - se encontrava em vigor no nosso direito interno o nº 1 do artigo 5º que estabelece um prazo de caducidade de dois anos contados da data da entrega da coisa. Acontece que a escritura da fracção «F» e a garagem que lhe está agregada foi outorgada em 8 de Abril de 2005, mas os seus acessos só ficaram disponíveis em meados de Agosto de 2008 – facto 18 – altura em que os réus retiraram e limparam os obstáculos que impediam aceder à garagem.

Se consideramos a data de entrega o dia 15 de Agosto de 2005 e somarmos a esta data os dois anos de prazo de caducidade que emana do nº 1 do artigo 5º da directiva, não podemos deixar de dizer que o direito dos autores caducou em 15 de Agosto de 2007.

*

4.3 - Acontece que o legislador, decorridos 5 anos sobre a entrada em vigor do DL nº 67/2003, considerou que este diploma *carecia de uma interpretação correctiva, inútil se torne fazer essa interpretação como legal – norma interpretativa – através do DL nº 84/08, de 21.5 que veio alterar aquele decreto-lei nº 67/2003, dando a redacção que decorrida da directiva, tal como a entendemos acima*[\[4\]](#).

Esta passagem do acórdão do Supremo Tribunal de Justiça traduz a passagem preambular do DL nº 84/2008, de 21 de Maio, através da qual o legislador, embora não assumindo responsabilidades directas, na incorrecção da transposição da directiva, trilhou o caminho na interpretação correctiva ao expressar a necessidade de *introduzir novas regras que permitam ajustar o regime do mercado e*

colmatar as deficiências de aplicação que aquele diploma – 67/2003 – revelou. Com o respeito devido, o problema não era de aplicação do quadro legal vazado do DL n.º 67/2003, mas antes suprir uma deficiência imanente da transposição ou seja a não consagração dos prazos de caducidade que constavam do artigo 5.º da directiva, omissão que determinou que se mantivessem em vigor os prazos do artigo 617.º do CC.

E foi na transposição da previsão do artigo 5.º da Directiva que levou ao aditamento correctivo de uma norma que consagrasse os prazos mínimos vazados neste artigo, através da introdução no nosso ordenamento jurídico do artigo 5.ºA cujo n.º 3 expressa: *caso o consumidor tenha efectuado a denúncia da desconformidade (...) os direitos atribuídos caducam no prazo de 3 anos a contar dessa mesma data.* Embora em Janeiro de 2005 os autores tenham denunciado a impossibilidade de acesso à garagem – facto 10 – a verdade é que só 4 meses depois de 8 de Abril de 2005 – facto 18 – é que estiveram reunidas as condições que permitiam aos autores, na sequência das obras realizadas – facto 13 – saber se a intervenção levada a cabo pela construtora permitia ou não o acesso à garagem o que só fizeram em no final do ano de 2005 – facto 20 – com os resultados conhecidos – factos 20, 25 e 28 – impossibilidade que foi dada a conhecer aos réus sem que estes tivessem solucionado a questão, questão que, de resto, era insolúvel em face da informação que lhes foi prestada pelos técnicos – facto 14. Constatada a impossibilidade os autores voltaram a denunciar por escrito a impossibilidade de acesso através de carta datada de 11 de Setembro de 2006 – facto 42.

Enquadrado o DL n.º 84/2008 de 21.5 como norma correctiva seguimos o entendimento do Supremo Tribunal de Justiça vazado no acórdão de 12 de Janeiro de 2010, relatado pelo Exmo. Juiz Conselheiro João Camilo segundo o qual se torna inútil a sua apreciação à luz de norma interpretativa, já que se limitou a dar corpo à redacção que decorria da tal directiva e daí que não vejamos razões para partilharmos com os réus apelantes a violação do artigo 13.º da CRP, já que não foi pela via da regra interpretativa mas sim pela via da regra correctiva – vazar n.º o ordenamento interno o que determinava a directiva – que se considerou aplicável aos contratos firmados antes da sua entrada em vigor.

Neste contexto e existindo um prazo de caducidade de 3 anos a partir da denúncia sem que o defeito tenha sido corrigido e formalizada a denúncia em Setembro de 2006, então, é de concluir, pela aplicação do n.º 3 do artigo 5.ºA aditado ao DL n.º 67/2003 pelo artigo 2.º do DL n.º 84/2008, de 21.5 que esta norma é aplicável à situação dos autos e por esta razão a acção deu entrada – 30 de Janeiro de 2008 – antes da preclusão do prazo de caducidade de 2 anos, improcedendo a excepção da caducidade.

*

4.4 - Estender a interpretação do disposto no DL nº 67/2003 em matéria de alargamento de prazos de denúncia e de propositura da acção viola os artigos 111º e 203º da CRP.

Não se diga, como fazem os apelantes, que os tribunais estão a violar o princípio da separação de poderes quando aplicam aos contratos celebrados depois de 9 de Abril de 2003 – artigo 14º - o alargamento dos prazos a que alude o nº 5 do artigo 5º daquele diploma. Na verdade, o que os Tribunais fazem, dando ensejo às preocupações manifestadas pelo legislador sobre situações que deixavam completamente desprotegido o consumidor, mais não é do que aplicar aos contratos de compra e venda de imóveis o regime expressamente previsto naquele diploma legal, devendo precisar-se que o alargamento dos prazos de denúncia já estavam previstos no nº 3 do artigo 916º do CC, alargando o nº 5 do DL nº 67/2003, de 8.4 os prazos de exercício de direitos desde que o vício se manifestasse durante o prazo de garantia de 5 anos, prazos que são os constantes do nº 3 do artigo 5ºA do DL nº 84/2008, que alargou para três anos, contados desde a denúncia do defeito, para que o consumidor possa exercer os seus direitos.

Não foram os tribunais que alargaram os prazos mas sim quem, por força dos poderes que a constituição lhe confere, os alargou, corrigindo uma incorrecção resultante da não transposição integral da directiva, em particular do seu artigo 5º, para o nosso direito interno. No seguimento de acórdão do Supremo Tribunal de Justiça sobejamente identificado o aditamento do artigo 5º da Directiva ao DL nº 67/2003, por via do DL nº 84/2008, tratou de corrigir um lapso de transposição e não de norma nova que não sendo interpretativa violaria o nº 1 do artigo 12º do CC. O que os tribunais fizeram no respeito pelo quadro legal emergente do órgão com competência legislativa foi aplicá-lo aos contratos firmados quando vigorava o DL nº 67/2003, funcionando as alterações introduzidas pelo DL nº 84/2008, como, repetimos, correctivas e por isso aplicáveis aos contratos firmados em data anterior à da sua entrada em vigor.

A ser assim como nos parece que é não partilhamos o entendimento da violação por parte dos tribunais do disposto nos artigos 111º e 203º da CRP.

*

4.5 - Má fé. Violação do nº 3 do artigo 2º do DL nº 67/2003

Embora se trate de questão nova^[5] porque não abordada em 1ª instância – não deixaremos de apreciar a questão há luz do

abuso de direito e do nº 2 do artigo 3º do DL nº 67/2003, tal como invocado pelos apelantes.

Sintetizando a realidade factual diremos:

Por volta de Janeiro de 2005, os autores queixaram-se que não podiam aceder com o seu veículo à garagem, disponibilizando-se os réus para executarem os trabalhos que melhorassem tais acessos, dando, para isso, ordens à empresa construtora – factos 10 a 13. Considerando que os problemas de acesso à garagem se resumiam à largura de duas curvas existentes no percurso, os técnicos da construtora adocicaram as arestas das curvas – facto 13 – mas depararam-se com um problema inultrapassável e que se prendia com o facto de os pilares de suporte do prédio estarem, embutidos nas curvas – facto 14 – o que impedia, por claras razões de segurança – facto 15 – que desbastassem os pilares de modo a conferir maior largura às curvas. Desta impossibilidade foi dada conhecimento aos autores – facto 14 – em Março de 2005.

Conhecedores desta realidade – impossibilidade de aumento da distância entre paredes nas curvas – os autores em 8 de Abril de 2005 outorgaram a escritura de compra e venda, sendo que em meados de Agosto de 2008 estavam reunidas as condições técnicas – facto 18 – para que os autores tivessem a real e efectiva percepção se «o suavizar» das curvas foi ou não a medida bastante para, embora com alguma dificuldade^[6], acederem à garagem. Por razões que os autos não documentam, a verdade é que só em finais de 2005 se propuseram levar o veículo até à garagem, verificando-se tratar-se de uma manobra de muito difícil execução devido a tais curvas, informando os réus de tal impossibilidade factos 14 a 28.

A questão que se deve colocar é a de se saber se os autores em face das informações prestadas pelos técnicos – facto 14 – deviam ter outorgado a escritura e ao tê-lo feito quais as consequências?

Embora conhecedores da impossibilidade de novas obras que tivessem como consequência o alargamento das curvas, é pacífico que os autores aceitaram outorgar a escritura num momento em que não podiam verificar se os trabalhos realizados permitiam, considerando a sua destreza e perícia, levarem o carro, embora com dificuldade, até à garagem que integrava a fracção comprada, o que de resto só puderam fazer a partir de meados de Agosto de 2005, pelas razões enunciadas no facto 18.

Outorgada a escritura e limpa a rampa, em finais de 2005 ficaram com a certeza de que só com muita dificuldade podiam aceder à garagem, acesso que obrigava a perícia e destreza acima da média o que nos parece não ser o caso dos autores, considerando que as tentativas de desfazerem as curvas foram coroadas com embates laterais - - factos 25 a 27.

É a partir deste contexto factual que devemos catalogar de boa ou má fé a conduta dos autores quando demandam os réus e pedem a redução do preço em € 15.000,00?

A primeira realidade que urge evidenciar é a de que os autores compraram uma fracção autónoma a que estava agregada uma garagem, sendo claramente do conhecimento do autor do projecto e do construtor que tipo de acesso havia sido desenhado, qual a largura das curvas, sabendo-se, hoje, que basta um clique na internet para se saber a largura e comprimento dos veículos e assim adoptar as medidas que permitissem aos futuros compradores aceder com um carro médio – cerca de 4,50 metros de comprimento – ao interior das garagens.

Prescreve o artigo 334º do Código Civil

É ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito.

Escreve-se no acórdão da Relação do Porto, citando Baptista Machado, que o instituto do abuso de direito assume-se, no sistema jurídico, como uma verdadeira «válvula de segurança» e visa impedir ou paralisar situações de grave injustiça que o próprio legislador preveniria se as tivesse previsto. O ordenamento jurídico compromete-se a assegurar a confiança nas condutas e comportamentos das pessoas responsáveis ou imputáveis. E é assim que, enquanto princípio ético-jurídico fundamental, o princípio da confiança não pode deixar de ser tutelado pela ordem jurídica dando guarida e protecção à confiança legítima baseada na conduta doutrem^[7].

Constatada a impossibilidade de correcção do defeito que, de resto, a ser levado a cabo fazia perigar a sustentabilidade/segurança do prédio, constatada que a intervenção levada a cabo, face às qualidades de destreza e perícia dos autores, não permitiam, sem danos para a viatura, levá-la até à garagem que outro caminho restava aos autores que não serem monetariamente compensados pela via da desvalorização da infracção?

Com todo o respeito, parece-nos que nenhum. Nem compreendemos como é que se pode apelidar de má-fé/abuso de direito a actuação dos autores que compraram um apartamento com garagem que não podem usar para parquear a viatura que possuem. Relativamente à presunção do nº 2 do artigo 3º do DL nº 67/2003, de 8.4 é claro que o defeito/falta de conformidade manifestava-se sobretudo antes da outorga da escritura, na medida em os técnicos de construção em Março de 2005 não disseram aos autores que estavam impedidos de aceder à garagem, o que disseram foi que não podiam suavizar mais as curvas por questões de segurança. Ao partirem para

a escritura de 8 de Abril de 2005, os autores ainda não sabiam se os resultados da intervenção eram ou não positivos permitindo-lhes o acesso à garagem, o que só vieram a constatar de modo definitivo em finais de 2005. Nada emerge da matéria de facto que permita concluir, ainda que de modo leve, que os autores na data da outorga da escritura eram conhecedores de factos que só meses depois vieram a verificar.

Neste sentido, a sua actuação não nos parece enquadrável no abuso de direito, nem nos parece ter havido má-fé da sua parte aquando da proposta da presente acção.

*

4.6 – Equidade. Liquidação em execução de sentença – violação do artigo 4º do CC

Sustentam os apelantes que não existe norma legal que permita com o recurso à equidade reduzir o preço da fracção em € 15.000,00 por infuncionalidade do espaço de garagem.

Fixando a lei – artigo 4º do CC – o quadro de situações em que os Tribunais podem recorrer à equidade, estamos em crer que esta não é, seguramente, uma delas. Os autores apontam para o valor de desvalorização, por infuncionalidade, da garagem de € 17.500,00 sem que se perceba bem quais os critérios, que não o de eventual percentagem sobre o valor global da fracção, foram levados em conta para se atingir aquele valor. Considerando que a garagem não tem autonomia registal, fazendo parte integrante do prédio a sua desvalorização tem que ser encontrada através da alegação e prova de um conjunto de factos que vão desde o preço de mercado de uma garagem com aquelas dimensões e naquela zona urbana, a sua colocação, por referência às restantes garagens, sabendo nós, que o piso menos 1 pela facilidade de acesso deve ter um preço ligeiramente superior às existentes no piso menos 2, ou seja, não é possível com os elementos disponíveis nestes autos fixar um valor. Sabe-se que quando se adquire uma garagem é para fazer dela o respectivo uso, sabe-se que os autores não a podem usar para a finalidade que a adquiriram e que daqui decorre um necessário prejuízo, todavia, não é a equidade o mecanismo que permite encontrar um valor que indemnize os autores por via da redução do preço do imóvel provocado por defeito que só aos réus responsabiliza, sem criarmos uma situação de potencial enriquecimento ilegítimo. Note-se que não estamos a dizer que o prejuízo dos autores deve ficar aquém dos € 15.000,00 o que estamos a dizer é que a matéria de facto não permite fixar tal valor.

Ao não permitir fixá-lo resta ao tribunal remeter as partes para o mecanismo vazado no artigo 661º, nº 2 do CPC, ou seja, condenar os

réus no que se vier a liquidar em execução de sentença.

*

Concluindo:

- I. A equidade não é um meio de prova – artigo 4º do CC e 515º do CPC – daí que se não possa usar fora das situações reportadas naquele artigo
- II. A falta de transposição dos prazos constantes no artigo 5º da Directiva 1999/44/CE para o DL nº 67/2003, determinou que o legislador fizesse uma interpretação correctiva através do DL nº 84/08, de 21.5 que veio alterar aquele diploma legal, aditando-lhe norma que estabelece os prazos de caducidade em conformidade com aquela directiva.
- III. Integrando o valor da garagem o preço da fracção adquirida pelos autores e constatado um prejuízo resultante de defeito de construção que não permite o acesso à garagem, então, à mingua de factos que permitam fixar o valor da desvalorização da fracção, deve o mesmo ser relegado para liquidação em execução de sentença.

*

Decisão

Nos termos e com os fundamentos expostos acorda-se em conceder provimento e conseqüentemente:

1. Revoga-se a decisão recorrida na parte em que condenou os réus a pagarem solidariamente aos autores a quantia de € 15.000,00 – quinze mil euros - a título de redução do preço da fracção.
2. Condenam-se os réus a pagarem aos autores a quantia que se vier a liquidar em execução de sentença, a título de redução do preço da fracção por venda de coisa defeituosa nos termos do artigo 913º do CC, até ao montante de € 17.500,00^[8]
3. No mais mantém-se a sentença recorrida – que, de resto, não foi objecto de recurso - pelo que nessa parte transitou em julgado.

*

Custas da acção e da apelação em partes iguais, **provisoriamente**, fazendo-se o rateio respectivo de acordo com a sucumbência na liquidação em execução de sentença.

*

Notifique.

Jacinto Meca (Relator)
Falcão de Magalhães
Regina Rosa

[1] É predominantemente entendido que o vocábulo «questões» não abrange os argumentos, motivos ou razões jurídicas invocadas pelas partes, antes se reportando às pretensões deduzidas ou aos elementos integradores do pedido e da causa de pedir, ou seja, entendendo-se por «questões» as concretas controvérsias centrais a dirimir – Ac. STJ, datado de 2.10.2003, proferido no âmbito do recurso de revista nº 2585/03 da 2ª Secção.

[2] Esta norma já fazia parte do texto constitucional de 1976.

[3] Processo nº 2212/06.4TBMAI.P1.S1, datado de 12 de Janeiro de 2010.

[4] Processo nº 2212/06.4TBMAI.P1.S1, datado de 12 de Janeiro de 2010.

[5] Porque os apelantes não colocam a questão ao nível do abuso do direito – artigo 334º do CC – que de resto é do conhecimento oficioso.

[6] Esta frase «algumas dificuldade» está directamente associada à destreza e perícia dos autores.

[7] Col. Jur. ano XXI, tomo V, pág. 227.

[8] Valor reclamado nesta acção.
