

Processo: 3965/08.0TMSNT.L1-8
Relator: AMÉLIA AMEIXOEIRA
Descritores: COMPRA E VENDA
DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO
RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR
INDEMNIZAÇÃO
PROTECÇÃO DO CONSUMIDOR

Nº do Documento: RL
Data do Acórdão: 18-04-2013
Votação: UNANIMIDADE
Texto Integral: S
Texto Parcial: N
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: IMPROCEDENTE
Sumário:

I - A acção intentada pelo Condomínio de um Prédio, constituído em propriedade horizontal, proposta contra a construtora e vendedora das respectivas fracções autónomas, visando obter a sua condenação na realização de obras e no pagamento do custo de obras realizadas, alegadamente necessárias à reparação de defeitos do imóvel, está submetida ao regime da compra e venda de consumo, regulado pelo DL n.º 24/96, de 31/7.

II - A protecção estabelecida nesta lei parte da existência de uma relação contratual subjectivamente desequilibrada, em que o comprador é configurado como a parte contratual mais débil, identificado pelo fim a que destina a coisa comprada, configurando-se do outro lado o empresário, identificado pela sua veste profissional.

II - As normas contidas no supra citado diploma legal, aplicáveis aos contratos de compra e venda em que exista uma relação de consumo, constituem normas especiais relativamente às regras gerais do Código Civil, previstas para o contrato de compra e venda, derogando aquelas com as quais se revelem incompatíveis no seu campo de aplicação, que é o da relação de consumo.

III - Neste regime, tendo em consideração a diferente configuração subjectiva, a responsabilidade do vendedor é objectiva, dispensando a existência de um nexo de imputação das faltas de conformidade a um comportamento censurável daquele.

IV - Este diploma consagra uma clara protecção do consumidor, desde logo ao considerar um critério objectivo – a coisa vendida para ser isenta de “defeito” deve ter aptidão, idoneidade, e as qualidades intrínsecas hábeis a satisfazer os fins e os efeitos a que se destinam, segundo as normas legalmente estabelecidas – e, também, um critério subjectivo, atribuindo relevância as expectativas legítimas do consumidor.

V - Por outro lado, os direitos facultados ao consumidor são alternativos, cabendo a este escolher aquele que melhor se ajusta aos seus interesses, sem carecer de seguir a ordem exigida pelo Código Civil, estando a sua utilização apenas restringida pelas limitações impostas pela proibição geral do abuso de direito.

VI - No que concerne ao direito de indemnização dos danos

patrimoniais e não patrimoniais resultante da venda de coisa defeituosa nas relações de consumo, não funciona a limitação exigida pelos arts.908º, 909º e 921º, todos do Código Civil, podendo ser livremente exercido pelo comprador, apenas com os limites impostos pela figura geral do abuso de direito, prevista no art.334º, do Código Civil.
(MAA)

Decisão Texto Parcial:
Decisão Texto Integral:

Acordam do Tribunal da Relação de Lisboa

RELATÓRIO

O Condomínio sito na Rua (...) propôs esta acção declarativa de condenação com processo sumário contra P & R – Urbanização e Construção SA, encontrando-se ambos regulamentemente identificados nos autos. Alegou o Autor que os apartamentos do prédio identificado nos autos foram construídos e vendidos pela Ré quando novos aos primeiros adquirentes Antes de decorridos os cinco anos sobre a data da construção foram denunciados diversos defeitos do prédio, verbalmente e por escrito. A Ré, através do seu administrador, comprometeu-se, verbalmente, por escrito e através da sua actuação, a corrigir todos os defeitos reclamados, que fossem defeitos de construção. Por força de tal situação, a Ré tem feito deslocar ao prédio Autor equipas de operários que vão procedendo a sucessivas intervenções, tendo as mesmas começado em Março de 2003 e prosseguindo até Junho/ Julho de 2007. Em Setembro de 2007, a Autora exortou a Ré a concluir rapidamente as suas intervenções, tendo em atenção a proximidade de novo Inverno, impondo que os trabalhos fossem realizados com urgência. A Autora advertiu a Ré de que, caso não levasse a cabo os trabalhos, iniciaria as obras por si e imputaria os custos à Ré. A Ré recebeu a carta da Autora, nada tendo dito ou feito, não se tendo oposto à urgência e necessidade dessa intervenção. Face à inércia da Ré, diz o Autor, este mandou fazer os seguintes trabalhos: a) arranjo da caixa da escada cuja clarabóia estava partida e deixava entrar água com desenferrujamento da estrutura e sua pintura, b) intervenção nas paredes/empenas através de pintura e aplicação de membrana elástica para prevenir as infiltrações, antecedida da lavagem das manchas de humidade causadas pelo fraco isolamento das paredes exteriores e reboco mal acabado, com aplicação ainda de impermeabilizante, isolama, c) correcção do assentamento da tela nos muretes do terraço e correcção do revestimento das pedras de capeamento que haviam sido incorrectamente tapadas, com isolamento dos algeroz, aplicação de primário regicril e aplicação de duas demãos de fibra com membrana, d) correcção da colocação dos rodapés cerâmicos e seus rebocos, e) intervenção através de pintura e isolamento das paredes exteriores da casa de condomínio, f) substituição das telas da cobertura que estavam

ressequidas e eventualmente perfuradas, g) pintura das manchas na parede da garagem, h) arranjo da fechadura e rotura existente na caixa das mangueiras dos bombeiros, i) afagamento e cristalização dos pavimentos da entrada e dos halls de todos os pisos. A correcção destes defeitos implicou a execução de trabalhos e aplicação de materiais com o valor líquido de €7 810,00. tal montante, ainda sem IVA, foi pago pela Autora ao empreiteiro por si contratado para o efeito. Quanto aos trabalhos nos pavimentos, os mesmos foram executados por outra empresa e com o valor constante do orçamento de €1 800,00. Por outro lado, subsistem por reparar nas zonas comuns do prédio um conjunto de problemas e defeitos que a Autora elenca, considerando ser da responsabilidade da Ré a sua eliminação.

Conclui, assim, a Autora, pedindo a condenação da Ré a proceder a expensas suas à eliminação e correcção dos defeitos que ainda subsistem nas partes comuns do prédio e que por si são identificados, indemnizar o Autor pelas quantias que este suportou eliminando os defeitos que a Ré teria de eliminar e que dizem respeito a defeitos de construção de reparação que se tornou urgente, taxas, custas e procuradoria, bem como aplicação à Ré de uma sanção pecuniária compulsória, no valor de pelo menos €200,00 por cada dia que tardar entre o trânsito em julgado da sentença condenatória e o início da intervenção necessária à remoção dos defeitos, a qual será devida também por cada dia de atraso na conclusão dos trabalhos já iniciados, findo que esteja o prazo de um mês sobre essa data, o qual reputa de como sendo suficiente para a sua conclusão.

-A Ré contestou, defendendo-se por excepção e impugnação. Em sede de excepção invocou a ilegitimidade da Autora para estar em juízo, por não ser junto qualquer documento comprovativo do efectivo exercício de funções como administradoras. Arguiu ainda a caducidade do direito que a Autora pretende fazer valer nesta acção. Por outro lado, como se escreveu, acima, surge também impugnada a versão dos factos trazida a juízo pela Autora. A Ré diz não enjeitar a sua responsabilidade quanto aos defeitos de construção, tendo sempre respondido às solicitações que lhe foram dirigidas.

Salienta, contudo, que nem todas as reparações pretendidas são efectivamente da sua responsabilidade. Daí que quanto a essas tenha declinado o dever de proceder à sua reparação, não se tendo igualmente pronunciado sobre orçamentos de reparações que cabiam ao condomínio mandar efectuar e custear, por dizerem respeito a obras de conservação decorrentes da normal degradação do edifício após mais de sete anos de construção. A Ré conclui pedindo a procedência das excepções invocadas e que a acção seja julgada improcedente por não provada, com as legais

consequências.

-Foi apresentada resposta à contestação.

-A Autora pugnou pela improcedência das excepções invocadas, mantendo os pedidos formulados na petição inicial.

-Foi formulado convite ao aperfeiçoamento da petição inicial, o qual foi aceite pela Autora.

-Foi cumprido o contraditório quanto ao novo articulado junto aos autos.

-Os autos foram objecto de saneamento e condensação.

-Não foi apresentada qualquer reclamação àquela última.

-Realizou-se audiência de julgamento, com observância das formalidades legais.

-Foi dada resposta à matéria de facto, não tendo sido apresentada qualquer reclamação.

Afinal, foi proferida sentença que decidiu julgar a acção proposta (...) parcialmente procedente.

Em consequência:

a) Condenar a Ré a pagar à Autora € 9 610, 00 (nove mil seiscientos e dez euros), acrescidos dos montantes atinentes ao IVA, sendo aquele valor acrescido de juros de mora à taxa legal aplicável desde a citação até efectivo e integral pagamento.

b) Condenar a Ré a proceder à eliminação dos seguintes defeitos a expensas suas:

b.1) Inclinação insuficiente das caixas de esgoto das garagens;

b.2) Primeiro degrau da escada lateral direita está partido;

b.3) Parede exterior do alçado posterior apresenta manchas de cores diferentes;

b.4) Existência de entulhos de obras de construção do prédio por debaixo das telhas.

b.5) O acesso ao telhado é estreito, fazendo-se por uma janela;

b.6) Pedra da soleira da entrada da garagem está partida;

b. 7) Todas as vigas por cima da iluminação individual das fracções autónomas estão partidas.

b. 8) As portas nunca fecharam e têm o lacado da pintura feita pela Ré descascado e as dobradiças por ela reparadas sem

acabamentos;

b. 9) Não foi colocada tela impermeabilizante nas varandas das fracções autónomas com excepção da do 4º andar esquerdo, causando infiltrações para dentro das fracções autónomas; e

b. 10) O terraço do rés-do-chão tem infiltrações que originam a entrada de água na garagem nº4.

c) Condenar a Ré no pagamento de uma sanção pecuniária compulsória no valor de €200,00 por dia, por cada dia que tardar entre o trânsito em julgado da sentença condenatória e o início do intervenção necessária para levar a cabo a remoção dos defeitos indicados em b).

d) No demais, absolver a Ré.

Inconformada com o teor da sentença, veio a Ré interpor recurso, concluindo da forma seguinte:

I. Entende a apelante que deveria ter sido proferida sentença de absolvição, por:

a) não ter o Autor logrado provar que os problemas ou vícios existentes no prédio integrem o conceito jurídico de defeitos de construção, para efeitos de ser a R., ora apelante, responsável pela sua eliminação/correção;

b) a entender-se que existiam defeitos de construção, os mesmos foram já integralmente reparados pela R., conforme consta provado abundantemente nos autos;

c) o A. não ter respeitado o esquema de prioridades ou precedência de direitos consagrado no artºs. 1221º, 1222º e 1223º CC, regime aplicável ao caso sub judice por força do disposto no nº 4 do artº 1225ºCC, que impunham que, apenas em casos absolutamente excepcionais e de manifesta urgência, o que o A. não comprovou nos autos, poderia o mesmo realizar as obras imputando posteriormente os seus custos à R..

II – Ficou provado a favor da tese da apelante que:

“Entre 2003 e o Verão de 2007 a Ré enviou várias equipas que realizaram diversos trabalhos de reparação de problemas detectados e reclamados pelo autor, quer nas zonas comuns, quer em fracções autónomas.” (ponto 6)

“Durante esse período a Ré procedeu pelo menos às seguintes intervenções:

- Em Março de 2003, numa pedra mármore partida;

- Em Novembro de 2003, na sala de condóminos;
- Em Maio e Junho de 2004, na reparação de rachas de paredes e tectos de zonas comuns e sua pintura, colocação de escada de acesso ao telhado e pintura de uma mancha existente na parede do alçado sul, junto ao portão da garagem;
- Em Julho de 2005, nas paredes exteriores, incluindo pinturas parciais;
- Em Junho e Julho de 2007, nas telhas do telhado e pinturas” – (ponto 7).

III - Ficou também provado que, após elaboração de um parecer relativo a problemas detectados no prédio pelo Autor (ponto 10), “a Ré corrigiu problemas apontados nesse parecer, designadamente a nível da cobertura e das paredes exteriores.” (ponto 11).

IV - E ainda, facto muito relevante, que “Sempre que o Autor reclamou de problemas detectados no prédio, a ré prontificou-se a reparar aqueles que decorressem de defeitos de construção e procedeu à reparação daqueles que entendeu serem da sua responsabilidade.” Ponto 12 – **negrito nosso.**

V – Se havia divergência entre A. e R. quanto à responsabilidade da R. por mais obras, restava ao Autor submeter-se à lei e não fazer “justiça pelas suas próprias mãos...”

VI - Apesar de não ser questionável o facto de a última escritura de venda de um andar do prédio ter ocorrido em 2005 (R/C Dtº), todas as outras fracções foram vendidas pela R. entre 1998 e 2000, pelo que a R. andou por cerca de 10 anos a efectuar obras no prédio, a pedido do Condomínio, sendo que, depois de 2007, deixou de aceder a mais pedidos de obras, não lhe cabendo pronunciar-se sobre orçamentos de obras pedidos pelo A. para realizar obras da responsabilidade do Condomínio ou dos condóminos.

VII - E se, face à recusa da R. em fazer mais reparações, o A. as decidiu fazer, fê-lo por sua conta e risco.

VIII - Tem sido defendido pela doutrina e a jurisprudência que “defeito”, para efeitos do disposto nos artºs. 913º e 1218º CC e de responsabilização do vendedor /construtor, não é qualquer vício, mas apenas aquele que põe em causa a finalidade da coisa.

IX - A Mma. Juíza a quo decidiu em violação do estipulado nos artºs. 1218º e ss. CC, já que legitimou as obras feitas pelo A. sem recorrer aos Tribunais, como estava obrigado em caso de divergência com a R..

X - “2. Em caso de cumprimento defeituoso, a lei concede ao dono da obra meios jurídicos de actuação, no sentido de se ressarcir dos seus prejuízos com subordinação do esquema de prioridades ou precedência de direitos consagrado nos art.ºs. 1221º, 1222º e 1223º do Código Civil.

3. Em caso de manifesta urgência, é admissível que o credor, directamente e sem intervenção dos tribunais, proceda à eliminação dos defeitos, exigindo depois as respectivas despesas.”
– Ac. TRL de 5/12/2011, in www.dgsi.pt.

XI - O A. não sustentou a sua argumentação, nem tão pouco a provou nos autos, em qualquer situação de urgência na realização de obras, muito menos manifesta

XII - Esclarecedora dos meios jurídicos que tutelam o direito que o A. se arroga, e da sua estrutura hierarquizada, é a seguinte passagem retirada do Ac. STJ de 19/04/2012, in www.dgsi.pt:

“O direito à reparação da coisa e o direito à indemnização não se apresentam como direitos alternativos entre si por não ser lícito ao credor proceder ele próprio a essa tarefa ou incumbir um terceiro de a realizar.

Admitir tal circunstancialismo seria aceitar uma forma de auto-tutela não consentida na lei (cfr. art.º 1º Código de Processo Civil). Só é possível efectuar a eliminação dos vícios da coisa por um terceiro, à custa do vendedor, após a condenação judicial deste em acção declarativa, e em via de execução específica (...) se a prestação for fungível (cfr. art.ºs. 828º Código Civil e 930º Código de Processo Civil).

Constituindo a eliminação dos defeitos uma prestação infungível, só restará ao credor o recurso à sanção pecuniária compulsória, prevista no art.º 829-A do Código Civil.”

XIII - Na mais grave das hipóteses, a matéria provada nos autos conduziria a uma situação de mora na sua prestação de reparar os defeitos, e não a incumprimento definitivo da R..

XIV - Não se verificando os pressupostos excepcionais que permitiriam a realização de obras pelo A. com posterior pedido de reembolso à R., designadamente situação de manifesta urgência na reparação de defeitos de construção, nos termos do regime estipulado nos art.ºs. 1218º e ss CC, deve a R. ser absolvida da condenação no que toca a valores de obras realizadas pelo A. (€9610,00, acrescidos de Iva e juros de mora).

XV – Não são da responsabilidade da R. as obras em cuja realização foi condenada por não respeitarem a defeitos de construção, mas a obras de conservação ordinária do prédio,

tendo a Mma. Juiz a quo feito errada subsunção dos factos ao direito.

XVI – Na verdade,

b.1) as caixas de esgoto foram feitas nos termos do projecto licenciado pela Câmara Municipal de Sintra e não apresentam qualquer vício de construção;

b.2) se as escadas se partiram pelo uso, a R. não tem nisso qualquer responsabilidade, já que estavam inteiras aquando da entrega do prédio e já procedeu anteriormente a reparações de pedras partidas;

b. 3) é normal (e não respeita a qualquer vício de construção) que, passados tantos anos de uso e da necessidade de pinturas parciais no prédio, algumas das quais levadas a cabo pela R., o mesmo apresente manchas;

b. 4) a existência de entulhos não configura qualquer defeito de construção;

b.5) a janela foi elaborada nos exactos termos do projecto aprovado pela Câmara Municipal de Sintra;

b. 6) a pedra da entrada da garagem partiu-se devido ao (mau) uso;

b. 7) se as vigas de iluminação estão partidas, tal facto deve-se ao (mau) uso posterior à entrega do prédio;

b. 8) o lacado da pintura estraga-se com o uso ao fim de uns anos, não se vislumbrando aqui qualquer defeito de construção;

b. 9) a R. reconheceu em juízo não ter aplicado tela impermeabilizante nas janelas, porque tal não era usual na construção na década de 90, como relataram as testemunhas;

b. 10) a haver infiltrações, as mesmas não têm origem em defeitos de construção.

Conclui no sentido de dever a sentença recorrida ser substituída por outra em que seja decretada a absolvição da R. dos pedidos.

O Autor apresentou contra-alegações, concluindo da forma seguinte:

1- A Apelante construiu o prédio em causa e vendeu, até 2005, as suas fracções;

2- O Apelado denunciou os defeitos de construção em 2003, 2005, 2006 (através de relatório pericial), e 2007;

3- A Apelante removeu alguns defeitos, mas não todos;

4- Em Setembro de 2007, ao aproximar-se o Outono e o Inverno, o Apelado comunicou à Apelante que caso não iniciasse as obras de reparação dos defeitos até à referida data, esta os mandaria fazer, imputando o custo;

5- Ou seja, após as várias denúncias e a mora da Apelante, a Apelada dirigiu-lhe uma notificação com cominação admonitória;

6- Como ensina Pedro Romano Martinez, in “Cumprimento Defeituoso”, Colecção Teses, 1994, pág.389: “Em casos de manifesta urgência, e para evitar maiores prejuízos, é admissível que o credor, directamente e sem intervenção do poder judicial, proceda à eliminação dos defeitos, exigindo depois as respectivas despesas. Esta ilação tem por base a princípio do estado de necessidade (art.339º do Código Civil)”.

7- É pois lícito ao condomínio proceder a obras, visando a eliminação dos defeitos da coisa, em caso de urgência incompatível com a fixação de prazo ao vendedor ou empreiteiro.

8 - Sobre a ré impendia o dever de eliminação dos defeitos, após pertinente denúncia do comprador, e assente que a denúncia existiu, e a ré comprometeu-se a eliminar os defeitos da coisa vendida, ficando os autores a aguardar que a mesma se dispusesse a proceder à reparação das partes comuns.

9- Mantendo-se a situação inalterável, os autores contactaram novamente a ré, por escrito, e admonitoriamente, não tendo havido qualquer resposta por parte da mesma.

10 - Não é pois razoável exigir aos autores, após cerca de quatro anos de ineficiência da ré no cumprimento da sua prestação que continuem a instar a ré para eliminar os defeitos da obra ou que lhe dêem, mais um prazo de depois da já terem procedido à sua fixação e invocado a urgência da realização das obras.

11- Se assiste ao vendedor/empreiteiro o direito à eliminação dos defeitos, também assiste ao Condomínio, enquanto representante dos compradores, o direito de fruir as fracções e partes comuns que compraram, em termos de comodidade, que os defeitos existentes não proporcionam, sendo que os direitos do comprador não merecem menos tutela que os do vendedor.

12 – Temos, pois que o monopólio da eliminação dos defeitos pelo empreiteiro, ou pelo vendedor de coisa defeituosa, não é absoluto e em caso de urgência na realização de obras, os condóminos em relação às suas fracções e todos eles (ou o condomínio) em relação às partes comuns, podem, em auto-tutela dos direitos que lhes competem proceder, eles mesmos, à eliminação dos defeitos,

sendo o custo da responsabilidade do vendedor inadimplente.

13- Situação que mais acolhimento recebe quando instado a fazê-lo com prazo marcado, contra o qual não reclamou e sob a cominação expressa de que atenta a urgência o condomínio o faria, o Apelante não nada fez.

13- Razão pela qual dever ser mantida, na íntegra, a douta sentença proferida.

Conclui no sentido de dever a presente Apelação ser julgada improcedente por não provada mantendo-se na íntegra a douta sentença proferida.

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

QUESTÕES A DECIDIR:

I- Em causa esta a questão de saber se os compradores, representados pelo Condomínio, podem obter indemnização destinada a reparação dos defeitos no imóvel que adquiriram à Ré, ou se tinham que peticionar, desde logo e previamente a respectiva eliminação.

II- Se os defeitos cuja reparação foi ordenada são vícios de construção do prédio.

FUNDAMENTAÇÃO:

A) DE FACTO:

Provaram-se os seguintes factos:

1. Na Conservatória do Registo Predial de Queluz encontra-se descrito sob o n.º 00162/030912, da freguesia de Massamá um prédio urbano sito na Rua (...) de Tercena inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 5486, constituído em regime de propriedade horizontal composto de cave para garagens, r/c e 4 andares.

2. Foi a Ré quem construiu esse prédio e vendeu as suas fracções autónomas aos primeiros adquirentes, tendo a última venda ocorrido em 2005.

3. O Autor enviou ao Réu que a recebeu uma carta datada de 14 de Fevereiro de 2003 na qual reclama a realização de obras de reparação de problemas detectados no prédio, quer em zonas comuns, quer em fracções autónomas.

4. A Ré recebeu uma carta datada de 5 de Dezembro de 2003 e enviada por advogado em nome do autor solicitando reunião para resolução dos problemas detectados no prédio à qual a Ré respondeu com uma carta datada de 8 de Janeiro de 2004 na qual informa que estão a ser realizados trabalhos para a resolução de todos os problemas que entende decorrentes de defeito de construção, informação que reiterou em outra carta enviada em 4 de Maio de 2005.

5. A requerimento do autor foi efectuado à Ré em 5 de Abril de 2005 uma notificação judicial avulsa para proceder à realização de obras de reparação de problemas detectados no prédio, quer em zonas comuns quer em fracções autónomas.

6. Entre 2003 e o Verão de 2007 a Ré enviou várias equipas que realizaram diversos trabalhos de reparação de problemas detectados e reclamados pelo autor, quer nas zonas comuns, quer em fracções autónomas.

7. Durante esse período, a Ré procedeu pelo menos às seguintes intervenções:

- em Março de 2003, numa pedra mármore partida;**
- em Novembro de 2003, na sala de condóminos;**
- em Maio e Junho de 2004, na reparação de rachas de paredes e tectos de zonas comuns e sua pintura, colocação de escada de acesso ao telhado e pintura de uma mancha existente na parede do alçado sul, junto ao portão da garagem;**
- em Julho de 2005, nas paredes exteriores, incluindo pinturas parciais;**
- em Junho e Julho de 2007, nas telhas do telhado e pinturas.**

8. O autor enviou à Ré que a recebeu uma carta datada de 10 de Setembro de 2007 na qual solicita a realização de outros trabalhos de reparação detectados no prédio e comunica que caso tal não aconteça até ao dia 14 de Setembro de 2007, em 19 de Setembro de 2007, iniciaria a realização das obras necessárias, por forma a que os problemas se não agravem com a chegada do Inverno.

9. A solicitação do Autor foram elaborados orçamentos datados de 5 de Fevereiro de 2007 e de 23 de Fevereiro de 2007 para realização de diversos trabalhos no prédio, pelos preços de €7 180,00 e de €1 800,00, acrescidos de IVA, respectivamente.

10. A solicitação do autor foi elaborado um parecer relativo a problemas detectados no prédio e aos trabalhos realizados pela Ré para solução dos mesmos, datado de 1 de Setembro de 2006.

11. A Ré corrigiu problemas apontados nesse parecer designadamente a nível da cobertura e das paredes exteriores.
12. Sempre que o autor reclamou de problemas detectados no prédio, a ré prontificou-se a reparar aqueles que decorressem de defeitos de construção e procedeu à reparação daqueles que entendeu serem da sua responsabilidade.
13. Com o início no mês de Setembro de 2007, o Autor mandou fazer no prédio os trabalhos de desenferrujamento e pintura da estrutura da caixa da escada com clarabóia que estava partida e deixava entrar água.
14. Lavagem de manchas de humidade, devidas a aplicação de material impermeabilizante e irregularidade do reboco, com aplicação de impermeabilizante Isoloma e pintura com membrana elástica das paredes/empenas.
15. Correção do assentamento da tela nos muretes do terraço e do revestimento com pedras de capeamento, com isolamento dos algerozes, aplicação de primário Regicril e de duas demãos de fibra com membrana.
16. Correção da colocação dos rodapés cerâmicos dos muretes do terraço e dos seus rebocos por forma a ficarem alinhados e sem saliências.
16. Isolamento e pintura das paredes exteriores da casa do condomínio.
17. Substituição das telas da cobertura que estavam ressequidas e perfuradas.
18. Pintura de manchas na parede da garagem.
19. Substituição de canhão da fechadura e arranjo da rotura existente na caixa das mangueiras dos bombeiros.
20. Afagamento e cristalização dos pavimentos da entrada e dos halls das escadas em todos os pisos.
21. Nesses trabalhos exceptuados nos pavimentos e referidos em 20) o Autor despendeu a quantia de €7 810,00, acrescida de IVA.
22. E nos trabalhos efectuados nos pavimentos e referidos em 20) o Autor despendeu a quantia de €1 800,00, acrescida de IVA.
23. Aquando da entrega do prédio a Ré apenas limpou os pavimentos referidos em 20) não lhe tendo dado um acabamento impermeabilizante.
24. Desde essa entrega, a pedra desses pavimentos acumulou sujidade e produtos químicos usados na sua limpeza que se

entranharam na sua porosidade e a mancharam.

24. O Autor deu conhecimento à Ré do parecer indicado em 10).

25. No verão de 2007 a Ré mandou o seu encarregado ao prédio para acabar de vez com os problemas de construção que detectasse.

26. E nada mais fez.

27. As caixas de esgoto das garagens, têm inclinação insuficiente, que não permite a fluidez das descargas.

28. O primeiro degrau da escada lateral direita está partido.

29. A parede exterior do alçado posterior mercê das sucessivas intervenções parciais da Ré apresenta manchas de cores diferentes.

30. Existem entulhos das obras de construção do prédio por debaixo das telhas

31. O acesso ao telhado é estreito, fazendo-se por uma janela.

32. A pedra da soleira da entrada da garagem está partida.

33. Todas as vigas por cima da iluminação individual das fracções autónomas estão partidas.

25. As portas nunca fecharam e têm o lacado da pintura feita pela Ré descascado e as dobradiças por ela reparadas sem acabamentos.

26. A zona do passeio à entrada tem inclinação excessiva e a distância entre o primeiro degrau de acesso é reduzida a 75 cm.

27. A Ré não colocou tela impermeabilizante nas varandas das fracções autónomas com excepção da do 4º andar esquerdo.

28. O que causa infiltrações para dentro dessas fracções autónomas.

29. O terraço do rés-do-chão frente tem infiltrações que originam a entrada de água na garagem nº4.

DE DIREITO:

O Condomínio do Prédio identificado nos autos, constituído em propriedade horizontal, veio propor a presente acção contra a Ré, enquanto construtora e vendedora das respectivas fracções autónomas, visando obter a sua condenação na realização de obras e no pagamento do custo de obras realizadas, alegadamente necessárias à reparação de defeitos do imóvel, o que foi decretado

pela sentença objecto de recurso, contra a qual a Ré se insurge.

Ponderando a configuração da relação contratual estabelecida, atenta a qualidade das partes intervenientes, impõe-se atentar no regime da compra e venda de consumo.

Com efeito, e segundo dispõe o art.2º, do DL nº24/96, de 31/7, na versão anterior à que lhe foi atribuída pelo DL nº67/2003, de 8/4, dispõe que:

“Considera-se 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 lucros”.

A protecção estabelecida nesta lei parte da existência de uma relação contratual subjectivamente desequilibrada, em que o comprador é configurado como a parte contratual mais débil, identificado pelo fim a que destina a coisa comprada, configurando-se do outro lado o empresário, identificado pela sua veste profissional.

O direito dos consumidores a qualidade de bens e serviços consumidos bem como a reparação dos danos é um direito com tutela constitucional – art.60º, nº1, da Constituição da Republica Portuguesa.

As normas contidas no supra citado diploma legal, aplicáveis aos contratos de compra e venda em que exista uma relação de consumo, constituem normas especiais relativamente às regras gerais do Código Civil, previstas para o contrato de compra e venda, derogando aquelas com as quais se revelem incompatíveis no seu campo de aplicação, que é o da relação de consumo.

Da compaginação de regimes, pode concluir-se que é o seguinte o regime legal estipulado nos arts.913º e sgs do Código Civil.

Consagra-se nessa secção um regime especial para as quatro categorias de vícios aí estabelecidos:

a)-Vício que desvalorize a coisa;

b)-Vício que impeça a realização do fim a que é destinada;

c)-Falta das qualidades asseguradas pelo vendedor;

d)-Falta das qualidades necessárias para a realização do fim a que a coisa se destina.

No dizer dos Profs. Pires de Lima e Antunes Varela, in Código Civil Anotado, vol.II, pág.187, “os pressupostos fundamentais do

regime especial consagrado nesta secção (correspondente à garantia edílica, que no antigo direito protegia o comprador entre os chamados vícios redibitórios) assentam mais nas notas objectivas das situações por elas abrangidas, do que na situação subjectiva do erro em que se encontra o comprador.

E por ser assim, o regime estabelecido nos art.913º e sgs do CC refere-se apenas às coisas defeituosas, sendo que, entre os defeitos da coisa, se aplica somente aos defeitos essenciais, seja porque impedem a realização do fim a que a coisa se destina, seja porque a desvalorizam na sua afectação normal, seja porque a privam das qualidades asseguradas pelo vendedor.

São estas conotações de carácter objectivo, mais do que o erro do comprador ou o acordo negocial das partes que servem de real fundamento aos direitos concedidos pela lei ao comprador e que justificam, pela especial perturbação causada na economia do contrato, os desvios contidos nesta secção ao regime comum do erro sobre as qualidades da coisa.

Para proteger o comprador da coisa defeituosa, o art.913º, nº1 do CC manda observar, com as necessárias adaptações, o prescrito na secção relativa aos vícios de direito, assim remetendo para o regime regulado no art.905º do mesmo Código.

Por força desta remissão, resulta que a lei concede ao comprador os seguintes direitos:

-Direito à anulação do contrato, por erro ou dolo, verificados os respectivos requisitos de relevância exigidos pelo art.251º (erro sobre o objecto do negócio) e pelo art.254º (dolo);

-Direito à redução do preço, quando as circunstâncias do contrato mostrarem que, sem erro ou dolo, o comprador teria igualmente adquirido os bens, mas por um preço inferior (art.911º);

-Indemnização do interesse contratual negativo (ou seja, do prejuízo que o comprador sofreu pelo facto de ter celebrado o contrato), cumulável com a anulação do contrato e com a redução ou minoração do preço (arts.908º, 909º e 911º, por força do art.913º);

-Direito a exigir do vendedor a reparação da coisa ou, se for necessário e esta tiver natureza fungível, a substituição dela (art.914º, 1ª parte), independentemente de culpa do vendedor, se este estiver obrigado a garantir o bom funcionamento da coisa vendida, quer por convenção das partes, quer por força dos usos;

-Em virtude de serem diferentes os pressupostos dos referidos direitos, decorrentes do erro ou do incumprimento defeituoso, em termos de não ser permitida a sua concorrência, suscita-se a

questão de saber qual a pretensão a que o comprador deve recorrer face a determinado circunstancialismo concreto. (Neste sentido, cfr. Calvão da Silva, Responsabilidade Civil do Produtor, págs.263º e sgs; Baptista Machado, Acordo Negocial e Erro na Venda de Coisas Defeituosas, in Obra Dispersa, págs.31 e sgs).

De acordo com o ensinamento sufragado no Ac. do STJ de 2/3/95, in BMJ 445, pág.453, a questão resolve-se através da interpretação, integração do negócio jurídico concreto, tudo estando em saber se as qualidades da coisa ingressam ou não no conteúdo do contrato.

Considerou-se aí que “Se as qualidades da coisa fazem parte integrante do conteúdo negocial, o problema é de inadimplemento ou cumprimento defeituoso do contrato, porque a qualidade é exigida ex pacto.

Se determinadas qualidades da coisa vendida, muito embora tenham motivado e determinado realmente o comprador a adquiri-la, não entraram no conteúdo do contrato, o problema só pode ser de erro, que não de incumprimento, porque a qualidade determinante não constitui efeito negocial. (Cfr. a propósito, Calvão da Silva, ob. cit, pág.256 e Carneiro da Fraga, Erro e Incumprimento na não conformidade da coisa com o interesse do comprador, O Direito, Ano 121, Vol.III, pág.463.

Acrescenta-se no referido aresto, de modo que sufragamos, que, quando o problema é de inadimplemento ou cumprimento defeituoso, as consequências variam em função da sua concreta configuração. Em tese geral, a doutrina aponta a sobrevivência do direito do credor à prestação como direito à rectificação da prestação ou um novo cumprimento, a indemnização dos danos autónomos provocados, a resolução ou denúncia do contrato, cumulável, em certos termos, com a indemnização do prejuízo resultante e a redução do contrato.

Quando o problema é de erro, entram em jogo as disposições gerais dos arts.247º e 251º, o que torna desnecessária qualquer norma que, em sede de garantia edílica, ressalve ou faça menção à sua aplicabilidade.

Diferente é o regime actualmente previsto para a compra e venda de consumo, protegida pelo DL nº24/96, referido.

Neste regime, tendo em consideração a diferente configuração subjectiva, a responsabilidade do vendedor é objectiva, dispensando a existência de um nexó de imputação das faltas de conformidade a um comportamento censurável daquele.

Também nesta Lei de Defesa do Consumidor, no seu art.4º, nº1, existe defeito se a coisa objecto da venda não for apta a satisfazer

os fins a que se destina ou não produzir os efeitos que se lhes atribuem, segundo as normas legalmente estabelecidas, ou, na falta destas, se não for de modo adequado as legítimas expectativas do consumidor.

Este diploma consagra uma clara protecção do consumidor, desde logo ao considerar um critério objectivo – a coisa vendida para ser isenta de “defeito” deve ter aptidão, idoneidade, e as qualidades intrínsecas hábeis a satisfazer os fins e os efeitos a que se destinam, segundo as normas legalmente estabelecidas – e, também, um critério subjectivo, atribuindo relevância as expectativas legítimas do consumidor.

(Neste sentido, cfr. Ac. da RP de 26/6/2008, proc. nº0831242, publicado in www.dgsi.pt)

Por outro lado, os direitos facultados ao consumidor são alternativos, cabendo a este escolher aquele que melhor se ajusta aos seus interesses, sem carecer de seguir a ordem exigida pelo Código Civil, estando a sua utilização apenas restringida pelas limitações impostas pela proibição geral do abuso de direito. (Em sentido idêntico, cfr. João Cura Mariano, in “Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra, 2ª Ed. Almedina, pág.231).

No que concerne ao direito de indemnização dos danos patrimoniais e não patrimoniais resultante da venda de coisa defeituosa nas relações de consumo, não funciona a limitação exigida pelos arts.908º, 909º e 921º, todos do Código Civil, podendo ser livremente exercido pelo comprador, apenas com os limites impostos pela figura geral do abuso de direito, prevista no art.334º, do Código Civil.

Assim, dispõe o art.12º, do DL nº24/96, que

“1-O consumidor a quem seja fornecida a coisa com defeito, salvo se dele tivesse sido previamente informado e esclarecido antes da celebração do contrato, pode exigir, independentemente de culpa do fornecedor do bem, a reparação da coisa, ou a sua substituição, a redução do preço ou a resolução do contrato.

2-O consumidor deve denunciar o defeito no prazo de 30 dias, caso se trate de bem móvel, ou de um ano, se se tratar de bem imóvel, após o seu conhecimento e dentro dos prazos de garantia previstos nos nºs 2 e 3, do art.4º da presente lei.

3-Os direitos conferidos ao consumidor nos termos do nº1 caducam findo qualquer dos prazos referidos no número anterior sem que o consumidor tenha feito a denúncia, ou decorridos sobre esta seis meses, não se contando para o efeito o tempo despendido com as operações de reparação.

4-Sem prejuízo do disposto no número anterior, o consumidor tem direito à indemnização dos danos patrimoniais e não patrimoniais resultantes do fornecimento de bens ou prestação de serviços defeituosos.

5-O produtor é responsável, independentemente de culpa, pelos danos causados por defeitos de produtos que coloque no mercado, nos termos da lei”.

Resulta daquele art.12º, que na compra e venda de consumo também recai sobre o comprador o ónus de denúncia das faltas de conformidade do bem, funcionando a denúncia como condição de que depende o exercício dos direitos do comprador. (Tal imposição resulta hoje do disposto no art.5º, nº3, do DL nº67/2003, de 8/4, que transpôs para o ordenamento jurídico português, a Directiva nº1999/44/CE).

Assim, após o conhecimento da existência do defeito, o comprador dispõe do prazo de trinta dias (actualmente alargado para dois meses) para o denunciar, relativamente a bens móveis e de um ano, relativamente a imóveis, sob pena de caducidade dos seus direitos.

No caso dos autos, está demonstrada a existência de defeitos no prédio, na conotação objectiva acima definida.

O Autor formulou um pedido de indemnização correspondente aos valores gastos com a reparação de parte dos defeitos, cuja existência está demonstrada nos factos provadas, e cuja urgência na sua reparação também logrou demonstrar, dada a proximidade do Inverno e a ausência de resposta por parte da Ré, às solicitações que lhe foram efectuadas, pelo que entendemos que a procedência do pedido do autor encontra suporte não no Código Civil, mas nas leis de defesa do consumidor.

E isto quer se aplique a sequência atrás elencada subordinada ao regime de compra e venda de coisa defeituosa, quer se apliquem as regras do contrato de empreitada, por o vendedor também ser construtor.

Na verdade, no âmbito do Código Civil, em nosso entender, tal não é possível pois só em sede de execução, no caso de não cumprimento pelo devedor da obrigação de reparação (a 1ª numa hierarquia de direitos), é que se poderia transformar a originária obrigação de reparação numa obrigação pecuniária – arts.1220º a 1223º, do CC e 933º e sgs do CC.

A questão tem assim que ser apreciada a luz das Leis nºs 24/96, de 31/7 e 67/03, de 8/4, nos moldes supra referidos.

O pedido de pagamento do valor necessário à reparação

efectuada encaixa-se na indemnização referida no nº4 do art.12º, citado, consistindo no pagamento dos danos (defeitos provados) que o Autor suportou por causa do cumprimento defeituoso da Ré. (arts.798º, 801º ou até o art.804º, do CC, por poderem estar em causa danos causados pela mora na reparação dos defeitos).

É uma indemnização que diverge daquela outra prevista no art.1223º, do CC, já que aqui só caberão os danos que não possam ser ressarcidos mediante o recurso aos outros mecanismos de sanção do defeito.

Na Lei do Consumidor cabe, em termos opcionais para o consumidor o exercício desse direito de indemnização, desde que não viole regras de boa-fé (art.762º do CC).

E no caso dos autos é manifesto que não viola.

No caso dos autos, a Ré foi fazendo intervenções no prédio ao longo dos anos, mas, como resulta dos factos provados, não logrou eliminar os defeitos existentes. É por isso razoável entender que ao Autor era lícito proceder à reparação dos defeitos cuja eliminação desde logo se impunha, por força do potencial agravamento com as condições climáticas, dado que seria excessivamente oneroso aguardar uma sentença condenatória a determinar a realização de tais obras pela Ré. Tal como lhe era lícito, na opção de escolha permitida pela Lei atrás citada, pedir a condenação da Ré na reparação dos demais defeitos.

E não diga a Ré que tais defeitos não são defeitos de construção, porque não logrou fazer tal prova, como se lhe impunha, em face das diferentes regras de ónus de prova que estão subjacentes à aplicação do regime legal citado, ao considerar um critério objectivo – a coisa vendida para ser isenta de “defeito” deve ter aptidão, idoneidade, e as qualidades intrínsecas hábeis a satisfazer os fins e os efeitos a que se destinam, segundo as normas legalmente estabelecidas – e, também, um critério subjectivo, atribuindo relevância as expectativas legítimas do consumidor, o que não sucede com os defeitos provados nos autos.

Consequentemente, entendemos que os pedidos do Autor deveriam ser julgados procedentes, como foram, embora com a fundamentação exposta, improcedendo por isso o recurso na sua totalidade.

DECISÃO:

Nos termos vistos, Acordam os Juizes da 8ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa em julgar improcedente a apelação, mantendo

a sentença recorrida, com a fundamentação atrás exposta.

Custas a cargo da Apelante.

Lisboa, 18 de Abril de 2013

Maria Amélia Ameixoeira

Ferreira de Almeida

Silva Santos