

Processo: 2948/21.0T8AVR.P1
Nº Convencional: JTRP000
Relator: JOÃO VENADE
Descritores: COMPRA E VENDA
COMPRA E VENDA DEFEITUOSA
REPARAÇÃO DE DEFEITOS
HUMIDADES COM ORIGEM NAS PAREDES EXTERIORES
Nº do Documento: RP202306012948/21.0T8AVR.P1
Data do Acórdão: 01-06-2023
Votação: UNANIMIDADE
Texto Integral: S
Privacidade: 1
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: ALTERADA
Indicações Eventuais: 3ª SECCÃO
Área Temática: .
Sumário: I - Na compra e venda de coisa defeituosa, entre particulares, a exclusão do direito à reparação do defeito por este ser conhecido do comprador aquando da compra pressupõe que esse conhecimento seja um *conhecimento esclarecido*.
I.1 - Não reveste essa qualidade o conhecimento de entrada de água numa fração, ao pé de janelas, quando o vendedor justifica essa entrada com um anterior vidro partido por um terceiro que se comprometeu a repará-lo.
II - A reparação do imóvel pelo comprador pode ser efetuada se o vendedor claramente demonstra que a não pretende realizar.
II.1 - Nesse caso, pode o comprador pedir o pagamento do custo dessa reparação.
III - Tendo sido vendida a fração com infiltrações de água e humidade pelo exterior, pode o pagamento da reparação pelo vendedor abranger o custo da reparação de parte da parede exterior.

Reclamações:
Decisão Texto Integral:

Processo n.º 2948/21.0T8AVR.P1

Sumário.

.....
.....
.....

*

1). Relatório.

AA e BB, residentes em ..., ... – Suíça, propuseram contra

CC, residente no ..., n.º ..., São João da Madeira e

A..., Lda., com sede na Rua ..., ..., Oliveira de Azeméis,

Ação declarativa de condenação, sob a forma de processo comum, formulando os seguintes pedidos:

«a Ré CC seja condenada no pagamento, por via de indemnização, da reparação necessária e urgente efetuada por terceiro, no valor de 1.500 EUR, atento o facto que o pavimento novo é de qualidade superior, não pretendo os Autores uma indemnização integral da reparação, outrossim uma reparação justa;

. o condomínio do prédio no qual se insere o imóvel, vir aos autos confirmar a legalidade da marquise;

. caso o condomínio confirme a ilegalidade da marquise, a Ré CC seja condenada em todos os custos associados à legalização do imóvel, seja nos custos de licenciamento bem como nos custos de obras e quaisquer encargos nestes termos relacionados - na configuração que este assumia aquando a outorga do contrato de compra e venda;

. as Rés sejam condenadas, a título de danos morais pela *culpa in contrahendo* que se verificou, no valor de 2.000 EUR, responsabilidade esta que assume natureza solidária entre as Rés;

. a Ré Predial Prime seja condenada em responsabilidade civil extracontratual, num montante nunca inferior a 1.000 EUR pelos danos verificados na sequência da violação culposa dos deveres previstos pelo artigo 17º da Lei nº15/2013;

. as Rés sejam condenadas solidariamente no pagamento dos honorários de mandato judicial, que se cifram em 1.300 EUR, acrescidos dos demais encargos processuais, a liquidar em *execução de sentença*;

. as Rés sejam condenadas no pagamento dos juros de mora devidos, a contar da citação até integral pagamento dos montantes peticionados;

. se fixe sanção pecuniária compulsória, nos termos do artigo 829.º-A, do C. C., contados do trânsito em julgado da presente ação e até integral pagamento, num valor

que os Autores reputam suficiente em 10 EUR por cada dia de atraso no pagamento.».

A título alternativo, bem como, eventualmente, subsidiário:
«se reduza o negócio jurídico de compra e venda de imóvel em montante a equivalente a pelo menos 1.500 EUR;
o condomínio do prédio no qual se insere o imóvel venha aos autos confirmar a legalidade da marquise;
. caso o condomínio confirme a ilegalidade da marquise, a Ré CC seja condenada em todos os custos associados à legalização do imóvel, seja nos custos de licenciamento bem como nos custos de obras e quaisquer encargos nestes termos relacionados - na configuração que este assumia aquando a outorga do contrato de compra e venda;
. as Rés sejam condenadas, a título de danos morais pela *culpa in contrahendo* que se verificou, no valor de 2.000 EUR, responsabilidade esta que assume natureza solidária entre as Rés;
. a Ré Predial Prime, seja condenada em responsabilidade civil extracontratual, num montante nunca inferior a 1.000 EUR pelos danos verificados na sequência da violação culposa dos deveres previstos pelo artigo 17.º, da Lei n.º 15/2013;
. as condenadas solidariamente no pagamento dos honorários de mandato judicial, que se cifram em 1.300 EUR, acrescidos dos demais encargos processuais, a liquidar em *execução de sentença*.
. as Rés condenadas no pagamento dos juros de mora devidos, a contar da citação até integral pagamento dos montantes peticionados;
. se fixe sanção pecuniária compulsória, nos termos do artigo 829.º-A, do C. C., contados do trânsito em julgado da presente ação e até integral pagamento, num valor que os Autores reputam suficiente em 10 EUR por cada dia de atraso no pagamento.».

O sustento de tais pedidos consiste na compra e venda de um imóvel, pelos Autores, que apresentava defeitos – entrada de água e *marquise* construída sem autorização do condomínio -.

*

Contestaram ambas as Rés, negando a sua responsabilização.

Foi proferido despacho saneador.

*

Em 16/09/2022, os Autores vieram apresentar ampliação de pedido, nos seguintes termos:

- . o valor da indemnização seja computado, a final, em 15.384 EUR;
- . os pontos b) do pedido principal e bb) do pedido alternativo/subsidiário, tenham a seguinte redação:
 - . b). a Ré CC seja condenada no pagamento, por via de indemnização, da reparação necessária e urgente efetuada por terceiro, no valor de 11.534 EUR;
 - . bb) seja reduzido o negócio jurídico de compra e venda de imóvel em montante a equivalente a pelo menos 11.534 EUR.

A Ré CC contestou tal ampliação e pediu a condenação dos Autores como litigantes de má-fé, em multa e indemnização no valor de 2.500 EUR, acrescido de I.V.A..

*

Foi admitida a ampliação de pedido.

*

Realizou-se audiência de julgamento, tendo sido proferida sentença a julgar totalmente improcedente a ação.

Inconformados, recorrem os Autores, formulando as seguintes **conclusões**:

«A) Destarte, requer-se a reapreciação da prova gravada em toda a matéria de facto identificada de seguida mediante a remissão ao minuto de gravação audio da audiência de julgamento, alicerçada à documentação aduzida aos autos, conforme segue de forma pormenorizada.

B) Discordam os Autores/Recorrentes do entendimento do tribunal a quo, vertido a fls.8, 11, e 12 da Sentença, que se impugna aqui expressamente, seguindo o qual a percepção de alguns sinais de vício pelos procuradores fundamenta um conhecimento dos factos que desonera a parte vendedora da respectiva responsabilidade quanto aos vícios existentes no imóvel vendido.

C) Pois que, apreciando os fundamentos de impugnação da matéria de facto que se fez nas partes A e B destas alegações de recurso, e para as quais se remete para todos os efeitos legais em tudo quanto omisso, temos que,

D) Na primeira visita, as testemunhas DD (Gravação de dia 07/10/2022, entre as 15:09 e as 15h44, aos minutos 02:24 e 02:36) e EE (Gravação de dia 07/10/2022, entre as 15h46 e as 16h25, aos minutos 01:35, 06:13, e 07:06) referiram ter notado ondulação no pavimento flutuante da marquise, mas que face à razão invocada pela 1ª Ré (quebra de vidro do lado do vizinho Sr FF), não requereram mais pormenores, por

confiarem na pessoa e na ideia de que se trataria de um dano isolado, de fácil reparação.

E) Porquanto nesta sede expressou-se o primeiro dano em causa nestes autos: danos no pavimento flutuante, decorrente de humidades, danos esses peticionados sob forma de redução de preço em sede de P.I. (al.b) do segmento petitário), para a qual se remete para todos os devidos efeitos legais.

F) No entanto, na segunda visita, as mesmas Testemunhas DD (Gravação de dia 07/10/2022, entre as 15h09 e 15h46, minuto 04:27) e EE (Gravação de dia 07/10/2022, entre as 15h46 e 16h25, minuto 08:10), referiram que os danos no pavimento flutuante tinham aumentado, notando a testemunha EE que existia uma pequena mancha de humidade na parede,

G) Contudo, e porque a 1ª Ré DD referiu que a filha tinha deixado a janela aberta, entrando dessa forma água, entenderam as testemunhas - enquanto procuradores dos Autores - que o problema tinha sido resolvido e que o pavimento flutuante seria apenas uma consequência singular daquela janela aberta, que não constituiria assim um dano grave, sendo portanto de fácil reparação.

H) Pelo exposto, impugnando por omissão a Matéria de Facto da Sentença, requerem-se as alterações e aditamentos à matéria de facto dada como provada, isto é, a alteração aos Pontos 6 a 10 da Matéria de Facto dada como provada, e o aditamento dos Pontos 10-A, 13-A, 13-B e 13-C a essa mesma matéria de facto dada como provada – vide art.27º, 40º e 46º destas Alegações de Recurso, que se dão aqui por integralmente reproduzidos.

I) Devendo, nessa senda, ser a decisão anulada, e substituída por outra que, enquadrando os factos no instituto dos vícios ocultos dos art.913º e ss do Código Civil, julgue a acção procedente, por provada, e condene a Ré CC nos termos peticionados.

J) Ora, tais defeitos, apesar de visíveis, não reflectiam a verdadeira situação de facto do imóvel, apesar das razões invocadas pela 1ª Ré contribuírem para a convicção dos Autores que tais razões (quebra de vidro e janela aberta), eram as causas adequadas aos danos que tinham sido observados pelos procuradores nas duas visitas que efectuaram.

K) Aliás, conforme foi referido pela Testemunha FF (Gravação de dia 07/10/2022, entre as 14h37 e 15h08, ao minuto 06:12), a quebra do vidro e respectiva substituição ocorreu no período em que a 1ª Ré tinha ordenado a realização de obras, isto é, ainda no ano de 2020.

L) Sendo igualmente certo, que a Ré explicitamente refere (Gravação de dia 20/10/2022, entre as 15h00 e 15h39, ao minuto 11:37) que o imóvel tinha vocação de revenda, ao contrário do que a mesma quis fazer crer.

M) Sempre negando os defeitos, conforme resulta do teor das suas declarações de dia 20/10/2022, entre as 15h00 e 15h39m ao minuto 06:44, quando refere que os mesmos nunca viram qualquer humidade, nem nunca levantaram qualquer reparo ou suspeita.

N) O que, conforme se verificou nos presentes autos, não corresponde à realidade, pois que, após a aquisição do imóvel, os autores rapidamente perceberam que teriam que substituir todo o pavimento flutuante, e não apenas uma porção da marquise, pois que a água, em grande volume, já se tinha alastrado.

O) Requerendo (vide Ponto 17 da Matéria de Facto dada como provada) que técnicos da companhia efectuassem uma perícia às causas dos danos.

P) O que estes realizaram, concluindo que o problema derivaria da má impermeabilização das estruturas das janelas.

Q) Contudo e neste aspecto desde já se realça, nos termos do aditamento dos Pontos 19 a 21 à Matéria de Facto, que os danos decorrem da própria parede que sustenta as janelas e caixilharias, a qual os peritos de seguro, obviamente, não repararam, pois que só a remoção do revestimento de pedra o permitiria.

R) Não obstante, os danos nas caixilharias das janelas (que como vimos não foram os únicos – vide Pontos 19 a 21 aditados à Matéria de facto dada como provada - não eram danos visíveis, apenas sendo detectáveis por peritos.

S) E nestes termos, deveria o tribunal a quo ter considerado que se tratavam de danos ocultos, indemnizáveis por via da redução do preço, condenando assim a Ré CC nos pedidos formulados.

T) Ora o Autor, descobrindo uma das verdadeiras causas de infiltrações, e considerando que a mesma era um vício oculto, requereu portanto uma participação da Ré nos custos de substituição (vide Pontos 14 a 16 da Matéria de Facto dada como provada).

U) Pelo exposto, e sem prejuízo do que se dirá quanto aos danos da parede (Aditamento de Pontos 19 a 21 da Matéria de Facto dada como provada), e tal como definido pelo Tribunal da Relação dos Porto, no Acórdão datado de 13/03/2006 nos autos do Processo nº0650744, embora os defeitos fossem visíveis, tal não significa

que eram aparentes ou conhecidos dos procuradores.

V) Assim sendo, deveria ter o tribunal dado como provados os factos – omitidos - que se acabaram de referir, devendo nessa senda ter considerado procedente, por provado, o pedido vertido na al.b) do Pedido Principal – cfr. Petição Inicial dos Autores.

W) E portanto, impugnando-se a decisão quanto à matéria de facto omitida pelo tribunal a quo, e verificando-se o erro de julgamento do tribunal a quo, deverá ser anulado o segmento decisório vertido a fls.12 da Sentença, e substituído por outro que, dando por provados os factos 1 a 18, condene a Ré nos pedidos oportunamente formulados em sede de P.I., sem prejuízo da necessária procedência dos factos elencados em sede de ampliação do pedido (Requerimento de 16/09/2022, com Ref.Citius nº13469147).

X) Aliás, neste sentido, verifica-se quanto aos danos no pavimento flutuante, que estes surgem na decorrência de danos graves na parede da marquise – os quais configuram portanto os segundos danos indemnizáveis peticionados pelos Autores na ampliação do pedido (Requerimento de 16/09/2022, com Ref.Citius nº13469147);

Y) Destarte, foi a Ré CC (Gravação de dia 20/10/2022, entre as 15h e 15h39, ao minuto 35:45) que quis a aplicação de revestimento de pedra nas paredes da marquise que foram alvo, subsequentemente (vide Doc.1 e 2 do Requerimento de 16/09/2022) de obras de impermeabilização pela testemunha GG (Gravação de dia 20/10/2022, entre as 11h10 e 11h40, ao minuto 16:02 e Documentos juntos com o requerimento de 06/10/2022).

Z) E mais, referiu a testemunha HH (Gravação de dia 20/10/2022, entre as 10h44 e 11h10, ao minuto 08:07, 09:15 e 10:14) que as paredes, apesar de parecerem novas, permitiam a entrada (“escoava”) de água, a par com as caixilharias de janela, sendo certo que se verificou após remoção do revestimento de pedra, que a parede se encontrava em muito mau estado, bem como imperfeitamente selada ao nível das caixilharias de janela (minuto 10:14).

AA) E neste sentido referiu igualmente a testemunha GG (Gravação de dia 20/10/2022, entre as 11h10 e 11h40, ao minuto 16:02) que encontrou as paredes, nomeadamente a central da marquise, em muito mau estado, com rachadelas profundas que permitiam a entrada avolumada de água.

BB) Danos dos quais os procuradores não suspeitavam sequer, não sendo visíveis e configurando-se porquanto enquanto ocultos para os efeitos dos art.913º e seguintes do Código Civil – apesar da testemunha EE referir que viu uma pequena mancha de humidade (Gravação de dia 07/10/2022, entre as 15h46 e 16h25, ao minuto 07:06), mas sublinhando que a mesma mancha poderia ser decorrente da entrada de água justificada pela Ré CC (quebra de vidro e janela deixada aberta em noite de chuva...).

CC) Assim sendo, impugna-se por omissão a Matéria de Facto vertida na sentença a quo, devendo ser aditados os Pontos 19 a 21 à Matéria de Facto dada como provada, conforme referido no art.62º destas Alegações de Recurso, o qual se dá aqui por integralmente reproduzido para todos os devidos efeitos legais, ademais tendo em conta a prova documental aduzida aos autos – vide Doc.3 a 11 do Requerimento de 06/10/2022, com Ref.Citius nº13556100.

DD) Pelo exposto, demonstra-se que tais vícios na parede eram ocultos aos procuradores aquando as visitas, pelo que se impugna a decisão sobre a matéria de facto proferida pelo tribunal a quo a fls.8 da Sentença, pois que nem os procuradores e portanto nem os Autores tiveram conhecimento de tal estado da parede, pelo que tais vícios não eram conhecidos dos mesmos, não podendo fundamentar a irresponsabilidade da Primeira Ré.

EE) Assim sendo, tendo o tribunal a quo errado em julgamento, deverá a decisão ser substituída por outra que, reconhecendo que os vícios eram ocultos, nomeadamente os pedidos formulados em sede de ampliação do pedido (Requerimento de 16/09/2022), considere os danos ocultos na parede provados, e assim condene a Ré nos termos peticionados.

FF) Ademais, enquanto terceiro tipo de vícios ocultos, que se impugnam por omissão da Matéria de Facto da Sentença a quo, temos que a testemunha HH referiu (Gravação de dia 20/10/2022, entre as 10h44 e as 11h10, ao minuto 02:40) que existia um forte cheiro na casa de banho, que se situa por cima do quarto da mãe (residente no andar inferior) da testemunha II, a qual referiu (Gravação de dia 20/10/2022, entre as 10h30 e 10h44, ao minuto 06:00) que existia uma mancha de humidade no tecto do quarto, a qual se foi alastrando numa primeira fase após as obras realizadas pela Ré CC, e numa segunda fase piorou com a utilização dada pelos inquilinos dos aqui Autores.

GG) Ora, a Ré confessou (Gravação de dia 20/10/2022, entre as 15h00 e as 15h39, aos minutos 02:53 e 05:30) que foi aplicado pavimento flutuante na casa de banho (minuto 02:53) e que foi substituída banheira por um poliban (minuto 05:30).

HH) O que, seguindo as regras da experiências veiculadas, entre outros, pelo art.349º do Código Civil, são aptos a produzir os danos verificados de acumulação de água e manchas de humidade no tecto do piso inferior (danos esses que foram peticionados no âmbito do Requerimento de 16/09/2022, com Ref.Citius nº13469147).

II) De facto, a testemunha GG (Gravação de dia 20/10/2022, entre as 11h10 e 11h40, ao minuto 06:20) referiu que foi chamada ao local por força de queixa da vizinha do andar inferior, e que se deparou com obras mal realizadas, não estando as tubagens do poliban devidamente conectadas, causando uma acumulação de água evidente e consequentes danos.

JJ) E quanto à prova documental, neste particular, os danos encontram-se demonstrados pelos Documentos 11, e 16 a 19 do Requerimento de 06/10/2022, com Ref.Citius nº13556100.

KK) Pelo que teve que ser destruída a respectiva zona na casa de banho, inclusive poliban de fraca qualidade não recuperável, e que foram realizadas, por esta testemunha GG, as obras adequadas a cessar os danos causados por aquele vício oculto.

LL) Assim, foi peticionada tal indemnização, por via de redução de preço, sendo certo que para tanto, em conformidade com o art.81º destas alegações de recurso, o qual se dá aqui por integralmente reproduzido para todos os devidos efeitos legais, impugnando-se a matéria de facto, deverão ser aditados os Pontos 22 a 24 à mesma.

MM) Pelo que se acabou de expor nos pontos A) a LL) destas Conclusões, que se dão aqui por integralmente reproduzidas, e sem prejuízo da impugnação por omissão da Matéria de facto, impugna-se igualmente a motivação de facto de fls.8 da sentença quando refere que os procuradores dos Autores tinham conhecimento dos danos, pois que, face ao que se viu, os mesmos de facto não eram sequer visíveis aos procuradores.

NN) De facto, serão de considerar como ocultos tais vícios no pavimento flutuante, paredes e tecto da vizinha do piso inferior, e nessa senda, deverá ser anulada a decisão do tribunal a quo vertida a fls.12 da Sentença, por errada decisão de julgamento quanto à matéria de facto,

OO) E assim, tendo o tribunal a quo errado em julgamento, deverá ser anulada a decisão vertida a fls.12 da Sentença e ser considerados, por provados, os pedido de indemnização expressos na al.b) da P.I. assim como no Requerimento de 16/09/2022, indemnização essa devida pelos danos de infiltração no pavimento flutuante e parede da marquise, assim como os danos da casa de banho e no tecto do piso inferior, e nessa conformidade, ser a Ré condenada nos termos peticionados.

PP) Mais, considerou a decisão a quo que os procuradores tinham conhecimento dos vícios antes da aquisição, pelo que estaria excluída a responsabilidade da Ré CC (vide fls.8 da Sentença), o que se impugnou nos termos das duas secções A e B destas alegações de recurso, as quais se dão aqui por integralmente reproduzidas para todos os devidos efeitos legais.

QQ) Pois que, quanto aos primeiros danos, no pavimento flutuante, temos que nem todos os sinais de vício se reconduzem a vícios efectivos, ou melhor dizendo, nem sempre um dano será sinal de vício, mas um vício terá sempre como consequências danos visíveis.

RR) E é certo que a jurisprudência tem entendido, em linha com a sentença aqui recorrida, que a generalidade dos sinais visíveis conhecidos dos compradores são, a priori, vícios aparentes que desresponsabilizam os vendedores.

SS) No entanto, nos presentes autos, importa aferir dos próprios danos, e do que foi efectivamente visto pelos procuradores dos Autores antes de celebrarem a escritura.

TT) Ora, conforme se disse, os vícios da parede da marquise, assim como da casa de banho, não eram, sequer visíveis.

UU) Aliás o perito dos seguros (vide Ponto 17 da Matéria de Facto dada como provada) não conseguiu evidenciar os mesmos, tal só tendo sido possível com a retirada do revestimento de imitação de pedra que cobria as paredes da marquise.

VV) Pelo que, quanto a esses danos, dúvidas não restam que os mesmos eram ocultos, não sendo supervenientes por terem ocorrido, de factum, antes da aquisição do imóvel pelos Autores.

WW) Quanto aos demais danos que se revelaram nas Secções A e B destas Alegações de Recurso, relembra-se que os procuradores dos Autores, quando realizaram as visitas, apenas viram, num primeiro tempo, o pavimento flutuante da marquise ondulado, e na segunda visita – no dia de escritura – viram danos mais profundos nesse mesmo pavimento flutuante, assim como uma pequena mancha de humidade na parede de pedra.

XX) Longe contudo de suspeitar que se trataria de um problema profundo, face às desculpas dadas pela 1ª Ré (vidro quebrado pela acção térmica da churrasqueira do

vizinho, e janela deixada aberta pela filha da Ré na noite anterior à visita do dia 14 de Maio de 2014.

YY) Ou seja, uma coisa é os procuradores observarem sinais de vício, sem suspeitarem da realidade do vício que lhes deu causa;

ZZ) Outra coisa é os procuradores dos Autores terem-se deparado com os vícios, e ainda assim prosseguirem com a respectiva aquisição.

AAA) De facto, e nestes autos, se os procuradores dos Autores se tivessem deparado, efectivamente, com os vícios de que a coisa padecia (muros da marquise fissurados, inclinação da janela pendente para o interior do imóvel, e má instalação da canalização sanitária,

BBB) Então, face à quantidade de trabalhos correctivos por realizar, os mesmos certamente não teriam enveredado pela aquisição do imóvel sem primeiro certificarem-se da redução do preço, caso entendessem avançar para a concretização do negócio jurídico,

CCC) Não se confundindo com uma actuação na qual, enquanto pessoas diligentes mas desconhecedoras por não serem profissionais do ramo, não se poderia imputar-lhes a má conformação dos vícios de que o imóvel sofria, ademais quando tais vícios só pericialmente poderiam ser detectados, como foi o caso após a venda do referido imóvel – vide Facto nº17 dado como provado.

DDD) Assim sendo, necessário se torna a distinção daqueles conceitos de sinal de vício e vício oculto, para os efeitos do art.913º e seguintes, cuja interpretação pelo tribunal a quo a fls.11 da Sentença se impugna, por não corresponder à verdade dos presentes autos o instituto do conhecimento dos vícios pela parte adquirente, enquanto fundamento de exclusão do regime dos art.913º e seguintes do Código Civil.

EEE) Porquanto, de forma resumida, os procuradores dos autos apenas se deslocaram duas vezes ao imóvel para efeitos de visita ao mesmo.

FFF) Assim sendo, e nos termos do art.349º do Código Civil, não se revela plausível que os procuradores pudessem nessas duas ocasiões aferir da origem dos danos que emergiram daquelas visitas.

GGG) Isto é, nos termos do art.349º do Código Civil, temos que, apesar do negócio imobiliário não se poder reger por um sentimento de superficialidade,

HHH) Também não poderemos descurar que a actividade de compra e venda de imóveis prima igualmente pela celeridade da conclusão do negócio, o que constitui facto notório para os efeitos do art.5º, nº2, al.c) do Código de Processo Civil.

III) Isto é, se não é admissível que os compradores actuem com leviandade no que diz respeito aos defeitos que surgem no momento da aquisição, por vezes também se demonstra ser impeditiva da conclusão do negócio a prolação do mesmo em favor de uma análise minuciosa ao imóvel prometido vender.

JJJ) Daí o surgimento do conceito jurídico, entre outros, da venda de coisa defeituosa, previsto nomeadamente pelos art.913º do Código Civil.

KKK) E neste quadro, temos que a conceptualização deste instituto previsto pelos art.913º do Código Civil, deve ser solucionada com a adequação ao caso concreto.

LLL) Ora, nos presentes autos, demonstrou-se, nos termos da prova testemunhal anteriormente referida, que os danos eram profundos e recorrentes, bem como não eram visíveis ou cognoscíveis pelo homem médio.

MMM) Aqui aportados, entende-se, porquanto, que o tribunal a quo errou em julgamento da matéria de facto, ao considerar que os vícios em causa nestes autos não eram ocultos.

NNN) No entanto, tal entendimento contraria o sufragado pelo Tribunal da Relação de Lisboa, no Acórdão datado de 19/11/2015, nos autos do Processo nº4286/11.7TBCSC.L1-2:

V - Apesar de num primeiro momento o comprador se ter conformado com falta de pressão de água no imóvel e já não se tendo conformado quando houve um agravamento da falta de pressão de água de modo a impedir um uso normal da água, denunciando então o defeito, é de considerar que o agravamento da falta de pressão se equipara à descoberta de um novo defeito, ou seja, aquilo que primeiro foi descartado como defeito da obra passou a existir como tal posteriormente, pelo que esta data de verificação e de agravamento é relevante para definir o termo do prazo de denúncia.

OOO) Isto é, aplicando tal raciocínio a estes autos, temos que o agravamento da humidade e dos danos no pavimento flutuante da marquise e sala, decorrentes do mesmo problema originário de mau isolamento, configura um novo vício, considerado por alguma jurisprudência como oculto.

PPP) E mais, deverá ser aplicado aos autos o conceituado pelo Tribunal da Relação dos Porto, no Acórdão datado de 13/03/2006 nos autos do Processo nº0650744:

II- Não são defeitos aparentes aqueles que, embora possam ser visíveis, são

reveladores de incumprimento contratual, constituindo omissões graves do devedor, com fundamento legal ou contratual, ou que exprimam falta de qualidade ou da garantia dada pelo vendedor.

QQQ) Assim sendo, errou em julgamento o tribunal a quo na interpretação de direito, que se impugna aqui expressamente, ao considerar, a fls.8 e 11 da Sentença, que os procuradores tinham conhecimento dos danos, pelo que não seria aplicável o disposto nos art.913º e seguintes do Código Civil, negando desta forma a indemnização, por via de redução de preço, a que os Autores têm direito.

RRR) Por tudo quanto exposto, fez o tribunal a quo errada interpretação de direito, a fls.11 e 12 da Sentença das normas vertidas, nomeadamente, nos art.913º e seguintes do Código Civil,

SSS) Pelo que deverá a decisão de fls.12 da Sentença ser anulada e substituída por outra que, subsumindo aos art.913º e seguintes do Código Civil a matéria de facto conforme secções A, B e C das presentes motivações de recurso, que se dão aqui por integralmente reproduzidas, considere os danos emergentes de vícios ocultos, e nessa senda, condene a Ré nos termos peticionados em sede de P.I. e Requerimento de Ampliação do Pedido (Requerimento de 16/09/2022, com Ref.Citius nº13469147.». *

A recorrida CC apresentou contra-alegações, pugnano pela manutenção do decidido. *

As questões a decidir são:

- . apreciação da matéria de facto essencialmente sobre:
 - . tipo de conhecimento de vícios do imóvel pelos compradores antes da celebração da escritura e apreciação da matéria alegada na ampliação de pedido;
 - . exercício do direito de reparação pelo próprio comprador.
- *

2). Fundamentação.

2.1). De facto.

Foram julgados **prova**dos os seguintes factos:

«1. A 14 de Maio de 2021 autores e 1ª ré celebraram um contrato de compra e venda de imóvel, correspondente a fracção autónoma identificada pela letra “H”, 3º andar esquerdo do prédio sito na Quinta ..., ..., ..., Oliveira de Azeméis, constituído em propriedade horizontal, descrito sob o nº ... e inscrito na matriz sob o art. ..., pelo preço de €100.000,00.

2. Por força desse contrato e nessa data, celebraram os autores com a Banco 1... contrato de mútuo com hipoteca.

3. No contrato referido em 1. figuraram como segundos outorgantes EE, este na qualidade de procurador em representação de BB, e DD, esta na qualidade de procuradora em representação de AA.

4. Aquela fracção tem uma sala com áreas generosas, terminada por uma marquise envidraçada, a qual projecta uma ideia de extensão da sala, ampla e iluminada.

5. Dado que os autores residem na Suíça, foi realizada uma visita ao imóvel pelos procuradores referidos em 3, os respectivos pais.

6. Durante essa visita os procuradores dos autores levantaram dúvidas quanto ao que parecia ser humidade junto das janelas da marquise do imóvel.

7. Confrontada com esta situação, a 1ª ré justificou que tal resultava de dano provocado por uma churrasqueira que havia sido construída pelo vizinho, que também exercia o cargo de administrador do condomínio do prédio, FF, perto da janela, por esta via entrando água na marquise.

8. Mais referiu que este vizinho havia reconhecido a responsabilidade e que as reparações na janela tinham sido efectuadas e que ele se responsabilizaria pelos danos.

9. No dia da celebração da escritura e previamente a esta, os procuradores dos autores visitaram uma vez mais o imóvel a solicitação da 1ª ré, notando o piso com presença de água, mais levantado do que anteriormente, com um cheiro intenso a humidade.

10. Após essa visita os procuradores celebraram o contrato de compra e venda em representação dos autores.

11. Em data posterior à celebração do contrato, a procuradora DD reparou que por baixo do pavimento “flutuante” era observável a presença de infiltrações de água na zona da marquise e na zona da sala.

12. O que danificou o pavimento nessas zonas.

13. Na data das visitas ao imóvel, os procuradores dos autores aperceberam-se que existiam infiltrações numa das paredes da marquise, que foram cobertas com pedra ornamental.

14. A 21 de Maio de 2021 o autor enviou às rés a correspondência electrónica junta

como doc. nº3 e nº4 em anexo à petição inicial, cujo teor se dá por integralmente reproduzido, solicitando a assunção de responsabilidade por parte da 1ª ré pela substituição do pavimento flutuante.

15. A 08.06.2021 os autores insistiram junto da 1ª ré para que esta assumisse uma parte dos custos com a substituição do pavimento, o que esta declinou.

16. Por considerarem ser urgente a intervenção no imóvel, com o intuito de evitar o aumento de infiltrações a outras zonas, os autores procederam à substituição do pavimento flutuante, o que foi efectuado pela sociedade B..., Unipessoal, Lda., pelo preço de €1.812,68, suportado pelos autores.

17. Da observação levada a cabo por técnicos da companhia de seguros Tranquilidade, com quem os autores celebraram um contrato de seguro, concluíram estes que as infiltrações de água no interior do imóvel eram decorrentes do paramento e caixilharia da varanda/marquise devido a deficiente impermeabilização desta estrutura.

18. FF confirmou a existência de uma janela partida junto à churrasqueira da sua fracção mas que já havia sido reparada há bastante tempo.».

E resultaram **não provados**:

a) Aquando da compra do imóvel, não era visível aos procuradores a existência de infiltrações no pavimento, dado que a zona tinha sido previamente secada no dia das visitas ao imóvel.

b) Após a aquisição do imóvel os autores ficaram a saber que a marquise não tinha sido aprovada pelos condóminos.».

*

2.2). Do mérito do recurso.

A). Impugnação da matéria de facto.

A impugnação dos recorrentes, apesar de por vezes poder ser mais clara, cumpre todos os requisitos previstos no artigo 640.º, do C. P. C. pois indica os pontos concretos a serem analisados, fundamenta qual o meio de prova que deve ser analisado e conclui pela *resposta* que os factos merecem.

Passa a analisar-se a impugnação.

*

Factos provados 6 a 10.

Estes factos têm a seguinte redação:

6. *Durante essa visita (ao imóvel adquirido pelos Autores) os procuradores dos autores levantaram dúvidas quanto ao que parecia ser humidade junto das janelas da marquise do imóvel.*

7. *Confrontada com esta situação, a 1ª ré justificou que tal resultava de dano provocado por uma churrasqueira que havia sido construída pelo vizinho, que também exercia o cargo de administrador do condomínio do prédio, FF, perto da janela, por esta via entrando água na marquise.*

8. *Mais referiu que este vizinho havia reconhecido a responsabilidade e que as reparações na janela tinham sido efetuadas e que ele se responsabilizaria pelos danos.*

9. *No dia da celebração da escritura e previamente a esta, os procuradores dos autores visitaram uma vez mais o imóvel a solicitação da 1ª ré, notando o piso com presença de água, mais levantado do que anteriormente, com um cheiro intenso a humidade.*

10. *Após essa visita os procuradores celebraram o contrato de compra e venda em representação dos autores.*

Os Autores pretendem que passem a ter a seguinte redação:

6. *A Ré adquiriu o imóvel em venda judicial com o propósito de o revender, após a realização de obras, aproveitando aquele lapso de tempo para residir no imóvel.*

Esta redação não tem qualquer relação com o facto 6 que se reporta a uma visita ao imóvel e perguntas efetuadas sobre uma vicissitude e não sobre como adquiriu a Ré esse imóvel e com que finalidade.

O que está em causa será então um aditamento de um facto; esta factualidade ora em causa não foi alegada nem pelos Autores nem por nenhum dos Réus nas contestações.

E, além de ser irrelevante saber como a Ré adquiriu o imóvel pois não está em causa nos autos a apreciação desse negócio, também a eventual instrumentalidade da intenção da Ré ao adquirir o bem não tem relevo suficiente para que o facto tivesse de ser elencado.

Se com o aditamento se pretende indiciar que a compra pela Ré foi feita para vender a fracção o mais rapidamente possível, realizando obras para mascarar a deficiente qualidade da mesma, ainda que essa situação ocorresse, não tinha de ser elencada nos factos. Estaria em causa um facto eventualmente instrumental de um também

eventual dolo/má-fé na venda do bem com defeitos, sendo que o que teria de ser elencado era o facto essencial (dolo/má-fé), servindo a intenção de revenda do imóvel pela Ré como um hipotético indício de que, não se querendo morar no imóvel, pouco importaria se tinha defeitos ocultos.

Por fim, a prova produzida nos autos, ouvida toda a que se efetivou nas duas sessões de julgamento, não permite comprovar que tenha sido aquela a intenção da Ré que sempre referiu, no seu depoimento, que aí queria viver, remodelando a fração ao seu gosto para aí residir.

Não houve qualquer outro tipo de prova que permita concluir em sentido contrário. Assim improcede este pedido.

*

Redação pretendida do **facto provado 7**:

Durante essa visita os procuradores dos autores levantaram dúvidas quanto ao cheiro e à ondulação/levantamento do pavimento flutuante, pelo que, confrontada com esta situação, a 1ª ré justificou-se com o facto do apartamento ter estado fechado e ainda com o facto da filha – que lá residia – ter deixado a janela da marquise aberta, dessa forma entrando água para a marquise.

Não houve prova suficiente de que os procuradores dos Autores questionaram a ondulação do pavimento na primeira visita que efetuaram ao imóvel, sendo que o depoimento de EE não corresponde exatamente ao que DD afirma.

Esta menciona que na primeira visita desde logo lhe foi transmitido que a humidade no *parquet* se devia à filha da dona ter deixado aberta a janela enquanto EE menciona que na primeira visita foi explicado que a humidade na varanda era devido a um vidro partido e que na segunda visita, onde se viu que o *parquet* já estava ondulado, foi explicado que tinha sido a filha a deixar a janela aberta (pensamos que DD troca a ordem das explicações, referindo que na segunda visita, com o *parquet muito levantado*, a justificação já era conduzida a um vidro partido).

Não sabemos qual será a *ordem* e a justificação que tenha sido efetivamente apresentada em cada momento; a Ré, no seu depoimento, refere o problema do vidro partido.

Afigura-se-nos que se demonstra que foram dadas duas explicações, em momentos diferentes, pela Ré CC; porém, os Autores apenas alegam uma justificação na petição inicial (vidro partido por vizinho).

E os Réus não alegaram igualmente qualquer outra justificação para que pudesse existir humidade.

Para nós, está em causa um facto essencial para a defesa da Ré/vendedora pois trata-se de um facto justificativo de uma eventual vicissitude do imóvel que se alega ser alheia à mesma e ao próprio imóvel.

Sendo um facto essencial para a defesa da Ré (apesar de antecipadamente alegado pelos Autores), não se pode aditar o mesmo sem ter sido alegado – artigo 5.º, n.º 1, do C. P. C. -.

Daí que é correta a redação do facto 7 quanto à explicação que é dada pois há demonstração de que a mesma ocorreu, mas o momento em que foi dada é que pode não ter sido o da primeira visita; mas como houve duas visitas (a segunda retratada no facto 9), ir-se-á alterar a redação dos factos de modo a que resulte demonstrada a justificação apresentada, numa ou noutra visita.

O facto 8 não tem qualquer pedido de alteração com relevo.

Quanto a que se prove que:

No dia da celebração da escritura e previamente a esta, os procuradores dos autores visitaram uma vez mais o imóvel a solicitação da 1ª ré, notando o piso com presença de água, mais levantado do que anteriormente, com um cheiro intenso a humidade. Confrontada, a 1ª Ré referiu que tal presença de água era consequência de uma janela partida na zona da marquise, confinante com o terraço do vizinho Sr FF, a qual tinha sido substituída por este, que assumiu total responsabilidade por tais danos, reforçamos o acima mencionado: há que reformular os factos de modo a que não se concretize em que visita foi apresentada a justificação do vidro partido.

E quanto à celebração da escritura por risco de incumprimento do contrato promessa de compra e venda, além de inócuo (o que está em causa nos autos é o contrato definitivo e não a promessa de aquisição), não há a mínima prova, documental ou testemunhal, que houvesse qualquer risco de incumprimento daquele contrato promessa.

Deste modo, os factos 7 a 9 passam a ter a seguinte redação:

7. Confrontada com esta situação, na primeira ou segunda visita ao imóvel, a 1.ª Ré justificou que tal resultava de dano provocado por uma churrasqueira que havia sido construída pelo vizinho, que também exercia o cargo de administrador do condomínio do prédio, FF, perto da janela, por esta via entrando água na marquise.

8. *Mais referiu que este vizinho havia reconhecido a responsabilidade e que as reparações na janela tinham sido efetuadas e que ele se responsabilizaria pelos danos.*

9. *No dia da celebração da escritura e previamente a esta, os procuradores dos autores visitaram uma segunda vez o imóvel a solicitação da 1ª ré, notando o piso com presença de água, mais levantado do que anteriormente, com um cheiro intenso a humidade.*

Mantém-se a redação do facto 10.

*

Aditamento de facto 10-A:

«Face às justificações dadas pela 1ª Ré quanto às causas dos danos que os procuradores verificaram, os mesmos consentiram, com fundamento no princípio da boa fé, a que a escritura fosse realizada naquele dia, ademais atendendo ao risco de incumprimento do contrato que seria outorgado a favor dos mandantes, aqui Autores.».

Este «facto» em rigor não o é, não sendo mais do que considerações jurídicas sobre qual deve ser a apreciação do tribunal sobre o modo de atuação dos Autores em relação à(s) justificação(ões) que a Ré apresentou. E tal argumentação não tem lugar na factualidade que se elenca.

Quanto ao *risco* de incumprimento do contrato, já acima nos reportamos ao mesmo. Improcede assim este pedido.

*

Aditamento de factos 13-A a 13-C -.

Tal pedra ornamental foi instalada a pedido da 1ª Ré, tendo sido colocada por cima do azulejo pré-existente.

Apesar de verificarem indícios de humidade numa das paredes da marquise, os procuradores dos Autores consideraram que tais humidades seriam decorrentes dos episódios relatados pela 1ª Ré, isto é, que tais humidades eram consequência da janela deixada aberta e da janela quebrada por força do calor da churrasqueira do vizinho, eventos que terão permitido a entrada de água na zona em referência da marquise.

Neste sentido, os procuradores consideraram, novamente, estar perante danos decorrentes de episódios isolados.

O facto provado 13 tem a seguinte redação:

«13. Na data das visitas ao imóvel, os procuradores dos autores aperceberam-se que existiam infiltrações numa das paredes da marquise, que foram cobertas com pedra ornamental.».

Ora, o facto 13 reproduz na totalidade o alegado pelos Autores, sendo o aditamento pretendido referente a quem a colocou, mais uma vez, tendente a indiciar que, existindo infiltrações, a Ré as quis ocultar, ocorrendo o já referido dolo/má-fé, sendo assim um facto instrumental daqueles.

Mas o facto que se pretende aditar acaba, na nossa visão, por ser inócuo pois a colocação da pedra numa parede onde se infiltrava água, por si, não indicia qualquer dolo ou má-fé. Pode demonstrar ignorância das infiltrações, procura de as conter colocando aquele revestimento, mas a apreciação da colocação, isoladamente ou conjunto com outros factos, não permite a conclusão de que, por ter sido efetuada, havia conhecimento dessa vicissitude.

Se da colocação resultasse algum tipo de conhecimento das infiltrações poderia entende-se conveniente aditar factualidade reportada à dita colocação; mas por se colocar tal revestimento, não se pode retirar que houve uma atuação dolosa ou de má-fé. Note-se que foi igualmente alterada a tijoleira que se encontrava no solo, colocando-se madeira (de melhor ou pior qualidade, de maior ou menor espessura, não é isso que se está a analisar); por isso, do facto que se pretende aditar apenas se retiraria uma remodelação da parede, tal como a efetuada no piso.

Assim, não se defere este pedido; e também não se defere ao pedido em relação aos outros dois aditamentos de *factos* que são *factos argumentativos* para que a pretensão dos Autores proceda: o que os seus procuradores entenderam das vicissitudes e porque, no fundo, se celebrou o contrato.

*

Aditamento de factos alegados na ampliação de pedido, admitida pelo tribunal recorrido.

Em 16/09/2022, os Autores apresentaram ampliação de pedido onde alegaram determinados factos, em síntese:

- . durante a primavera de 2022 – época em que ocorreu bastante precipitação – continuou a entrar bastante água na marquise;
- . os inquilinos dos Autores informaram-no de tal facto:

- . com os serviços da sociedade C...– Unipessoal, Lda., foi necessário retirar as placas que a antiga proprietária tinha colocado nas paredes, verificando-se que as paredes tinham rachas e acumulação de água;
- . tais obras tiveram um custo de 6 996,00 EUR;
- . a inundação decorre da má construção e instalação das janelas da marquise;
- . na base do chuveiro verificou-se que a instalação estava mal feita e com o uso dos inquilinos passou água para a fração abaixo da fração da qual os Autores são proprietários;
- . foi necessário retirar a base do chuveiro;
- . verificou-se que existia imensa água nessa zona da base do chuveiro, pelo que os Autores tiveram de reparar o teto da fração do piso inferior, no montante total 3 038 EUR;
- . todas estas reparações foram suportadas pelos Autores;
- . os problemas acima referidos impediam o uso pleno de certas zonas do imóvel em apreço, atento o contrato de arrendamento celebrado;

A Ré respondeu em 22/09/2022 mas sem alegar factos que não sejam ou de impugnação ou de apreciação jurídica – quem tinha de realizar obras na fachada era o condomínio -.

Nenhum dos factos alegados pelos Autores foi elencado na sentença, como provados ou não provados, pelo que ocorre um erro de julgamento que importa corrigir (como é sabido, só a total omissão de factos é que conduz à nulidade da sentença – artigo 615.º, n.º 1, b), do C. P. C. (a título de exemplo, Ac. S. T. J. de 03/03/2021, rel. Maria Morgado, www.dgsi.pt).

Vejamos então da decisão a tomar sobre estes factos.

Em relação aos níveis de precipitação da primavera de 2022 não consta nos autos qualquer elemento que o comprove.

No que concerne à entrada de água pela zona da *marquise*, atendendo aos depoimentos de HH (que se apresenta como arrendatário dos Autores desde 01/12/2021) e GG (construtor que realizou as obras), pensamos que é seguro concluir que tal ocorreu. O primeiro relata essa entrada de água e o segundo descreveu as obras que foram realizadas, no interior e exterior da fração, referindo que a água entrava pela janela e pela parede, tendo sido necessário retirar o soalho em madeira e «voltado a colocá-lo».

No exterior do edifício, mencionou que se selaram as aberturas/rachadelas e nas janelas colocou-se silicone nos cantos que estavam abertos.

Também DD afirmou que entrou água na fração, tendo o inquilino queixando-se das mesmas (ainda que aquela DD se reporte ao inverno).

Nas imagens e vídeo juntas em 06/10/2022, verifica-se que há indícios de entrada de água nessa zona, com retirada da *pedra* da parede pelo lado interior da *marquise* e do soalho, ficando à vista a tijoleira onde, por cima, se assentou a madeira.

Nas mesmas imagens também se deteta que as partes envidraçadas dos topos da *marquise* foram *tapadas*, já não tendo vidro.

No que respeita ao custo das obras, a fatura junta ao requerimento de 16/09/2022 com o n.º CFA 2019/10 tem o valor de 6.996 EUR, referentes a *serviços prestados em remodelação do vosso apartamento, fração H do artigo urbano ..., sito em ... - Quinta ... - Oliveira de Azeméis*, sendo 1 300 EUR de material e 5.300 EUR de mão de obra, acrescido de I. V. A. a 6%, valor que terá sido pago pelos Autores conforme comprovativo de pagamento junto como documento n.º 3 do mesmo requerimento de ampliação de pedido.

Não estão alegados outros serviços na fração, na zona da *marquise*, pelo que deve ser julgado provado que o custo dos trabalhos efetivamente efetuados foi aquele acima indicado (que não significa que sejam aqueles que se venham a considerar indispensáveis e/ou adequados).

E, de acordo com GG, foram ainda realizados outros serviços, a saber, na casa de banho, numa sanita que tinha uma borracha a verter, base do chuveiro, mudança de tubos na cozinha e arranjo no teto do andar de baixo (água que provinha da dita base de chuveiro).

Também nas referidas fotografias se consegue detetar essa intervenção.

A testemunha II, filha da pessoa que vive no andar de baixo à fração dos Autores, confirmou que havia a dita infiltração no quarto da mãe, provinda do andar superior que piorou quando começaram a viver pessoas naquela fração dos Autores.

Assim, pensamos que está provado igualmente a realização das obras que foram alegadas: intervenção na base do chuveiro e no teto do andar inferior.

O custo não pode resultar totalmente provado pois a fatura 2019/07 (de 16/12/2021) junta com o dito requerimento de ampliação de pedido menciona retificação das infiltrações do chuveiro e mudanças da base chuveiro, *fazer* rede TV e vários arranjos

no apartamento, com o valor de 2.470 EUR, acrescido de I.V.A. a 23%. Assim, o custo concreto daquela intervenção não se apura, não podendo ser superior ao alegado, ou seja, aqueles 2.470 EUR, acrescido de I.V.A. a 23%. Quanto à impossibilidade de uso, não temos dúvidas que na casa de banho a infiltração de água que ocorria para o andar inferior impedia o uso da mesma; na verdade, se é certo que, na prática, os inquilinos até podiam continuar a tomar banho pois tudo estava funcional para esse efeito, o certo é que estavam a causar prejuízos a um vizinho pelo que as regras de cuidado e boa vizinhança impunham que se cessasse de imediato o uso da casa de banho, só se reatando após a devida reparação.

Já quanto à marquise, além de ninguém referir nos autos que aquelas infiltrações impediam o seu uso, até temos o contrário no vídeo junto em 06/10/2022 em que o inquilino refere que não se trata de uma situação urgente («*não é nada para já*») quando analisa a água no pavimento flutuante.

Analisando as fotos, percebe-se que essa zona corresponde a uma varanda entretanto coberta (porventura antes de 1996, conforme referiu JJ, morador no prédio desde esse ano), não tendo mobiliário que faça necessitar uma ocupação mais permanente (cama para dormir, sofá para ver televisão, com esse aparelho aí colocado, ...).

E mesmo as infiltrações, do que se tem documentado nos autos, não vemos que tenham criado um real perigo de poder passar para outras zonas do imóvel – quarto, sala, ... -.

Por isso, as infiltrações terão limitado o uso da zona da *marquise*, num grau que não podemos precisar, mas que não terá sido total.

Deste modo, julgam-se **provados** os seguintes factos:

19). Na primavera de 2022 entrou água na marquise.

20). Os inquilinos dos Autores informaram-no de tal facto.

21). Os Autores, através dos serviços da empresa C... – Unipessoal, Lda. retiraram as placas que a Ré tinha colocado na parede, verificando-se que as mesmas tinham rachas e acumulação de água; procederam ao tapamento das fissuras pelo exterior do edifício, reparar as fissuras pelo interior, taparam os topos das *marquise* onde tinha vidros, colocaram madeira flutuante no chão e pintaram as paredes e colunas.

22). Tais obras tiveram um custo de 6.996 EUR, pagos pelos Autores.

23). A referida entrada de água ocorria também pelas janelas da marquise.

24). Na base do chuveiro a casa de banho, com o uso dos inquilinos, passava água para a fração abaixo da fração dos Autores.

25). Foi necessário, por volta de dezembro de 2021, retirar a base do chuveiro e reparar o teto da fração do piso inferior, no montante total 3.038 EUR, pagos pelos Autores

26). O custo de todas estas reparações foi suportado pelos Autores.

27). Os problemas acima referidos impediam o uso pleno da casa de banho e limitavam o uso da zona da *marquise*.

*

Inexistem outros factos a apreciar.

*

B). Da análise jurídica.

Como se deteta dos factos e se encontra corretamente mencionado pelas partes e tribunal recorrido, Autores e Ré CC celebraram entre si um contrato de compra e venda de uma fração de um imóvel constituído em propriedade horizontal; está em causa um contrato celebrado entre particulares (ou seja, o vendedor não é um profissional do ramo) em que se alega que o bem padece de defeitos, pelo que a questão tem de ser apreciada nos termos dos artigos 913.º e seguintes, do C. C.. O tribunal recorrido entendeu que todos os pedidos formulados pelos Autores, principais ou subsidiários/alternativos (face à denominação dos mesmos Autores), originais ou ampliados eram improcedentes por *os defeitos em cotejo não serem ocultos para os Autores, tendo tido oportunidade de tomar conhecimento sobre a sua existência e decidiram, ainda assim, celebrar o contrato de compra e venda.*

No acima citado regime do contrato de compra e venda não se faz menção à aparência dos defeitos, referindo-se que a denúncia deve ser efetuada a partir do seu conhecimento (artigo 916.º, n.º 2, do C. C.).

No regime do contrato de empreitada (artigos 1207.º e seguintes, do C. C.), já é feita uma melhor concretização do que pode suceder quando se recebe uma obra com defeitos visíveis pois nos termos do artigo 1219.º, n.º 1, do C. C., *o empreiteiro não responde pelos defeitos da obra, se o dono a aceitou sem reserva, com conhecimento deles*, sendo que se presumem conhecidos os defeitos aparentes, ainda que o dono da obra não a tenha verificado (n.º 2, do mesmo artigo).

Na verdade, se o dono da obra conhece um defeito e aceita a entrega da obra com

esse defeito, não pode depois vir imputar responsabilidade ao empreiteiro face ao princípio da boa-fé – artigo 762.º, n.º 1, do C. C. -. Se aceita incondicionalmente a obra, com um defeito, faz crer à contraparte que o mesmo lhe é indiferente, impondo a lisura contratual que a questão esteja ultrapassada.

No contrato de compra e venda, no caso de uma fração de um imóvel, a ideia é a mesma: se o comprador aceita a entrega do bem com um defeito, não deverá poder depois vir invocar que lhe foi entregue um bem defeituoso atento referido princípio da boa-fé.[1]

Mas, na nossa visão, o comprador (como o dono da obra), não pode invocar o defeito se o conhecia esclarecidamente, ou seja, se conhecia o defeito na sua plenitude e não só em parte da sua extensão ou das suas consequências. O que se visa evitar é que o comprador esclarecido possa depois atuar contrariamente àquela que tinha manifestado mas em que os pressupostos se mantêm[2]. Vejamos, se o comprador reconhece que o telhado tem falta de telhas por onde entra água e aceita essa situação, não pode vir depois pedir a responsabilização do vendedor por faltarem as mesmas telhas e por entrar água nesse local. Aqui violava-se a confiança que o comprador tinha inculcido no vendedor e que até teria determinado que procedesse à venda para depois, injustificadamente, quebrar essa confiança, alterando a sua posição (estando potencialmente em causa um *venire contra factum proprium*, integrador de abuso de direito, nos termos do artigo 334.º, do C. C. – Ac. R. P. de 16/05/2011, rel. Soares de Oliveira, no mesmo sítio).

Mas se se descobrir que afinal há outras telhas que faltam que, por não se encontrarem em local visível, o comprador não podia ver e por aí também entra água, este não está impedido de invocar o defeito por esta última situação. Quanto a esta, o comprador não era um comprador esclarecido nem se tinha pronunciado sobre tal vicissitude.

Ou então, o comprador visiona que pode haver uma situação menos regular e, por não detetar, a olho nu, a causa dessa situação e por lhe ter sido dada uma explicação que poderá ter um mínimo de cabimento, acaba por aceitar que não há defeito mas depois, mais tarde, e após a compra, vem a descortinar qual o alcance do que sucede e qual o defeito. Neste caso, seja porque o comprador acaba por não ver o defeito (mas eventualmente apenas uma parte da sua consequência) e porque lhe foi dada uma explicação que se vem a comprovar não ser correta, não se está perante um defeito aparente que foi visto (ou podia sê-lo) pelo comprador.

Pensamos que é o que sucede no caso em análise no que se reporta à entrada de água na zona da varanda/*marquise*. Na verdade, o que está provado é que:

. durante uma primeira visita ao imóvel, antes da celebração da escritura de compra e venda, os procuradores dos Autores suscitaram dúvidas quanto ao que parecia ser humidade junto das janelas da *marquise* do imóvel;

. confrontada com esta situação, na primeira ou segunda visita ao imóvel, a 1.ª Ré justificou que tal resultava de dano provocado por uma churrasqueira que havia sido construída pelo vizinho, perto da janela, por esta via entrando água na marquise;

. mais referiu que este vizinho havia reconhecido a responsabilidade e que as reparações na janela tinham sido efetuadas e que ele se responsabilizaria pelos danos;

. no dia da celebração da escritura e previamente a esta, os procuradores dos Autores visitaram uma segunda vez o imóvel a solicitação da 1ª ré, notando o piso com presença de água, mais levantado do que anteriormente, com um cheiro intenso a humidade.

. nas visitas ao imóvel, os procuradores dos Autores aperceberam-se que existiam infiltrações numa das paredes da marquise, que foram cobertas com pedra ornamental.

Temos, por um lado, sinais de que há entrada de humidade no local: perto da janela, piso com água, cheiro a humidade, infiltrações nas paredes e, por outro, pelo menos uma explicação da Ré vendedora (vizinho que tinha partido janela por onde entrou água).

Ora, se é certo que os sinais são potencialmente reveladores de que há um problema com a zona em causa relativamente a infiltração de água/humidade, para nós, também é certo que, por um lado, esses sinais não são totalmente excludentes das explicações dadas pela Ré e, por outro, desconhece-se a real extensão da infiltração de água. Não sabemos quanta água estava infiltrada porque estaria escondida debaixo do piso e atrás da pedra que revestia a parede.

Quando os procuradores dos Autores suscitam aquela dúvida, o vendedor tinha de esclarecer a situação e fê-lo, apresentando uma justificação. E, eventualmente para um comprador menos experiente, ela pode ser convincente: entrou água porque uma janela se partiu e foi-se acumulando, acrescentando que se menciona que o vizinho

responsável por essa situação teria assumido a reparação.

Aceitando os compradores essa explicação, tal não significa que tenham aceite um defeito de modo esclarecido pois:

. desde logo o mesmo não é aparente na sua totalidade já que seria necessário indagar se a água entrava por algum outro local, mormente pelo exterior ou pelo interior, escorrendo pelas janelas, direta ou indiretamente, caindo para o piso.

O que os compradores (através dos procuradores) sabiam era que existiam vestígios de água e cheiro a humidade, mas não podiam saber o que se passava atrás da pedra ornamental ou pelo exterior, sendo necessário a remoção e/ou análise *in loco* desses locais.

. por outro lado, a explicação da vendedora, podendo ser verdadeira, vem a verificar-se não o ser (facto 18 – do que se percebe, a janela partida pelo vizinho já tinha sido reparada antes do contrato *há muito tempo*, bem como os trabalhos que tiveram de ser efetuados como retratado no facto 21 demonstram que o problema era outro).

Não sendo verdadeira (e a prova dessa veracidade competia à Ré vendedora como forma de excluir a sua culpa presumida – artigo 799.º, n.º 1, do C. C. -) acaba por se ter uma situação em que os compradores de um imóvel o adquirem, visionando apenas parte do problema, e com uma explicação não comprovada dada pela vendedora, o que não pode, na nossa opinião, significar que se está perante um reconhecimento esclarecido de um defeito que já não poderão posteriormente invocar. Conclui-se assim que não se está, nesta questão, perante um defeito aparente, mas sim oculto.

E, na nossa opinião, muito mais facilmente se conclui que também era oculto o problema existente na casa de banho (infiltração de água desde a base do chuveiro para o andar inferior) pois seja pela sua localização (ela sim, oculta) seja pela falta de prova de sinais de que pudesse ser visionado numa *simples* visita ao local.

Assim, conclui-se que os Autores reclamam defeitos ocultos, não estando impedidos de o fazerem por força do princípio da boa-fé.

Importa agora aferir se as mesmas vicissitudes existem e se os pedidos podem ser satisfeitos.

Quanto à existência de defeitos, pensamos não ser necessária qualquer reflexão muito profunda pois a entrada de água por parede e janela, com infiltração para o soalho e ou a saída de água de uma base de chuveiro para o andar inferior são patologias que não podem existir num imóvel e que impede a devida realização do seu fim (habitação numa casa sem entrada de água ou sem que o seu uso faça entrar água num vizinho) – artigo 913.º, n.º 1, do C. C. – vício que impede a realização do fim a que é destinada -.

Tendo havido a compra e venda de um bem com defeito, o comprador pode, além de uma indemnização:

- . pedir a reparação ou
- . a substituição do bem;
- . solicitar a redução do preço ou;
- . anulação do contrato, tudo conforme artigos 905.º, 911.º, 914.º, *ex vi* artigo 913.º, n.º 1, do C. C..

O primeiro pedido dos Autores não consiste num pedido de reparação mas na condenação no pagamento de uma quantia (inicialmente fixada em 1.500 EUR, reportados à colocação de novo pavimento na zona da *marquise*, com o custo de 1.812,68 EUR mas que, por ter uma qualidade superior, os Autores reduziram para aquele valor de 1.500 EUR).

É aceite que aqueles direitos conferidos ao comprador seguem uma ordem hierárquica no sentido de se só poder avançar para o *remédio* seguinte se o anterior não for apto ou suficiente para sanar o defeito[3]. Assim, se for possível cessar o defeito reparando a situação, não se deve pedir a substituição do bem nem se deve avançar para a redução do preço se for possível a substituição.

Também entendemos que não se deve permitir ao comprador escolher porventura o caminho mais drástico (anulação do negócio) se pode obter-se a igualdade dos direitos e deveres através da redução do preço; mas entendemos que, além de essa análise ter de ser efetuada caso a caso, o vetor que deve nortear a regularidade da escolha é, mais uma vez, o princípio da boa-fé.

Se a escolha do comprador recair na redução do preço e se se concluir que, no caso, apesar de possível a reparação, é compreensível a sua opção (por exemplo, impossibilidade de contacto sereno com o vendedor devido a má relação pessoal) por uma redução de preço (evitando a intervenção do vendedor na reparação do imóvel), deve ser permitida essa escolha (veja-se Calvão da Silva, *Compra e venda de coisas defeituosas (conformidade e segurança)*, 5.ª edição, página 86 - «*A concorrência eletiva das pretensões reconhecidas por lei ao comprador não é um absoluto: sofre em*

certos casos atenuações e a escolha deve ser conforme ao princípio da boa-fé.».

Deve ponderar-se se essa opção cria algum tipo de prejuízo ao vendedor que seja desproporcional à vantagem que o comprador pode auferir para determinar se a escolha é possível ou não.

Vejamos então o caso concreto.

. na *marquise*.

Já conhecemos os defeitos em causa e que não foram aceites antes da compra do imóvel. Os Autores compraram o imóvel em 14/05/2021 (facto 1.º); em 21/05/2021 (ou seja, sete dias depois da aquisição do imóvel), os Autores enviaram à Ré vendedora (no que ora interessa) um *mail* onde, em resumo, mencionam que já sabe qual o problema com a entrada de água (que ocorreu nalguma altura e se infiltrou por debaixo do piso e que a água também escorre pelo alumínio da janela) e apresenta um orçamento que obteve para reparar o alumínio, retirar o piso, secar chão, colocar novo piso e retificar rodapés e termina perguntando como será a questão do pagamento – facto 14 e documento n.º 4 -;

. a Ré respondeu pedindo para se aguardar por ter falado com a advogada (mesmo documento n.º 4);

. em 07/06/2021, os Autores enviaram à 1.ª Ré/vendedora carta registada com a/r, data de 26/05/2021, recebida em 08/06/2021 a insistir com a mesma para que assumisse uma parte dos custos com a substituição do pavimento, o que esta declinou (facto provado 15 e documento n.º 6).

Tal substituição foi efetuada pelos Autores (facto provado 16), em data concreta que não está determinada mas que, face ao teor dos recibos que constituem o documento n.º 7 junto com a petição inicial, terá ocorrido entre junho e agosto de 2021.

Também é aceite que o comprador possa, em determinadas situações, ele próprio reparar o defeito, imputando depois o custo ao vendedor – situação de urgência em que existe a premente necessidade de se realizar a obra ou assunção clara de recusa por parte do vendedor em efetuar a reparação ou outra situação que mostre existir incumprimento definitivo do vendedor na obrigação de reparação – Ac. da R. P. de 14/09/2017, rel. Judite Pires, www.dgsi.pt -.

Ora, em primeiro lugar, da afirmação de que a Ré declinou o pagamento de parte da obra não se retira que a sua recusa seja categórica pois desconhece-se o motivo e a extensão dessa recusa –preço excessivo, por exemplo -.

Ainda assim, e em segundo lugar, pode admitir-se que sendo essa recusa tão próxima da celebração do contrato de compra e venda e tendo a Ré já referido que a água que se visionava não advinha da sua responsabilidade, está a negar o pagamento por entender que o defeito não é da sua responsabilidade.

Não havendo ainda elementos para considerar essa recusa categórica, ainda que a mesma pudesse permitir aos Autores encetar a reparação do defeito por incumprimento definitivo da obrigação de reparação a cargo da vendedora, no caso concreto e na nossa opinião, o que os Autores fizeram não foi reparar o defeito.

Os Autores substituíram o pavimento (desconhecendo se terão efetuado mais alguma intervenção, tudo apontando para o que não tenham feito como *infra* se mencionará) mas esse não é o modo adequado de reparar o defeito em questão: evitar a entrada de água/humidade na zona da *marquise*, evitando ainda a sua proliferação no soalho.

Tal como não é reparação é pintar de novo uma parede onde há infiltração de humidade ou apenas a tapar por dentro quando a infiltração provém do exterior, colocar um teto falso no teto quando a placa tem um problema de impermeabilização; a reparação do defeito seria conter a infiltração e não substituir o que estava estragado. Esta substituição seria efetuada depois de reparado o defeito, sob pena de ser desadequada e inútil e não constituir um ato de reparação.

Por isso, a atuação dos Autores em substituir o piso e depois imputar o custo à Ré vendedora foi desadequada pois não visou reparar o defeito.

É certo que se se apurasse que o soalho se deteriorou por causa de um defeito da responsabilidade da vendedora, esta teria de suportar a sua reparação ou substituição mas de modo adequado e global: reparando o defeito e substituindo material de modo a que, aparentemente e de acordo com as *leges artis*, por causa daquele defeito, não se voltaria a deteriorar.

E tanto foi desadequada e inútil essa atuação que na primavera de 2022 voltou a entrar água na *marquise*, tendo se intervir no exterior de uma parede e retificar as janelas – factos provados 19 a 21 e 23 -, voltando também a colocar-se madeira flutuante no piso (mesmo facto provado 21).

Ou seja, no defeito em causa, houve necessidade de, agora sim, se reparar o mesmo, evitando a entrada de água pelo exterior e pelas janelas.

Mas, surgem então três questões:

. não consta que os Autores tenham avisado a Ré vendedora que havia um defeito

para reparar;

. não se nos afigura que haja factos suficientes para considerar urgente tal reparação;
. saber se os Autores podiam atuar pelo exterior do edifício, sabendo-se que está constituído em propriedade horizontal.

No que respeita à primeira, os Autores, na sua ampliação de pedido de 16/09/2022, não atentada pelo tribunal na sentença recorrida, justificam que, face à postura da Ré na presente ação, não haveria que a interpelar – artigo 11.º, desse articulado -; e pensamos que têm razão.

Na verdade, em 22/10/2021 a Ré vendedora nega perentoriamente que seja responsável pelo defeito em questão, imputando a terceiro a sua eventual ocorrência e que se existe, os Autores já o conheciam e aceitaram.

Ou seja, a recusa é transversal: nega a existência do defeito; a existir, imputa-o a terceiro e ainda alega que os compradores o aceitaram.

Não vemos motivo para exigir dos Autores, em plena vigência da contenda judicial, que entendessem adequado pedir que a Ré reparasse esse mesmo defeito que tão convictamente nega.

Por isso, esse seu dever de reparação, que existe, pois, o imóvel padecia do referido vício oculto, estava definitivamente incumprido atenta essa recusa categórica em o reconhecer.

Mesmo tendo a ação improcedido, tal não significa, *in casu*, que a recusa pudesse ser correta ou até compreensível; a improcedência relacionou-se, por um lado, com uma aceitação do defeito que entendemos que não existe e, por outro lado, por não se ter analisado, na sentença, a atuação dos Autores quanto à reparação e que permite concluir que o vício efetivamente existia, caindo pela base a defesa da mesma Ré (e tornando desnecessária a análise da segunda questão - urgência da reparação -).

Quanto à terceira questão, pensamos que não há óbice a que, atenta a recusa da vendedora em reparar o defeito, se possa entender que os Autores podiam intervir na reparação da parte da fachada/parede exterior correspondente à varanda em causa.

Na verdade, sendo certo que a *fachada/parede exterior* é uma parte comum do edifício (artigo 1421.º, n.º 1, a), do C. C. – estrutura do prédio -) e não escamoteando a legitimidade do condomínio, ou do administrador em caso de urgência ou até do condómino em caso de falta do administrador para intervir nessa parte comum – artigos 1430.º, n.º 1 (qualquer redação), atual 1436.º, n.º 1, r) e 1427.º, n.º 1 (qualquer redação), do C. C. -, quando se está no âmbito de incumprimento de deveres contratuais em que o condómino é alheio, quem tem legitimidade para intervir é contraente lesado.

Ou seja, no caso concreto, o condomínio não tem qualquer ligação ao contrato de compra e venda celebrado entre Autores e Ré CC pelo que não podia ser demandado pelos Autores por causa do incumprimento contratual; e, por outro lado, a Ré obrigou-se a vender a fração de um edifício constituído em propriedade horizontal, sem defeitos pelo que, existindo o defeito na parte comum, só a Ré, perante a Autora e por força do contrato, pode ser sujeita dessa obrigação de reparação.

E, por isso, provado o defeito que existe na parte comum, pode a vendedora ser condenada a repará-lo sem que com isso se melindre a legitimidade do condomínio e/ou administrador pois este não só continua a ter a legitimidade para conservar as partes comuns como é alheio à relação contratual entre comprador e vendedor, que não seja o construtor, que é o caso dos autos. Na venda pelo construtor, por força da garantia legal de funcionamento das partes comuns (artigo 1225.º, nºs. 1 e 4, do C. C.), se se verificar uma anomalia no decurso desse prazo, então o administrador pode agir em relação ao mesmo vendedor/construtor pois as partes comuns beneficiam daquela garantia legal, conferindo-lhe legitimidade para acionar aquele mesmo vendedor/construtor.

Mas se o vendedor não é o construtor, como é o caso, essa garantia legal inexistente, passando a situação a ser resolvida *inter partes* e de acordo com o que resulta das regras do contrato de compra e venda (Sandra Passinhas, A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal, 2000, páginas 312 a 314, Ac. R. E. de 18/12/2007, rel. João Marques, www.dgsi.pt).

O condomínio não pode acionar o vendedor/não construtor para pedir a reparação de um defeito pois do contrato de compra e venda não lhe advém esse direito.

Pode o comprador, agora já condómino, acionar o condomínio a pedir que se repare a parte comum, mas aqui sem recurso ao contrato de compra e venda como causa de pedir mas sim com recurso ao cumprimento de deveres do condomínio (ou administrador).

Por isso, situando-se o defeito na parte comum, podiam os Autores pedir a sua reparação à Ré vendedora e, recusando esta essa reparação, efetuar os mesmos Autores a reparação.

A Ré, enquanto condómina, se o condomínio tivesse agido na reparação daquela parte, só teria de contribuir com uma quota parte do seu custo (artigo 1424.º, n.º 1, do C. C.), acabando porventura por ter de pagar aos Autores um valor mais elevado, mas esta questão é algo a solucionar entre vendedora e condomínio, eventualmente pedindo o ressarcimento do prejuízo que teve com a falta de manutenção da parede exterior por parte do condomínio.

Por isso, entende-se que foi adequada a atuação dos Autores no sentido de, perante a recusa da Ré/vendedora, que entra em incumprimento definitivo da sua obrigação, procederem eles próprios à reparação da parte interior e exterior da parede, imputando o custo dessa reparação à mesma vendedora; e como acabam por remediar a entrada de água, aquela reparação *interna* mostra-se agora adequada pois houve uma completa reparação.

O custo desta, na parte exterior e interior tem de ter os custos assacados à vendedora pois visou-se efetivamente reparar o que ou estava com defeito ou se deteriorou por causa do mesmo.

No entanto, o custo das obras, na nossa opinião, não está ainda concretamente determinado pois:

. como dissemos, na *marquise*, houve a realização de obras que ultrapassam a reparação da entrada de água – tapagem dos topos da varanda, onde antes tinha vidro -;

. por outro lado, além de não conseguirmos detetar se foi retirado todo o soalho e colocado um inteiramente novo ou só parte, importando não esquecer que já se estaria perante um *segundo soalho*, confessadamente de melhor qualidade que o primeiro. Ora a reparação deve abranger o necessário para a eliminação da entrada de água pela escorrência das janelas, reparação da parede, pelo exterior e interior por onde entrava água e substituição do soalho ou na zona onde ficou afetado ou totalmente caso se mostre que era inadequada uma substituição parcial, substituição por um outro de qualidade igual ou equivalente ao colocado pela Ré.

O defeito e suas consequências, ao nível da *marquise*, reconduzem-se a estes pontos pelo que o custo a pagar pela Ré é o equivalente a tal intervenção, algo que se terá de apurar qual será, pois, o trabalho que os Autores pagaram não está discriminado em parcelas, através de incidente de liquidação – artigo 358.º, n.º 2, do C. C. -.

Tal valor será então apurado em incidente de liquidação, tendo como limite máximo o pago pelos Autores, tal como consta na sentença (Acs. R. P. de 03/02/2014, rel. Oliveira Abreu, R. E. de 05/11/2020, rel. Conceição Ferreira, todos em www.dgsi.pt -.

*

. na casa de banho.

Como já referimos, a questão aqui é (para nós) mais simples quer no que já apreciamos quanto a ser um defeito oculto quer, dizemos agora, no que concerne à responsabilização da Ré vendedora no pagamento do seu custo.

Estando em causa um defeito pois não pode haver saída de água de um tubo para frações de terceiros, também pensamos que se tratava de uma situação urgente. Se saía água da base de um chuveiro tal implica não só que a pessoa que ali viva ou não o pode usar ou então se usa está a prejudicar a propriedade de terceiros, sendo assim urgente que se reponha a situação *normal*.

Essa reparação, ao que se pensa ocorrida em dezembro de 2021 (segunda fatura junta em 16/09/2021), terá um valor próximo de 3.038 EUR, mas inferior, como referimos, pois, além da reparação em causa, efetuaram-se intervenções na rede TV e vários outros *arranjos* no apartamento.

Deste modo, também aqui, há que aferir qual o custo somente da reparação da infiltração de água que ocorria por debaixo da base de chuveiro, a efetuar em incidente de liquidação, com aquele teto máximo de 3.038 EUR, com I. V. A. incluído.

*

Dos restantes pedidos contra a Ré CC.

Os Autores pedem, a título principal que o condomínio do prédio no qual se insere o imóvel, venha aos autos confirmar a legalidade da marquise e que, caso o condomínio confirme a ilegalidade da marquise, a Ré CC seja condenada em todos os custos associados à legalização do imóvel, seja nos custos de licenciamento bem como nos custos de obras e quaisquer encargos nestes termos relacionados - na configuração que este assumia aquando a outorga do contrato de compra e venda -.

Este duplo pedido em rigor é um só – o referente à legalização do imóvel – pois pedir que uma entidade venha informar os autos como passo prévio para se possa decidir de um outro pedido não é, por si, um real pedido (será um meio de prova que se pede que seja deferido para se alcançar a prova da factualidade de um pedido).

E esse único pedido improcede pois tinha na base que tinha sido a Ré/vendedora a realizar a *marquise*, algo que não resulta desde logo provado, o que também não

resulta em relação a saber se aquela *marquise* é legal ou não.

Nem a questão se poderia solucionar pela *simples* análise de saber se o condomínio tinha aprovado ou não aquela construção; tinha de se saber quando tinha sido construída, se havia outras *marquises* construídas, se alguma vez tinha havido alguma tomada de posição pelo condomínio ou não e qual a atuação posterior à deliberação ou falta dela quanto às ditas construções.

Na verdade, podia a construção ter sido autorizada e a questão estava solucionada; mas mesmo que o não tivesse sido, o decurso do tempo poderia fazer concluir que haveria abusos de direito em se procurar a sua destruição (artigo 334.º, do C. C.). Ou então que a *marquise* da fração não tinha sido autorizada mas outra tinha, não havendo motivo para diferenciação, ocorrendo igualmente possível abuso de direito. Ou ainda podia o condomínio não ter tomado qualquer posição ter aceite tacitamente a sua construção, ocorrida há bastante tempo. E, por fim, pode o condomínio não querer tomar qualquer atitude quanto a tal construção, não havendo assim qualquer prejuízo para o comprador da fração onde a mesma se insere.

Os Autores não alegaram qualquer factualidade de onde se pudesse concluir que poderiam ter algum tipo de prejuízo com a manutenção da *marquise* pelo que tem de improceder este pedido.

Pedem ainda os Autores que as Ré sejam por danos não patrimoniais que lhes foram causados.

Sem haver necessidade de análise distinta para ambas as Rés, desde já se conclui pela improcedência deste pedido por não haver a prova de qualquer dano deste género.

*

Os Autores, em relação à Ré CC, vêm ser julgado improcedente o pedido de pagamento do custo da primeira intervenção no piso da *marquise*; mas essa improcedência não advém da impossibilidade de satisfação do alegado seu direito através da reparação ou substituição (o que poderia dar azo à análise da redução do preço) mas antes por não ter sido adequado a realização desse custo face ao que estava em causa (repete-se, mudança de piso flutuante, mantendo-se a possibilidade de infiltração de água). E essa falta de adequação leva a que tanto não seja de exigir à Ré que suporte um custo de material e mão de obra que se revelou inútil como não seja de exigir que tenha de suportar uma redução no preço.

A atuação dos Autores acaba por não ser feita ao abrigo de qualquer direito de reparação ou de redução do custo de aquisição do bem, pelo que também improcede este pedido subsidiário.

No que concerne ao pagamento de honorários ao mandatário judicial, tal está reservado ou para a litigância de má-fé (artigo 543.º, n.º 1, a), do C. P. C.) ou para custas de parte (artigo 25.º, n.º 1, d), do Decreto-Lei n.º 34/2008, de 26/02), pelo que igualmente improcedem tais pedidos.

Quanto ao pedido de sanção pecuniária compulsória que os Autores indicam como reportado ao artigo 829.º-A, do C. C. (sem indicarem qualquer número), apenas diremos o seguinte:

. a condenação da Ré CC é efetuada numa quantia pecuniária, em montante indeterminado, pelo que se afasta desde logo a aplicação do n.º 1, do mesmo artigo 829.º-A, por este se referir a prestações de facto infungíveis.

Quanto à sanção pecuniária reportada à condenação em pagamento em dinheiro, a mesma é *ope legis*, de funcionamento automático, a partir da data em que a sentença transita em julgado, não tendo de ser incluída no pedido e decisão.

No entanto, a sanção que os Autores pedem não é a do n.º 4 mas a do n.º 1, do artigo 829.º-A, do C. C. pois peticionam que se fixe a quantia de 10 EUR/dia por atraso de pagamento, o que se encaixaria no n.º 1, do mesmo artigo cuja aplicação já afastamos. Por isso, improcede este pedido.

*

Responsabilidade da Ré A..., Lda..

Os recorrentes não recorrem da absolvição desta Ré, nada alegando ou concluindo sobre a mesma, pelo que nada há a referir sobre esta decisão.

*

3). Decisão.

Pelo exposto, decide-se julgar parcialmente procedente o recurso dos Autores e, em consequência decide-se:

1). Condenar a Ré CC a pagar aos Autores as quantias, a apurar em incidente de liquidação, referentes a:

1.1). zona da *marquise* - valor necessário para a eliminação da entrada de água pelo exterior, escorrência pela janela, reparação da parede, por onde entrava água, reparação pelo interior e substituição do soalho ou na zona onde ficou afetado ou

totalmente caso se mostre que era inadequada uma substituição parcial, por um outro soalho de qualidade igual ou equivalente ao colocado pela Ré;
1.2). casa de banho – valor necessário para reparação da infiltração de água que ocorria por debaixo da base de chuveiro e reparação do teto do andar inferior.
Custas do recurso a cargo de recorrentes e recorrida, na proporção provisória de metade para cada um, a fixar definitivamente no incidente de liquidação, consoante o grau de vencimento das partes nesse incidente.
Registe e notifique.

Porto, 2023/06/01.
João Venade
Paulo Duarte Teixeira
Ana Vieira

[1] Veja-se, além da doutrina citada na sentença recorrida, o Ac. da R. L. de 17/05/2018, rel. António Santos, www.dgsi.pt; no sentido de ser aplicada a norma citada do regime legal da empreitada ao contrato de compra e venda, Ac. R. L. de 19/11/2015, rel. Jorge Vilaça, e doutrina aí citada, no mesmo sítio.

[2] Acs. R. P. de 13/06/2006, rel. Fonseca Ramos, R. L. de 21/06/2007, rel. Ezaguy Martins, no mesmo sítio.

[3] Ac. S. T. J. de 17/05/2016, rel. Júlio Gomes, www.dgsi.pt.