

Processo: 8933/23.0T8VNE.P1
Nº Convencional: JTRP000
Relator: EUGÉNIA CUNHA
Descritores: VENDA DE BENS DE CONSUMO
REDUÇÃO DO PREÇO
INDEMNIZAÇÃO
DANOS NÃO PATRIMONIAIS
Nº do Documento: RP202512128933/23.0T8VNE.P1
Data do Acórdão: 12-12-2025
Votação: UNANIMIDADE
Texto Integral: S
Privacidade: 1
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMAÇÃO
Indicações Eventuais: 5.ª SECCÃO
Área Temática: .
Sumário:

I - As **nulidades da sentença**, vícios formais intrínsecos da formação desta peça processual, taxativamente consagrados no nº1, do art. 615º, do CPC, não podem ser confundidas com erros de julgamento, não determinando aquele vício, por **insuficiência de fundamentação** nem por **omissão de pronúncia**, (vícios a que aludem, respetivamente, as als. **b)** e **d)**, suscetíveis de conduzir à anulação da sentença), a **falta de recolha de determinado facto para o compósito fáctico**, a **falta de análise, consideração e valoração de provas nem outro qualquer desacerto da decisão da matéria de facto e/ou da subsunção jurídica**, apenas podendo tais faltas, omissões e erros configurar erro de julgamento e motivar a alteração da decisão da matéria de facto e/ou a revogação da decisão de mérito.

II - O **novo regime da venda de bens de consumo** - Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18/10 - veio consagrar, de modo **hierarquizado**, a possibilidade de opção pela **reparação ou substituição** (na reposição da conformidade fáctica do bem) e, num segundo momento (num segundo plano ou numa segunda hipótese) e só nele, a afetação do contrato, através da **redução do preço** ou da sua extinção, por **resolução** (cfr. art. 15º). Pode, pois, o consumidor, num primeiro momento, escolher entre a reparação e a substituição do bem e num segundo escolher entre a redução do preço e a resolução do contrato, sendo a escolha deste expediente de segundo plano possível no caso de o profissional não ter efetuado a reparação do bem num prazo razoável.

III - O comprador de bem de consumo não conforme tem, assim, direito à **redução do preço** e a **indemnização**, sendo que, para além dos direitos reconhecidos pelo artigo 15º do Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18/10, tem o consumidor direito a indemnização, nos termos gerais, pelos danos patrimoniais e não patrimoniais sofridos em consequência da venda de bem defeituoso - artigo 12º, da Lei n.º 24/96, de 31 de julho (Lei da Defesa do Consumidor).

IV - A **redução do preço** tem por finalidade, na proporcionalidade, **repor, na economia do próprio contrato, o equilíbrio contratual perdido**, podendo satisfazer aquele requisito, sendo adequada a este fim, a redução que corresponda ao **valor de custo da reparação, necessária, dos defeitos que o imóvel apresenta**, não reparados pelo vendedor no prazo razoável, por, de modo justo e equilibrado, possibilitar a, legítima, satisfação da pretensão de, necessária, eliminação dos defeitos sem custos para o comprador.

V - A **compensação por danos não patrimoniais**, cuja admissibilidade genérica de ressarcimento resulta do nº1, do art. 496º, do Código Civil, é uma indemnização com natureza não estritamente reparadora, mas também sancionatória (assumindo-se como uma pena privada, estabelecida no interesse do lesado), devendo considerar-se o grau de culpa do lesante uma vez que o sofrimento ou desgosto do lesado é o reflexo dela. Tal compensação é **fixada equitativamente** pelo tribunal tendo em conta: a extensão e gravidade dos danos causados, o grau de culpa do lesante, a situação económica deste e a do lesado e as demais circunstâncias relevantes do caso, nomeadamente, a idade do lesado, as desvantagens que este tenha sofrido e os critérios e valores usuais na jurisprudência em casos similares, nos termos do **nº4, do art. 496º e art. 494º**, ambos daquele Código, e deve ser fixada **com prudência e bom senso** por forma a evitar injustiças absolutas e relativas para os lesados, devendo, para as evitar, seguir-se critérios que permitam obter um modelo indemnizatório que conduza a uma maior igualdade, certeza e segurança jurídica, sem se perder de vista as circunstâncias do caso.

VI - É adequada, por equitativa, a quantia de **€ 2.500,00 fixada a título de**

Reclamações:
Decisão Texto Integral:

indenização por danos não patrimoniais dos jovens AA. em virtude do **desgosto que sofreram ao verem o estado do imóvel adquirido**, convencidos que estavam de que a aquisição de um imóvel novo, construído de raiz e destinado à habitação não apresentaria os defeitos que a fração autónoma adquirida apresenta, e **pelo desgosto de não conseguirem fruir, plenamente, da casa que compraram em primeira mão**, sentimento esse **dilatado** pela demora na reparação, por anos, e não saberem quando é que as necessárias e aguardadas obras serão realizadas.

Processo nº 8933/23.0T8VNG.P1

Processo da 5ª secção do Tribunal da Relação do Porto (3ª Secção cível)

Tribunal de origem do recurso: Juízo Central Cível de Vila Nova de Gaia - Juiz 2

Relatora: Des. Eugénia Cunha

1º Adjunto: Des. Teresa Pinto da Silva

2º Adjunto: Des. Manuel Fernandes

Acordam os Juízes do Tribunal da Relação do Porto

Sumário (cfr nº 7, do art.º 663º, do CPC):

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

*

I. RELATÓRIO

Recorrente: a Ré, A..., LDA

Recorridos: os Autores, AA e BB

AA e esposa, **BB**, intentaram a presente ação declarativa de condenação, sob a forma comum de processo, contra **A..., Lda**, pedindo:

a) A condenação da Ré à redução e devolução aos Autores, em harmonia com a desvalorização resultante dos vícios e falta de qualidades da fração autónoma, que segundo orçamento base perfaz o montante de €7.599,28;

b) Caso assim se não entenda, a condenação da Ré no valor que resultar da desvalorização da fração autónoma que vier a ser apurada;

c) Em qualquer dos casos, a condenação da Ré no pagamento da quantia de €1.586,70, a título de danos patrimoniais;

d) Bem como no pagamento da quantia de €5.000,00, a título de danos não patrimoniais.

Alegam, para tanto e em síntese, que por escritura outorgada no dia 14.02.2023 adquiriram à Ré, por compra a fração autónoma que identificam, a qual se veio a revelar com os defeitos e anomalias que identificam, cuja eliminação importará no montante de €7.599,28, que, em maio de 2023, interpelaram a Ré para proceder à eliminação dos defeitos no prazo de 30 dias e a mesma não diligenciou nesse sentido e que despenderam a quantia de €1.586,70 - sendo € 971,70 relativos à elaboração do relatório das anomalias existentes e € 615,00 respeitante à elaboração do orçamento base para a reparação das mesmas - e que toda a situação lhes causou os danos de natureza não patrimonial que descrevem.

Regularmente citada, a Ré contestou, defendendo-se por impugnação, ao negar factos articulados pelos Autores, e por exceção, excepcionando a ineptidão da petição inicial, por os Autores alegarem pretenderem a reparação dos defeitos existentes e

peticionarem a redução do preço, o que configura contradição entre o pedido e a causa de pedir, invoca o exercício abusivo do direito que os Autores pretendem exercer pela presente ação, na modalidade de *venire contra factum proprium*, por se encontrar em prazo para o fazer, nos termos da deliberação unânime tomada em sede de assembleia geral de condóminos realizada no dia 2.11.2023, onde estiveram presentes o Autor e o representante legal da Ré, que foi no sentido de conceder ao construtor o prazo máximo de 90 dias, a contar da data do envio da ata, que lhe veio a ser remetida no dia 29.11.2023, para a conclusão das patologias/defeitos da obra, o que lhe criou a confiança de que dispunha daquele prazo para proceder à eliminação dos defeitos. Alegou, ainda, que recorreu à contratação da sociedade B..., LDA, para a edificação do prédio, a qual se responsabilizou pela perfeição dos trabalhos executados, tal como por si lhe foi exigido, a qual tem vindo a solucionar o que foi apontado pelos Autores. Mais alegou que a existirem defeitos, inexistentes na data da entrega da fração autónoma, os mesmos foram produzidos pelos Autores e que são apontados como defeitos situações que resultaram da sua escolha durante a execução da obra, pedindo a condenação dos Autores como litigantes de má fé, em indemnização não inferior a €10.000,00. Deduziu pedido reconvenicional, peticionando a condenação dos Autores no pagamento da quantia de €35.000,00, a título de indemnização pelos danos de natureza patrimonial e não patrimonial que a presente demanda e a atitude dos Autores lhe causa e requereu a intervenção acessória da sociedade contratada para a edificação do imóvel e supra identificada.

*

Por despacho proferido em 4.03.2024 foi admitida a requerida intervenção acessória da sociedade B..., LDA e, citada, a mesma não deduziu oposição.

*

Na sequência de despacho proferido, vieram os Autores pronunciar-se sobre a matéria de exceção deduzida na contestação, pugnando pela sua improcedência, e pronunciaram-se quanto ao pedido de condenação a título de responsabilidade processual, por litigância de má fé.

*

Foi proferido despacho saneador, com apreciação da ineptidão da petição inicial, concluindo-se pela sua improcedência, bem como pela inadmissibilidade do pedido reconvenicional deduzido, tendo os Autores/Reconvintes sido absolvidos da instância, decisão de que a Ré apelou, sem sucesso, tendo de seguida sido fixado o objeto do litígio e enunciados os temas de prova, que não sofreu reclamação.

*

Procedeu-se à audiência final, com a observância das formalidades legais.

*

Foi proferida **sentença com a seguinte parte dispositiva:**

“Pelo exposto, e ao abrigo das disposições legais citadas, decido:

- a) Condenar a Ré à redução do preço liquidado no contrato objeto dos presentes autos no montante de €6.699,28 e condenar a Ré na sua devolução aos Autores;*
 - b) Condenar a Ré no pagamento da quantia de €1.586,70, a título de danos patrimoniais;*
 - c) Condenar a Ré no pagamento da quantia de €2.500,00, a título de danos não patrimoniais;*
 - d) Absolver, no mais, a Ré do pedido contra si deduzido;*
- Custas dos Autores e da Ré, na proporção do decaimento”.*

*

Apresentou a Ré recurso de apelação, pugnando por que seja revogada a decisão recorrida, formulando as seguintes

CONCLUSÕES:

(...)

*

Apresentaram-se os Autores a responder pugnando pela total improcedência do recurso e por que seja mantida a sentença, apresentando as seguintes

CONCLUSÕES:

(...)

*

Após os vistos, cumpre apreciar e decidir o mérito do recurso interposto.

*

II. FUNDAMENTOS

- OBJETO DO RECURSO

Apontemos, por ordem lógica, as **questões objeto do recurso**, tendo presente que o mesmo é balizado pelas **conclusões das alegações** do recorrente, estando vedado ao tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser que se imponha o seu conhecimento oficioso, acrescendo que os recursos não visam criar decisões sobre matéria nova, sendo o seu âmbito delimitado pelo conteúdo do ato recorrido – cfr. arts 635º, nº3 e 4, 637º, nº2 e 639º, nºs 1 e 2, do Código de Processo Civil -, ressalvado o estatuído no artigo 665º, de tal diploma legal.

Assim, as questões a decidir são as seguintes:

- 1. Da nulidade da sentença**, por padecer de **insuficiência de fundamentação de facto** e **omissão de pronúncia**, vícios previstos nas al.s b) e d), do nº1, do art. 615º, do CPC;
- 2. Quanto à impugnação da decisão de facto:**
 - da observância dos ónus impostos, do erro na apreciação da prova e do aditamento fáctico pretendido.
- 3. Da reapreciação da decisão de mérito:**
 - **Se os Autores compradores/consumidores têm direito à redução do preço** (por verificação de falta de reparação dos defeitos do imóvel na venda de bem de consumo), e, em caso afirmativo, da adequação do montante fixado de redução;
 - **Da ressarcibilidade dos danos não patrimoniais dos compradores/consumidores e do seu quantum.**

*

II.A – FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO

1. FACTOS PROVADOS

Foram os seguintes os factos considerados provados com relevância para a decisão pelo Tribunal de 1ª instância (transcrição):

- 1)** Por escritura pública de compra e venda outorgada no dia 14 de fevereiro de 2023, no Cartório Notarial sito na Rua ..., Porto, os Autores declararam comprar à Ré, e esta declarou vender, pelo preço de €170.000,00, a fração autónoma designada pela letra U, no piso 6 – habitação de tipologia T-dois, inscrita provisoriamente na respetiva matriz sob o artigo ...67 – U (cfr. documento n.º 1, anexo à petição inicial, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido);
- 2)** A referida fração autónoma está integrada no prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal, denominado Lote ..., sito em ..., Rua ..., freguesia ..., concelho ..., descrito na segunda Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de

Gaia sob o número ...87 – ... (cfr, teor do documento a que se alude no número anterior);

3) O negócio supra identificado foi precedido da celebração, em 5 de fevereiro de 2019, de um contrato promessa de compra e venda de bem futuro, segundo o qual, a Ré prometeu vender aos Autores, e estes prometeram comprar àquela, enquanto bem futuro, livre de quaisquer ónus ou encargos e totalmente livre de pessoas e bens, a fração autónoma que, após constituição da propriedade horizontal, viesse a corresponder à letra “U” (cfr. documento n.º 2 anexo à contestação, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido);

4) Com exceção do assinalado na alínea c), subalínea iv), que foi detetado antes, os Autores constataram que, desde a celebração da escritura de compra e venda, a referida fração autónoma sofre das seguintes anomalias:

a) No hall de entrada:

- i) Risco nos painéis fixos da entrada;
- ii) Dano na pintura do teto;
- iii) Imperfeição no remate da padieira da porta de entrada;
- iv) Dano no folheado da porta de entrada da sala;
- v) Imperfeição no remate do rodapé com a parede;
- vi) Marca na pintura do teto;
- vii) Imperfeição no remate do ponto de energia na parede;
- viii) Coloração “esverdeada” da parede (cor do gesso cartonado) denotando que não foram aplicadas as demãos de tinta adequadas;
- ix) Moldura da porta com excesso de cola;
- x) Veios da madeira na face folheada da porta de acesso à sala;
- xi) Passagem de luz no aro do foco;
- xii) Marcas na pintura da parede;

b) No wc do hall:

- i) Imperfeição no remate da moldura da porta com a parede;
- ii) Perfil de remate de pavimento descolado;
- iii) Excesso de silicone junto à sanita e falta de massa na tomada de junta entre o cerâmico da parede e pavimento;
- iv) Marcas no cerâmico de revestimento da parede;
- v) Dano no cerâmico da parede e falta de massa na tomada de junta do cerâmico da parede;
- vi) Peça de remate em cerâmica partida e mal cortada;
- vii) Em face do layout da casa de banho verificou-se não ser possível a abertura completa da gaveta do móvel do lavatório;
- ix) A cabine de duche não é completamente estanque transitando água para o pavimento;

c) No quarto secundário/varanda:

- i) Imperfeição no remate junto do comando do blackout na parede;
- ii) Imperfeição no remate da moldura da porta com parede;
- iii) Desalinhamento do vidro constituinte da varanda;
- iv) Um dos vidros partido;
- v) Fissuração do murete, na ligação com a lajeta de betão do pavimento;
- vi) Marcas nas lajetas do pavimento;
- vii) Remate da caixa de estore executado com uma placa de plástico deformável, com corte irregular e que apresenta fixações comprometidas;
- viii) Imperfeição no perfil em pvc de remate com a padieira da porta de acesso à varanda;
- ix) Fissuração no teto em gesso cartonado;
- x) Vários babados na chapa de revestimento da parede exterior do qual se desconhece a origem;
- xi) Dano na peça de fecho da caixilharia de acesso à varanda;

d) No quarto principal:

- i) Dano da parte inferior da porta;
- ii) Tomada ited rodada e com marca de pintura;
- iii) Várias imperfeições nas juntas do cerâmico;
- iv) Tomada de energia com o posicionamento errado;
- v) Caixa para estore com dimensão mais curta que a caixilharia sem qualquer ponto de energia e comando;

e) Na sala/cozinha/lavandaria/varanda:

i) Mancha de humidade no teto;

1. Para além das inúmeras marcas de rolo da pintura do teto, é visível reparação no teto em gesso cartonado;
2. Imperfeição no remate da caixilharia com a parede;
3. Desaprumo entre o móvel do frigorífico e a parede;
4. Pastilha do entre móvel desalinhada em vários pontos e com deficientes remates com os móveis;
5. Na zona da banca a peça de remate foi mal aplicada sendo visível um espaço na junta com o tampo;
6. Caixa para estore na lavandaria com buraco (para possível ligação de energia), mas com comando para gestão de equipamento que não existe;
7. A bomba de calor aplicada não permite que a porta da lavandaria abra na sua total extensão;
8. Dano na pintura do teto;
9. Desalinhamento do vidro da varanda,
10. Vidro lascado;
11. Oxidação do manípulo da torneira de corte;
12. Peça de remate em pvc da padieira da porta de acesso à varanda com deformação a meio vão. Também é visível o ondulado do gesso cartonado, tanto na padieira como no teto, sinal de má aplicação;
13. Verificou-se que a porta do micro-ondas não abre;
14. Junta aberta no pavimento em vinílico;

f) No lugar de garagem:

i) Manchas no teto;

ii) Falta remate com grelha conforme restantes "boxes";

5) Os problemas enunciados no número anterior podem ser reparados;

6) O valor necessário para a pintura das paredes ascende a €1.779,28;

7) O valor necessário para a pintura dos tetos ascende a €980,00;

8) O valor necessário para a reparação das placas de gesso cartonado no teto da varanda do quarto secundário, com possível necessidade de reforço do perfil de fixação do painel, ascende a €1.000,00;

9) O valor necessário para a colocação de perfil no topo dos vidros das varandas ascende a €900,00;

10) A substituição do vidro partido ascende a €800,00;

11) O fornecimento e aplicação da caixa de estores em falta ascende a €150,00;

12) A lavagem e limpeza dos painéis de revestimento exterior, nomeadamente dos perfis em pvc das padieiras e revestimento exterior com o teto, ascende a €150,00;

13) A correção dos remates executados no paramento exterior ascende a €500,00;

14) A reparação da fissura no murete em betão da varanda ascende ao montante de €1.000,00;

15) A lavagem das lajetas com máquina de pressão de água e aplicação de produto de limpeza para obtenção de um acabamento uniforme ascende a €1.000,00;

16) A remoção da pastilha de vidro colocada na zona do entre-móvel e sua substituição ascende ao montante de €140,00;

17) A reparação da fissuração na junta do tampo da cozinha ascende ao montante de €250,00;

18) A correção do perfil de pavimento descolado/desencaixado ascende ao montante de €150,00;

19) A execução de caixa de estore em painéis de gesso cartonado com a dimensão correta ascende a €300,00;

20) A substituição do cerâmico partido na casa de banho e a siliconagem do painel da

base do duche ascende a €150,00;

21) A reparação do vinílico do pavimento da sala, corrigindo a junta aberta, ascende a €250,00;

22) A ligação elétrica do estore na zona da lavandaria ascende a €250,00;

23) O fornecimento e colocação de grelha na “box” da garagem ascende a €500,00;

24) Por notificação judicial avulsa requerida a 4 de maio de 2023 e corrigida a 15 de maio, os Autores notificaram a Ré dos defeitos supra identificados e de outros, concedendo-lhe o prazo de trinta dias para que esta procedesse à eliminação dos mesmos (cfr. documento n.º 4 anexo à petição inicial, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido);

25) Para a elaboração do relatório de levantamento das patologias e do orçamento despenderam os Autores, respetivamente, as quantias de €971,70 e €615,00;

26) Os Autores sentem desgosto por não conseguirem fruir, plenamente, de uma casa confortável que compraram em primeira mão;

27) Os Autores estavam convencidos que a aquisição de um imóvel novo, construído de raiz e destinado à habitação, não apresentaria os defeitos que a fração autónoma adquirida apresenta;

28) Os Autores ficam desgostosos ao ver o estado em que se encontra o imóvel adquirido e tal sentimento é dilatado devido ao facto de ainda não saberem quando é que as necessárias e aguardadas obras serão realizadas;

29) No dia 2 de novembro de 2023 realizou-se a assembleia de condóminos do prédio “...”, onde se integra a fração autónoma adquirida pelos Autores, e em que estiveram presentes o Autor e o representante legal da Ré, tendo aí sido deliberado conceder ao Construtor o prazo máximo de 90 dias, a contar do envio desta ata e consequentemente do documento supra referido para a conclusão dos vários pendentes/patologias/defeitos de obra (cfr. documento n.º 2, anexo à contestação, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzidos);

30) Ata essa, com tudo o que a compõe, que foi remetida à aqui Ré, no pretérito dia 29 de novembro de 2023;

31) Tal deliberação conferiu à aqui Ré confiança de que o Autor aguardaria pelo prazo concedido para a execução dos trabalhos que venham a ser necessários.

32) Os Autores, desde a data da celebração do contrato promessa e até à data da celebração da escritura de compra e venda, por diversas vezes, se deslocaram ao imóvel e acompanharam a construção;

33) Os Autores tiveram oportunidade, nalguns casos, de fazerem a escolha dos materiais a aplicar na sua fração, bem como de escolherem e determinarem outras soluções construtivas que não aquelas que estavam pré-definidas pela Ré;

34) Foram os Autores que escolheram o resguardo do chuveiro;

35) Foi escolhida a troca de painéis solares, com instalação de depósito de ligação àquele, pela colocação de uma bomba de calor, de dimensões superiores àquele depósito, com a condicionante da porta não, o que foi devidamente explicado aos Autores e aceite pelos mesmos;

36) O vidro partido a que se alude na alínea c) subalínea iv) do facto 4º foi substituído pela Interveniente Acessória;

37) Por contrato de empreitada celebrado em 1.01.2020, a Ré adjudicou à sociedade B..., Lda, a execução de todos os trabalhos respeitantes à edificação do prédio em causa, na modalidade de “chave na mão” (cfr. documento n.º 4 anexo à contestação, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido);

38) A presente ação foi proposta no dia 17.11.2023.

2. FACTOS NÃO PROVADOS

Não se provaram outros factos que se não compaginem com os anteriormente enunciados, nomeadamente que:

- a) Os Autores preferiam ter optado por avançar para a compra de um imóvel em segunda mão.
- b) A falta de cooperação da Ré provocou nos Autores um sentimento permanente de contínua angústia e inquietação e enorme desgaste;
- c) Os defeitos surgiram com o decorrer do tempo em virtude da fraca qualidade da construção e dos materiais empregues visto que se deterioraram num curto espaço de tempo;
- d) Encontram-se em curso trabalhos de preparação das obras a realizar, estando a empresa empreiteira a diligenciar junto de todos os proprietários das frações sitas no aludido prédio, onde se inclui os aqui Autores, e junto das diversas artes que executaram a obra, pelo agendamento para o efeito;
- e) Aquando da celebração da escritura pública de compra e venda, o imóvel dos Autores encontrava-se totalmente acabado e sem o menor defeito ou anomalia ao nível da construção;
- f) A ausência de quaisquer defeitos na fração autónoma dos autos foi confirmada pelos próprios Autores;
- g) Os Autores inspecionaram escrupulosamente o imóvel, mesmo na semana que antecedeu a compra e venda (acompanhados os Autores, pelo pai do Autor marido, que é pessoa experiente na área da construção) sem nada apontarem,
- h) A Ré deu instruções para que a obra fosse edificada com perfeição de acordo com o projeto, com recurso às melhores técnicas e com utilização dos melhores materiais;
- i) A empresa B..., Lda tem vindo, desde abril de 2023, a solucionar tudo quanto apontado, à data, pelos aqui Autores;
- j) Na fração foram feitas intervenções por outrem que não a Ré, nem a B..., Lda;
- k) Foram os Autores que, propositadamente, produziram os riscos nos painéis, as marcas ou danos na pintura, o dano no cerâmico, a falta de massa, a quebra da peça de cerâmica que se apresenta partida, as marcas nas lajetas, o dano na peça de fecho da caixilharia, e procederam à aplicação da tomada de ited que se encontra rodada, bem como da tomada de energia com posicionamento errado, melhor elencadas no facto 4º;
- l) Foram os Autores que produziram os riscos nos painéis, as marcas ou danos na pintura, o dano no cerâmico, a falta de massa, a quebra da peça de cerâmica que se apresenta partida, as marcas nas lajetas, o dano na peça de fecho da caixilharia aquando das mudanças;
- m) De acordo com o mapa de acabamentos anexo ao contrato promessa outorgado entre Autores e Ré, a caixa de estores da lavandaria estava preparada para blackout manual, com pré-instalação para elétrico, ao contrário dos quartos e sala que têm estores e blackouts elétricos;
- n) A porta da lavandaria não abre uns meros 5cm;
- o) O móvel do WC representado na fotografia n.º 19 do documento n.º 2 anexo à petição inicial seria um móvel só com uma gaveta e foram os Autores que escolheram duas gavetas, apesar de advertidos de que a colocação de mais uma gaveta inferior iria bater na sanita ao abrir;
- p) A pastilha do entre móvel desalinhada foi verificada em um ou dois pontos, ainda antes de ter terminado a aplicação, o que foi visionado pelos Autores, tendo os mesmos referido que não era necessária qualquer substituição, permitindo assim a

finalização da sua aplicação;

q) Apenas os Autores não “conseguem” abrir a porta do micro-ondas, inclusive após a explicação do seu funcionamento por parte do encarregado da empresa B..., tratando-se de falta de habilidade/destreza;

r) Na garagem, há uma impossibilidade prática de aplicação das grelhas, em virtude da inexistência de grelhas daquelas dimensões.

*

II.B - FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO

1. Da nulidade da sentença

Argui a Ré/Apelante, no recurso que apresentou, a nulidade da sentença por a mesma padecer dos vícios de insuficiência de fundamentação de facto e omissão de pronúncia, previstos nas alíneas b) e d), do **nº1, do art.º 615.º, do Código de Processo Civil**, diploma a que pertencem todos os preceitos citados sem outra referência. Conclui omitir a sentença, em sede de fundamentação, factos que, trazidos ao conhecimento do tribunal não foram dados como provados nem como não provados, tendo a factualidade referente ao preço da coisa e à sua desvalorização em função das patologias provadas relevância para a decisão da causa. Não se tendo o Tribunal “a quo” pronunciado sobre eles nem justificado a omissão verifica-se falta de fundamentação da decisão de facto, por não ter sido feita qualquer referência a factualidade, padecendo a decisão de insuficiência ao não se pronunciar, quanto à matéria de facto alegada pela aqui Ré no que concerne ao valor da coisa, com e sem defeito, em violação do art.º 607.º, n.º 4 e ainda de omissão de pronúncia por o Tribunal deixado de se pronunciar sobre questões que deveria ter decidido, ao arrepio do n.º 2 do art.º 608.º.

Os Autores sustentam não se verificar a nulidade prevista na alínea b), que ocorre apenas perante uma falta absoluta de fundamentação e não perante discordância quanto à motivação ou à apreciação da prova, nem na alínea d), que se verifica quando o tribunal deixa de apreciar questões que lhe foram submetidas e não quando omite a análise de argumentos, considerações ou raciocínios das partes, nenhuma dessas situações de nulidade se verificando, pois o Tribunal pronunciou-se sobre os factos essenciais relacionados com o valor do bem, analisando as desconformidades apuradas, a sua repercussão económica e o custo de reparação, concluindo pela correspondente desvalorização do imóvel.

Analisemos, em primeiro lugar, das invocadas nulidades, pois que as mesmas contendem com a validade da própria decisão.

Começa por se referir que as “**Causas de nulidade da sentença**”, vêm taxativamente consagradas no referido preceito que estabelece ser nula a sentença quando: “*b) Não especifique os fundamentos de facto e de direito que justificam a decisão*” e “*d) O juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento*”.

As nulidades da sentença são, assim, tipificados, **vícios formais, intrínsecos de tal peça processual**, reportando-se à estrutura, à inteligibilidade e aos limites, sendo **vícios do silogismo judiciário** inerentes à sua formação e à harmonia formal entre as premissas e a conclusão, que não podem ser confundidas com erros de julgamento (*error in iudicando*) de facto ou de direito[1]. Trata-se de um *error in procedendo*, nada tendo a ver com os erros de julgamento (*error in iudicando*), seja em matéria de facto seja em matéria de direito.

E, como vícios intrínsecos daquela peça processual, as nulidades da sentença são apreciadas em função do texto da sentença e do discurso lógico que nela é desenvolvido, não podendo ser confundidas com erros de julgamento de facto nem com erros de aplicação das normas jurídicas aos factos, erros de julgamento, estes, a sindicarem noutro âmbito. Nos erros de julgamento assiste-se a uma deficiente análise crítica das provas produzidas e/ou a uma deficiente enunciação e/ou interpretação dos institutos jurídicos aplicados ao caso concreto. Esses erros, por não respeitarem já a defeitos que afetam a própria estrutura da sentença, antes o mérito da relação material controvertida, nela apreciada, não a inquinam de invalidade, mas de *error in iudicando* atacáveis em via de recurso[2].

Os vícios da sentença são, portanto, aqueles que “afetam formalmente a sentença e provocam a dúvida sobre a sua autenticidade, como é o caso da falta de assinatura do

juiz, ou a ininteligibilidade do discurso decisório por ausência total de explicação da razão por que se decide de determinada maneira (falta de fundamentação), quer porque essa explicação conduzir logicamente a resultado oposto do adotado (contradição entre os fundamentos e a decisão), ou uso ilegítimo do poder jurisdicional em virtude de pretender resolver questões de que não podia conhecer (excesso de pronúncia) ou não tratar de questões que deveria conhecer (omissão de pronúncia)”[3] ou condenar *ultra petitem*, tendo o julgador de limitar a condenação ao que, concretamente, vem petitionado, em obediência ao princípio do dispositivo. Os referidos vícios respeitam à “**estrutura** ou aos **limites** da sentença. Respeitam à **estrutura** da sentença os fundamentos das alíneas b) (falta de fundamentação), c) (oposição entre os fundamentos e a decisão). Respeitam aos seus **limites** os das alíneas d) (omissão ou excesso de pronúncia) e e) (pronúncia *ultra petitem*)”[4].

Analise os invocados vícios, que se reportam quer à estrutura quer aos limites, exarando-se, desde já, que, fundamentada é a decisão, quer de facto quer de direito, conseqüente com os fundamentos, não contendo qualquer ambigüidade ou obscuridade que a torne ininteligível, tendo havido pronúncia sobre todas as questões que o tribunal devia apreciar.

Sendo frequente a **confusão entre a nulidade da decisão** (que a proceder conduz à **anulação da sentença**) e a **discordância do resultado** obtido, cumpre reforçar e deixar claro que os vícios da sentença não podem ser confundidos com erros de julgamento (*error in iudicando*), que são erros quanto à decisão de mérito, estes decorrentes de má percepção da realidade factual (*error facti*) e/ou aplicação do direito (*error juris*) de forma que o decidido não corresponde à realidade normativa (que, na procedência, conduzem à **alteração da decisão da matéria de facto e/ou à revogação da decisão**).

E, com efeito, “Ao juiz cabe especificar os fundamentos de facto e de direito da decisão (art. 607-3). Há nulidade (no sentido de invalidade, usado pela lei) quando falte em absoluto a indicação dos fundamentos de facto ou a indicação dos fundamentos de direito da decisão (ac. do STJ de 17.10.90, Roberto Valente, AJ, 12, p. 20: constitui nulidade a falta de discriminação dos factos provados). Não a constitui a mera deficiência de fundamentação (ac. do TRP de 6.1.94, CJ, 1994, I. p 197: a simples indicação do preceito legal aplicável constitui fundamentação suficiente da decisão...”[5].

E no que concerne a **insuficiência de fundamentação de facto**, diga-se que, integrando a sentença tanto a **decisão sobre a matéria de facto** como a **fundamentação dessa decisão** (art. 607º, nº3 e 4), “deve considerar-se que a nulidade consagrada na **alínea b), do nº1** (falta de especificação dos fundamentos de facto que justificam a decisão) apenas se reporta à primeira, sendo à segunda, diversamente, aplicável o regime do art. 662, nºs 2-d e 3, alíneas b) e d) (ac. do TRP de 5.3.15, Aristides Rodrigues de Almeida, www.dgsi.pt.proc.1644/11, e ac. do TRP de 29.6.15, Paula Leal de Carvalho, www.dgsi.pt.proc.839/13)”[6].

Deste modo, importa distinguir entre erros de atividade ou de construção da sentença, **geradores de nulidade** a que se reporta aquele art. 615º, nº 1, dos erros de julgamento, que apenas afetam o valor doutrinal da decisão, **sujeitando-a ao risco de ser revogada ou alterada**[7] atacáveis em via de recurso e não determinativos daquela invalidade.

A deficiente fundamentação, em que apenas se verifica uma insuficiente ou errada análise das provas produzidas ou uma indevida enunciação e interpretação dos institutos jurídicos aplicados ao caso concreto, não constitui omissão de fundamentação, determinativa de nulidade da sentença, mas mero erro de julgamento, atacável e sindicável em via de recurso[8].

E nos casos em que o vício da deficiente fundamentação se coloque ao nível da decisão sobre a matéria de facto, esse vício tem de ser solucionado mediante as regras próprias enunciadas nos nºs 1 e 2 do art. 662º.

Relativamente ao vício de **omissão de pronúncia** (al. d)), cumpre referir que “Devendo o juiz conhecer de todas as questões que lhe são submetidas, isto é, de todos os pedidos deduzidos, com as respetivas causas de pedir, das exceções invocadas e de todas as exceções de que oficiosamente lhe cabe conhecer (v. nº2, do art. 608º), o não conhecimento de pedido ou exceção, cujo conhecimento não esteja prejudicado pelo anterior conhecimento de outra questão, constitui nulidade, já não a constituindo a omissão de considerar linhas de fundamentação jurídica diferentes das seguidas na sentença, que as partes hajam invocado”[9].

Assim, cabe distinguir “questões” das “razões ou argumentos”, pois que uma coisa é o tribunal deixar de pronunciar-se sobre questões que devia apreciar e outra, diversa, é invocar razão, boa ou má, procedente ou improcedente, para justificar a sua abstenção. “São, na verdade, coisas diferentes: deixar de conhecer a questão de que

devia conhecer-se, e deixar de apreciar qualquer consideração, argumento ou razão produzida pela parte. Quando as partes põem ao tribunal determinada questão, socorrem-se, a cada passo, de várias razões ou fundamentos para valer o seu ponto de vista; o que importa é que o tribunal decida a questão posta; não lhe incumbe apreciar todos os fundamentos ou razões em que elas se apoiam para sustentar as suas pretensões”[10].

A não apreciação pelo tribunal quanto a questões que lhe são submetidas determina a nulidade da sentença, não a sendo suscetível de determinar a falta de discussão das “razões” ou “argumentos” invocados para concluir sobre as questões.

A nulidade da sentença, por omissão ou excesso de pronúncia, há de, assim, resultar da violação do **dever prescrito no n.º 2, do referido artigo 608º**, do qual resulta o dever do juiz de resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação, excetuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras, e não pode ocupar-se senão das questões suscitadas pelas partes, salvo se a lei permitir ou impuser o conhecimento oficioso de outras.

Na verdade, não se verifica omissão de pronúncia quando o não conhecimento de questões fique prejudicado pela solução dada a outras[11] e o dever de pronúncia obrigatória é delimitado pelo pedido e causa de pedir e pela matéria de exceção[12]. O dever imposto no n.º2, do artigo 608º diz respeito ao conhecimento, na sentença, de todas as questões de fundo ou de mérito que a apreciação do pedido e da causa de pedir apresentadas pelo autor (ou, eventualmente, pelo réu reconvinente) suscitam. Só estas questões é que são essenciais à solução do pleito e já não os argumentos, razões, juízos de valor ou interpretação e aplicação da lei aos factos. Para que este dever seja cumprido, é preciso que haja identidade entre a *causa petendi* e a *causa judicandi*, entre a questão posta pelas partes e identificada pelos sujeitos, pedido e causa de pedir e a questão resolvida pelo juiz[13].

Orienta-se a jurisprudência uniformemente no sentido de a nulidade por omissão de pronúncia supor o silenciar por parte do tribunal sobre qualquer questão de cognição obrigatória, isto é, que a questão tenha passado despercebida ao tribunal, já não preenchendo esta concreta nulidade a decisão escassamente fundamentada a propósito dessa questão[14] ou decisão que não acolha os argumentos do apelante e decida em sentido oposto ao que o mesmo se apresentou a propugnar, sendo esta a situação que se verifica no caso concreto.

Conclui a apelante que inexplicavelmente o Tribunal *a quo* não se pronúncia quanto a matéria de facto alegada pela aqui Ré no que concerne ao valor da coisa, com e sem defeito, requerendo seja declarada a nulidade, por omissão, em sede de fundamentação, de factos relevantes para a decisão da causa, por manifesta violação da formalidade prevista no art.º 607.º, n.º 4 do C.P.C, e, ainda, por ter o Tribunal deixado de se pronunciar sobre questões que deveria ter decidido, o que fez ao arrepio do n.º 2 do art.º 608.º, do CPC, tudo, nos termos das alíneas b) e d) do n.º 1 do artigo 615.º do CPC. Invoca falta de fundamentação da decisão de facto proferida, por não ter sido feita qualquer referência à factualidade que refere, padecendo, ainda, de insuficiência, por o Tribunal “a quo” não se ter pronunciado sobre tal matéria que de tanta importância se revelava, em clara violação do art.º 5.º do CPC.

Não se verificam as arguidas nulidades da sentença, pois o Tribunal pronunciou-se sobre os factos essenciais relacionados com o valor do bem, analisou as desconformidades invocadas pelos Autores, a quem cabia o ónus de alegação dos factos constitutivos do direito que invocam, a sua repercussão económica e o custo da, necessária, reparação, concluindo pela desvalorização do imóvel no montante correspondente a este custo, apreciando e decidindo a questão. *In casu*, a nulidade da sentença, por omissão de pronúncia, é arguida, por falta de apreciação fáctica, confundindo o apelante a invocação da nulidade da sentença (por omissão de pronúncia) com a existência de erro de julgamento de facto, este o efetivo fundamento do seu recurso, que será conhecido de seguida.

Não padece, pois, a decisão dos apontados vícios formais, que improcedem.

*

2. Da reapreciação da *decisão da matéria de facto*: da observância dos ónus impostos e do mérito da impugnação.

Impugnada a decisão da matéria de facto e resultando, apesar de tudo, cumpridos os ónus impostos pelo artigo 640.º, nº 1, als. a), b) e c), pois que a Apelante faz referência aos concretos pontos da matéria de facto que considera incorretamente julgados, indica os elementos probatórios que conduziram à alteração daqueles pontos nos termos por ela propugnados, a decisão que, no seu entender, deveria sobre eles ter sido proferida e indica, ainda, passagens da gravação em que funda o recurso (nº 2 al.

a) do citado normativo), embora o faça, na verdade, em bloco e sem a devida e detalhada análise crítica, cumpre, contudo, conhecer do objeto do mesmo, reapreciando os concretos meios probatórios relativamente aos pontos de facto impugnados, como a lei impõe.

O nº1, do art. 662º, ao estabelecer que *a Relação aprecia as provas, **atendendo a quaisquer elementos probatórios*** pretende que a Relação faça novo julgamento da matéria de facto impugnada, que **vá à procura da sua própria convicção**, assim se assegurando o duplo grau de jurisdição relativamente à matéria de facto.

O âmbito da apreciação do Tribunal da Relação, em sede de impugnação da matéria de facto, deve, pois, conter-se dentro dos seguintes parâmetros: a) o Tribunal da Relação só tem que se pronunciar sobre a matéria de facto impugnada pelo Recorrente (a menos que se venha a revelar necessária a pronúncia sobre facticidade não impugnada para que não haja contradições); b) sobre essa matéria de facto impugnada, o Tribunal da Relação tem que realizar um novo julgamento; c) nesse novo julgamento o Tribunal da Relação forma a sua convicção de uma forma autónoma, mediante a reapreciação de todos os elementos probatórios que se mostrem acessíveis (e não só os indicados pelas partes).

Dentro destas balizas, o Tribunal da Relação, assumindo-se como um verdadeiro Tribunal de Substituição, que é, está habilitado a proceder à reavaliação da matéria de facto especificamente impugnada pelo Recorrente, pelo que, neste âmbito, a sua atuação é praticamente idêntica à do Tribunal de 1ª Instância, apenas ficando aquém quanto a fatores de imediação e de oralidade.

Na verdade, **este controlo de facto, em sede de recurso**, tendo por base a gravação e/ou transcrição dos depoimentos prestados em audiência, não pode deitar por terra a **livre apreciação da prova**, feita pelo julgador em 1ª Instância, **construída dialeticamente e na importante base da imediação e da oralidade.**

A garantia do duplo grau de jurisdição da matéria de facto não subverte o princípio da livre apreciação da prova[15] (consagrado no artigo 607.º, nº 5) que está atribuído ao tribunal da 1ª instância, sendo que na formação da convicção do julgador entram, também, elementos que escapam à gravação vídeo ou áudio e, em grande medida, na valoração de um depoimento pesam elementos que só a **imediação e a oralidade trazem.**

Com efeito, no vigente sistema da livre apreciação da prova, o julgador detém a liberdade de formar a sua convicção sobre os factos, objeto do julgamento, com base, apenas, no juízo adquirido no processo. O que é essencial é que, no seu livre exercício de convicção, o tribunal indique *os fundamentos suficientes para que, através das regras da ciência, da lógica e da experiência, se possa controlar a razoabilidade da convicção sobre o julgamento do facto como provado ou não provado*[16]. A lei determina expressamente a exigência de objetivação, através da imposição da fundamentação da matéria de facto, devendo o tribunal analisar criticamente as provas e especificar os fundamentos que foram decisivos para a convicção do julgador (artigo 607.º, nº 4).

O princípio da livre apreciação de provas situa-se na linha lógica dos princípios da imediação, oralidade e concentração (...): é porque há imediação, oralidade e concentração que ao julgador cabe, depois da prova produzida, tirar as suas conclusões, em conformidade com as impressões recém-colhidas e com a convicção que, através delas, se foi gerando no seu espírito, de acordo com as máximas de experiência aplicáveis[17].

E na reapreciação dos meios de prova, o Tribunal de segunda instância procede a **novo julgamento da matéria de facto impugnada, em busca da sua própria convicção** - desta forma assegurando o duplo grau de jurisdição sobre essa mesma matéria - **com a mesma amplitude de poderes da 1.ª instância**. Impõe-se-lhe, assim, que analise criticamente as provas indicadas em fundamento da impugnação (seja ela a testemunhal seja, também, a documental, conjugando-as entre si, contextualizando-se, se necessário, no âmbito da, demais, prova disponível, de modo a formar a sua própria e autónoma convicção, que deve ser, também, fundamentada).

Ao Tribunal da Relação competirá **apurar da razoabilidade da convicção formada pelo julgador, face aos elementos que lhe são facultados.**

Porém, norteando-se pelos princípios da imediação, da oralidade, da concentração e da livre apreciação da prova e regendo-se o julgamento humano por padrões de probabilidade, nunca de certeza absoluta, o uso dos poderes de alteração da decisão sobre a matéria de facto, proferida pelo Tribunal de 1ª Instância, pelo Tribunal da Relação deve restringir-se aos casos de desconformidade entre os elementos de prova disponíveis e aquela decisão, nos concretos pontos questionados[18], devendo ser usado, apenas, quando seja possível, com a necessária certeza e segurança, concluir pela existência de erro de apreciação relativamente a concretos pontos de facto

impugnados.

Assim, só deve ser efetuada alteração da matéria de facto pelo Tribunal da Relação quando este Tribunal, depois de proceder à audição efetiva da prova gravada, conclua, com a **necessária segurança, no sentido de que os depoimentos prestados em audiência, conjugados com a restante prova produzida, apontam para direção diversa e impõem uma outra conclusão, que não aquela a que chegou o Tribunal de 1ª Instância.**

Na apreciação dos depoimentos, no seu valor ou na sua credibilidade, é de ter presente que a apreciação dessa prova na Relação envolve “risco de valoração” de grau mais elevado que na primeira instância, em que há imediação, concentração e oralidade, permitindo contacto direto com as testemunhas, o que não acontece neste tribunal. E os depoimentos não são só palavras; a comunicação estabelece-se também por outras formas que permitem informação decisiva para a valoração da prova produzida e apreciada segundo as regras da experiência comum e que, no entanto, se trata de elementos que são intraduzíveis numa gravação.

Por estas razões, está em melhor situação o julgador de primeira instância para apreciar os depoimentos prestados uma vez que o foram perante si, pela possibilidade de apreensão de elementos que não transparecem na gravação.

Em suma, o Tribunal da Relação só deve alterar a matéria de facto se formar convicção suficientemente **segura da ocorrência de erro na apreciação dos factos impugnados.**

E o julgamento da matéria de facto é o resultado da ponderação de **toda a prova produzida.** Cada elemento de prova tem de ser ponderado por si, mas, também, em relação/articulação com os demais. O depoimento de cada testemunha tem de ser conjugado com os das outras testemunhas e todos eles com os demais elementos de prova.

Quando o pedido de reapreciação da prova se baseie em elementos de características subjetivas - como a prova testemunhal e as declarações de parte -, a respetiva sindiciação tem de ser exercida com o máximo cuidado e o tribunal de 2.ª instância só deve alterar os factos incorporados em registos fonográficos quando, efetivamente, se convença, com base em elementos lógicos ou objetivos e com uma margem de segurança elevada, que houve **erro na 1.ª instância.**

*

Tendo presentes os mencionados princípios orientadores, vejamos se assiste razão à Apelante, nesta parte do recurso que tem por objeto a impugnação da decisão da matéria de facto.

Invoca a mesma, na impugnação que deduz, erro na apreciação da prova, concluindo: ***i)*** - a matéria dada como **não provada nas alíneas f) e g)**, **deve ser considerada provada**, face aos depoimentos das testemunhas CC, DD, EE e FF, conforme excertos que transcreveu no corpo das alegações;

ii) - a matéria dos **ítems 6.º a 23.º, dos factos provados**, (valor das reparações) **deve ser considerada não provada**, devendo figurar dos factos provados a ausência de defeitos na fração autónoma dos autos, com exceção do vidro partido da varanda, pois o Relatório e Orçamento – documentos nº 2 e 3 juntos com a petição inicial – estão inquinados, como resulta do depoimento das testemunhas EE e FF, conforme excertos que transcreveu no corpo das alegações, não apresentando o Relatório causa para a existência dos defeitos, tendo, as testemunhas CC e DD apresentado razões alheias à construção, e o Relatório de Patologias não encontra total coincidência com as correções apontadas no Orçamento, não resultando prova do custo de reparação, sendo o mesmo inferior ao contabilizado pelo Sr. Eng. GG;

iii) - a matéria respeitante ao **valor do imóvel com os alegados defeitos deve ser aditada à factualidade provada**, devendo figurar “O valor venal da fração dos Autores, mesmo com patologias, não sofreu qualquer desvalorização, antes, pelo contrário, foi adquirido por €: 170.000,00 e poderá ser vendido entre €: 250.000,00 a €: 270.000,00”, resultando a demonstração do depoimento das testemunhas HH e GG conforme excertos que transcreve.

Ora, assim não sucede, não se verificando os apontados erros de julgamento, nada cabendo alterar nem aditar.

Vejamos.

Fundamentou o Tribunal *a quo* a decisão, motivando a sua convicção na análise conjunta de toda a prova produzida, ponderada e valorada segundo as regras da experiência comum, considerando os documentos juntos aos autos, conjugados com

os depoimentos e declarações de parte prestadas (depoimento de parte os Autores e do representante legal da Ré e declarações de parte do Autor e representante legal da Ré) e com os depoimentos das testemunhas. Deixa, contudo, claro terem sido decisivos para a sua convicção quanto aos referidos factos impugnados, constantes dos factos provados e não provados, os documentos n.º 2 e 3 anexos à petição inicial, corroborados pelo depoimento da testemunha GG, que se deslocou ao apartamento e teve oportunidade de visualizar todos os defeitos, que elencou, e que depôs de forma isenta e rigorosa por forma a criar a convicção de os mesmos efetivamente se verificarem, o que permitiu a prova do facto 4º, sendo o mesmo o “engenheiro civil, que elaborou o documento n.º 2 anexo à petição inicial (intitulado relatório de peritagem) e confirmou o seu teor, explicando na maioria dos casos a sua origem/causa, afastando a possibilidade de má utilização em relação à maioria das anomalias que detetou na sua visita ao apartamento, o que ocorreu no dia 26.07.2023 (tal como consta do referido documento)”. “Afirmou que elaborou o orçamento que consta como documento n.º 3 anexo à petição inicial, explicando alguns dos valores que do mesmo constam, nomeadamente quanto à reparação da fissura do murete, por correr longitudinalmente em toda a extensão do mesmo, explicando o método para a respetiva reparação”. “**Mais disse que o orçamento elaborado poderá, neste momento, estar desfasado da realidade por ter ocorrido um agravamento dos preços, afirmando que a empresa não executa este tipo de trabalhos**” (negrito nosso).

Deixou, ainda, o Tribunal *a quo* evidente a razão de não ter valorado os depoimentos das testemunhas da Ré: terem relações profissionais ligadas a esta e se não revelarem isentas[19].

E, na verdade, com relação aos factos provados constantes dos *itens* 6º a 23º bem considerou o tribunal *a quo* para a **prova dos mesmos** o depoimento do referido engenheiro civil que elaborou o documento n.º 2 anexo à petição inicial, GG, o qual confirmou o seu teor, e, ainda, o documento 3 junto com a petição inicial, sendo, na verdade, os depoimentos das testemunhas da Ré discrepantes quanto a valores para as reparações - DD, €400/€500,00 para tudo, FF, €600,00 para tudo, CC, €600/€700,00 para pinturas de paredes e tetos e EE €60,00 para reparação do fecho e €100,00 para limpeza das chapas da varanda -, depoimentos estes que se revelaram não isentos e, mesmo, inverosímeis. O constante dos referidos *itens* dos factos provados é de manter como provado face ao depoimento da testemunha GG, Engenheiro Civil que se deslocou ao apartamento e visualizou todos os referidos defeitos, depondo de forma isenta e rigorosa, conjugado com o teor dos documentos n.º 2 e 3 anexos à petição inicial, bem resultando a discrepância e falta de rigor, referida pelo Tribunal *a quo*, quanto aos valores de custo das reparações apresentados pelas testemunhas da Ré. Bem atribuiu o Tribunal *a quo* credibilidade ao depoimento do GG, Engenheiro civil, autor do relatório técnico junto, que procedeu à observação direta do imóvel e o analisou e que demonstrou distanciamento, objetividade e competência técnica, descrevendo as patologias, que viu, com precisão e enquadrando-as na fase de execução da obra, valorando-se, também, o relatório técnico junto pelos Autores, a que reconhece solidez e rigor científico, não merecendo credibilidade os depoimentos das testemunhas da Ré, parciais dadas as suas ligações profissionais à mesma, e que depuseram de forma vaga, contraditória e à defesa.

Cumprе, também, referir que a *parte* que pretenda impugnar validamente a decisão da matéria de facto não pode limitar-se a fazer uma súmula de algum ou alguns dos depoimentos prestados na audiência final e depois concluir que, com base neles, se devem alterar pontos factuais, já que, a par disso, terá de fazer a análise crítica de todos os meios probatórios produzidos sobre essa materialidade. O tribunal de 1ª instância é livre de conferir credibilidade a determinados depoimentos em detrimento de outros, desde que na explicitação do *iter* formativo da sua convicção evidencie de forma coerente e convincente a adoção de uma das teses em confronto, mormente estribando-se na coerência e consistência dos elementos probatórios que a sustentam e nas regras da experiência comum. Os poderes para alteração da matéria de facto conferidos ao tribunal de recurso constituem apenas um remédio a utilizar nos casos em que os elementos constantes dos autos apontam inequivocamente (em termos de convicção autónoma) para uma resposta diferente da que foi dada pela 1ª instância e já não naqueles em que, existindo versões contraditórias, o tribunal recorrido, beneficiando da oralidade e da imediação, firmou a sua convicção no sentido de uma delas (ou na parte de cada uma delas que se apresentou como coerente e plausível) sem que se evidencie no juízo alcançado algum atropelo das regras da lógica, da ciência e da experiência comum[20].

Revisitada a prova, ficou-nos a convicção de **não existir erro de julgamento**, ao invés

a matéria de facto foi livremente e bem decidida, sendo que cada elemento de prova de livre apreciação, seja ela documental seja testemunhal, não pode ser considerado de modo estanque e individualizado. Há que proceder a uma **análise crítica, conjunta e conjugada** dos aludidos elementos probatórios, para que se forme uma convicção coerente e segura. Fazendo essa análise crítica, conjunta e conjugada de toda a prova produzida, e com base nas regras de experiência comum, não pode este Tribunal, com segurança, divergir do juízo probatório do Tribunal *a quo*.

O constante das alíneas f) e g) dos factos não provados é de manter como não provado face à falta de prova que permita dar resposta diversa, o que ressalta, também, de se encontrar provado o que consta do **facto 4)**[21]. O depoimento da testemunha GG, que afirmou todos esses defeitos verificados no imóvel, foi decisivo na formação da convicção do Tribunal e bem explicou a mesma, como vimos, os documentos juntos e os concretos defeitos visualizados.

Não resultando efetuada prova que permita dar como provado que “*A ausência de quaisquer defeitos na fração autónoma dos autos foi confirmada pelos próprios Autores*” nem que “*Os Autores inspecionaram escrupulosamente o imóvel, mesmo na semana que antecedeu a compra e venda (acompanhados os Aurores, pelo pai do Autor marido, que é pessoa experiente na área da construção) sem nada apontarem*” têm os mesmos de ser mantidos nos factos não provados.

No que concerne a dever ser aditada à factualidade provada “*O valor venal da fração dos Autores, mesmo com patologias, não sofreu qualquer desvalorização, antes, pelo contrário, foi adquirido por €: 170.000,00 e poderá ser vendido entre €: 250.000,00 a €: 270.000,00*”, tal matéria mostra-se irrelevante para a decisão, não integrando os factos constitutivos do direito dos autores nem matéria de exceção, nenhuma relevância podendo ter para a decisão a valorização do imóvel, importando é saber a **desvalorização que os concretos defeitos lhe provocaram**, não a valorização ocorrida por razões que ao caso não respeitam, notório sendo não terem os defeitos contribuído para ela, não podendo os defeitos verificados (cfr. f.p. nº4) acrescentar valor ao imóvel, mas, sim, evidentemente, retirar. Não cabe, pois, aditar tal matéria aos factos provados.

Efetuuou este Tribunal a análise crítica da prova e não há elementos probatórios produzidos no processo que imponham decisão diversa – como exige o artigo 662.º, n.º 1, do mesmo diploma, para que o Tribunal da Relação possa alterar a decisão da matéria de facto.

Assim, tendo-se procedido a nova análise da prova, ponderando, de uma forma conjunta e conjugada e com base em regras de experiência comum, os meios de prova produzidos e analisados, com rigor, pelo Tribunal *a quo*, que não foram valida e eficazmente contraditados por meios de prova que mereçam credibilidade, pode este Tribunal concluir que o juízo fáctico efetuado pelo Tribunal de 1ª Instância, no que concerne à matéria de facto anteriormente referida, se mostra conforme com a prova, de livre apreciação, produzida, não se vislumbrando qualquer razão para proceder à alteração do ali decidido, que se mantém, na íntegra.

E, na verdade, não obstante as críticas que são dirigidas pela Recorrente, não se vislumbra, à luz dos meios de prova invocados qualquer erro ao nível da apreciação ou valoração da prova produzida, sujeita à livre convicção do julgador. A convicção do julgador para as respostas negativas tem apoio na ausência de prova que permita fundar resposta diversa, sendo, portanto, de manter a factualidade tal como decidido pelo tribunal recorrido, não sendo de aderir ao mero convencimento subjetivo da Ré apelante. No mais, correspondendo a convicção livre e adequadamente formada pelo julgador, que também é, como vimos, a nossa, havendo concordância entre a apreciação probatória do Tribunal de 1ª instância e o Tribunal da Relação, tem de se concluir pela total improcedência da impugnação da decisão da matéria de facto. Não resultando erro de julgamento, antes convicção livre e adequadamente formada pelo julgador que também é a nossa, tem de se concluir pela improcedência da apelação, nesta parte.

Nos termos expostos, **julga-se totalmente improcedente a impugnação da decisão da matéria de facto.**

*

3. Da reapreciação da decisão de mérito:

- Do direito à redução do preço.

Em causa nos presentes autos está um **contrato de compra e venda** que teve por objeto um imóvel que, comprovadamente, se apresentava com **defeitos** à data da venda.

A compra e venda vem definida no artigo 874º, do Código Civil, abreviadamente CC, como sendo “o contrato pelo qual se transmite a propriedade de uma coisa, ou outro direito, mediante um preço”. Deste modo, a celebração deste tipo de contrato gera obrigações recíprocas: a do vendedor, de transmitir a propriedade da coisa ou a titularidade do direito e a obrigação de entregar a coisa; a do comprador, de pagar o preço (cfr. arts. 879º, 882º e 883º, todos do CC).

E como **subtipo do contrato de compra e venda**, surge o **contrato de compra e venda para consumo**, que se regula, além das regras gerais do Código Civil, da Lei n.º 24/96, de 31 de julho (que estabelece o regime legal aplicável à defesa dos consumidores), e de outros diplomas de proteção dos consumidores, o Dec. Lei n.º 67/2003, de 08.04, alterado posteriormente pelo Dec. Lei. n.º 84/2008, de 21.05, pelo Dec. Lei n.º 9/2021, de 29/1 e pelo Dec. Lei n.º 84/2021, de 18/10[22], que «procede à transposição para o direito interno da Directiva n.º 1999/44/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de Maio, relativa a certos aspectos da venda de bens de consumo e das garantias a ela relativas, com vista a assegurar a protecção dos interesses dos consumidores» (cfr. art. 1º deste Dec. Lei)[23].

Esclarece o mencionado Acórdão que a razão de ser da introdução desta regulamentação, específica, mais protetora do comprador consumidor consiste em haver o legislador considerado o comprador – que seja consumidor – a parte mais fraca no respetivo negócio de compra e venda[24], e, por isso, carecido de uma maior proteção legal.

Bem a aplicou, o Tribunal a quo ao caso, esclarecendo:

“Estabelece o art. 3º n.º 1 alínea a) do D.L. 84/2021 que “O presente decreto-lei é aplicável aos contratos de compra e venda celebrados entre consumidores e profissionais e consumidores (...)”

Segundo o art. 2º alínea g) daquele mesmo diploma, consumidor é “uma pessoa singular que, no que respeita aos contratos abrangidos pelo presente decreto-lei, atue com fins que não se incluam no âmbito da sua atividade comercial, industrial, artesanal ou profissional”.

Já o profissional é definido como qualquer pessoa singular ou coletiva, pública ou privada, que atue, inclusivamente através de qualquer outra pessoa em seu nome ou por sua conta, para fins relacionados com a sua atividade comercial, industrial, artesanal ou profissional, no que respeita aos contratos abrangidos pelo presente decreto-lei; (cfr, alínea o) do preceito legal a que se alude no anterior parágrafo).

Neste circunspecto há que ponderar que a Ré, pessoa coletiva, tem por objeto social a atividade de construção civil e os Autores são pessoas singulares que destinaram a fração autónoma adquirida à sua habitação.

Podemos afirmar, sem margem para dúvidas, que estamos perante uma relação de compra e venda para consumo.

Segundo o art. 4º da Lei de Defesa do Consumidor os bens e serviços destinados ao consumo devem ser aptos a satisfazer os fins a que se destinam e a produzir os efeitos que se lhes atribuem, segundo as normas legalmente estabelecidas, ou, na falta delas, de modo adequado às legítimas expectativas do consumidor, consagrando-se aqui o direito à qualidade dos bens e serviços.

O vendedor tem o dever de entregar ao consumidor bens que cumpram os requisitos dos art.s 6º a 9º (art. 5º do D.L. 84/2021, de 18.10.), onde se estabelecem requisitos de conformidade subjetivos, relacionados com as qualidades ou do fim específico a que se destinam de acordo com o contratualizado (art. 6º), objetivos, relacionados com qualidades e finalidades padronizadas ou típicas (art. 7º) e adicionais (art. 8º) sendo requisito subjetivo de conformidade que os bens que correspondam à descrição, ao tipo, à quantidade e à qualidade e detêm a funcionalidade, a compatibilidade, a interoperabilidade e as demais características previstas no contrato de compra e venda (art. 7º alínea a).

Nos termos do art. 12º n.º 1 do D.L. 84/2021 “O profissional é responsável por qualquer falta de conformidade que se manifeste no prazo de três anos a contar da data da entrega”.

Por seu turno, estabelece o art. 13º n.º 1 do mesmo diploma legal que “A falta de conformidade que se manifeste num prazo de dois anos a contar da data de entrega do bem presume-se existente à data da entrega do bem, salvo quando tal for incompatível com a natureza dos bens ou com as características da falta de conformidade.”

Daqui resulta que ao consumidor incumbe alegar e provar a desconformidade, presumindo-se, caso esta se manifeste no prazo de dois anos a contar da entrega do

bem, que existia à data da entrega”.

Em caso de desconformidade do bem, o consumidor tem direito a que a conformidade (pressuposta no contrato) seja reposta, sem encargos, por meio de **reparação ou de substituição**, tendo, ainda, direito, num segundo plano, à **redução do preço** ou à **resolução do contrato**. E de acordo com o estatuído no **nº 1, do art. 12º, da Lei n.º 24/96, de 31/07**, mais tem o consumidor direito, nos termos gerais, a **indenização dos danos patrimoniais e não patrimoniais resultantes do fornecimento de bens defeituosos, consagrando este preceito:**

“1 - O consumidor tem direito à indenização dos danos patrimoniais e não patrimoniais resultantes do fornecimento de bens ou prestações de serviços defeituosos”.

Analisemos.

O artigo 15º, do novo regime da venda de bens de consumo, consagrado no DL nº 84/2021, de 18 de outubro, estatui, de novo, **“hierarquização ... de iure**, porquanto se impõe a tentativa de reposição da conformidade fáctica do bem, e só num segundo momento ou como segunda hipótese, se permite a afetação do contrato: através da mera alteração, *rectius*, redução do preço, ou da sua própria extinção, por resolução”, podendo o consumidor “escolher, **em primeiro lugar, entre a reparação ou a substituição do bem**, salvo se o meio escolhido para a reposição da conformidade for impossível ou, em comparação com o outro meio (proporcionalidade relativa), impuser ao profissional custos desproporcionados, tendo em conta todas as circunstâncias (incluindo o valor que os bens teriam se não se verificasse a falta de conformidade, a relevância da falta de conformidade e a possibilidade de recurso ao outro meio de reposição da conformidade sem inconvenientes significativos para o consumidor). Nestes casos, como refração dos limites impostos ao consumidor, o profissional pode, por sua vez, recusar repor a conformidade por reparação ou substituição”. “A reparação ou substituição do bem é efetuada a título gratuito para o consumidor, ...; num prazo *razoável* a contar do momento em que o profissional tenha sido informado pelo consumidor da falta de conformidade, que não deve exceder os 30 dias ...; e *sem grave inconveniente para o consumidor*, tendo em conta a natureza dos bens e a finalidade a que o consumidor os destina” [25]. **“Num segundo momento ou num segundo plano**, o consumidor pode escolher entre a redução proporcional do preço (a redução do preço deve ser proporcional à diminuição do valor dos bens que foram recebidos pelo consumidor, em comparação com o valor que teriam se estivessem em conformidade) e a resolução do contrato, salvo, neste último caso, se o profissional provar que a falta de conformidade é mínima”[26] (negrito nosso).

A escolha destes expedientes de segundo plano, “que afetam o próprio contrato, é possível, nos termos do artigo 20º, caso o profissional: não tenha efetuado a reparação ou substituição do bem, ou não a tenha efetuado nos termos do disposto no artigo 18º; tenha recusado repor a conformidade dos bens; ou tenha declarado, ou resulte evidente das circunstâncias, que não vai repor os bens em conformidade num prazo razoável ou sem grave inconveniente para o consumidor”[27].

*

Debrucemo-nos, agora, sobre os **direitos** reconhecidos aos Autores pela sentença recorrida, que se encontram postos em causa no presente recurso: o de segundo plano, de **redução do preço** (e montante da redução) e o de **indenização por danos não patrimoniais** (e seu *quantum*).

Começemos por referir que, como vimos, no âmbito da venda de bens de consumo, regulada pelo DL nº 84/2021, de 18 de outubro, aplicável aos contratos de compra e venda celebrados entre consumidores e profissionais, pacificamente o caso, verificando-se desconformidades, o comprador/consumidor tem direito a exigir a reparação ou substituição do bem viciado[28] e **não reparando a vendedora os defeitos verificados** (cfr. f.p. nº4) **no prazo, de 30 dias, que lhe foi fixado**, não pode deixar de lhe ser reconhecido o **direito à redução do preço**. Com efeito, como resulta provado, *“Por notificação judicial avulsa requerida a 4 de maio de 2023 e corrigida a 15 de maio, os Autores notificaram a Ré dos defeitos supra identificados e de outros, concedendo-lhe o prazo de trinta dias para que esta procedesse à eliminação dos mesmos (cfr. documento n.º 4 anexo à petição inicial, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido)”*, sem que a Ré os tenha reparado. Bem decidiu o Tribunal *a quo* terem, por isso, os Autores direito de exigir a **redução do preço** e estarem, os mesmos, legitimamente, a exercer um direito que lhe é conferido por lei.

E, para decidir do *quantum* da redução, bem considerou o Tribunal *a quo* poderem os problemas enunciados ser reparados (cfr. f.p. nº5) sendo, para tal, necessário o valor

global apontado, que resulta da soma dos montantes parciais referidos para cada defeito que persiste (cfr. f.p. 6 a 23).

Não há fundamento para que a Ré se faça valer da valorização do imóvel, propriedade dos Autores e dela tirar proveito, não sendo legítimo que, não procedendo à reparação de defeitos provados, que negou, persistindo os mesmos por reparar, não suporte redução do preço no valor do custo das reparações a que os Autores tinham direito e que não satisfizesse, como resulta dos factos provados, é necessária.

Têm, na verdade, os Autores, que não viram os defeitos reparados, no prazo de 30 dias, nem posteriormente, direito à redução do preço, pelo valor a que ascende a reparação dos defeitos não reparados, além de, como vimos, terem direito a ser ressarcidos pelos danos que a Ré lhes causou com a sua atuação.

O deliberado em Assembleia de condóminos não invalida a posição assumida pelos Autores, por si, perante a Ré, primeiro pela notificação judicial avulsa e, depois, perante a falta de reparação no prazo fixado, na presente ação, sendo a sua atuação, enquanto **proprietários da sua fração autónoma, independente e autónoma da posição, assumida pelos condóminos, em assembleia de condóminos**. O exercício dos seus direitos, enquanto tal, quer a posição assumida com a notificação judicial avulsa quer o direito atuado na presente ação, é independente e autónomo de deliberações tomadas e acordos celebrados em assembleia geral de condóminos.

Na verdade, o **direito de propriedade horizontal** nos termos do nº1, do art. 1420.º, do Código Civil, diploma a que doravante nos reportamos, na falta de outra referência, integra uma duplicidade de direitos: o direito de propriedade plena, exclusivo de cada condómino à fração que lhe pertence, e simultaneamente, o direito de compropriedade sobre as partes comuns do prédio, de todos os condóminos. A especificidade daquele direito reside, precisamente na ligação entre a propriedade sobre uma fração autónoma do edifício e a comunhão sobre as partes comuns, dado que nos termos do referido preceito “cada condómino é proprietário exclusivo da fração que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício” e “o conjunto dos dois direitos é incidível”. E dada a relação funcional entre as partes comuns do prédio e as frações autónomas, bem como as específicas relações de vizinhança entre os condóminos, os direitos que recaem sobre umas e outras, embora regulados, subsidiária e respetivamente, pelos institutos gerais da compropriedade e da propriedade singular, obedecem à regulamentação própria do regime da propriedade horizontal, em especial quanto à administração.

Bem decidiu o Tribunal *a quo* ao condenar a Ré que, na sequência da notificação que lhe foi efetuada para o efeito pelos Autores, não reparou os defeitos e, mesmo, se apresentou a negá-los, à redução do preço, considerando o leque de meios de reação, previstos no nº1, do art. 15º[29], que estatui para o caso de falta de conformidade do bem o direito para o consumidor a que seja reposta a conformidade, através da **reparação ou da substituição do bem** (al. a) e à **redução proporcional do preço** (al. b)), sendo que o n.º 3 do art. 18º, consagra que o prazo para a reparação ou substituição não deve exceder os trinta dias, salvo nas situações em que a natureza e complexidade dos bens, a gravidade da falta de conformidade e o esforço necessário para a conclusão da reparação ou substituição justifiquem um prazo mais alargado. Ora, não obstante a notificação judicial avulsa, não reparados os defeitos nesse prazo (o fixado), nem posteriormente, bem entendeu o Tribunal *a quo* ser a redução do preço - que pressupõe a manutenção do negócio jurídico, **uma forma de reposição do equilíbrio contratual, que opera através a redução da contraprestação**, sem intuito ressarcitório e a ter de satisfazer finalidades de proporcionalidade, equilíbrio, adequação - de reconhecer como direito dos compradores. Na verdade, a redução do preço, mais do que visar o ressarcimento dum prejuízo, procura o restabelecimento do equilíbrio das prestações no contrato de compra e venda de coisa defeituosa, não correspondendo, por isso, ao valor da reparação[30], o que não significa que se não faça coincidir com ela, por aí residir o equilíbrio, a proporcionalidade. Analisado vem no Acórdão referido:

“Os direitos conferidos pela norma são, num primeiro plano, o direito à reparação ou à substituição e, num segundo plano, o direito à redução do preço ou a resolução do contrato.

... Decorreu, na verdade o “prazo razoável” de que fala a lei, não sendo exigível aos autores que permaneçam na expectativa de verem os defeitos, vir a ser reparados pela ré, atendendo o seu anterior comportamento de desresponsabilização pelos mesmos. Desta forma, ficaram os autores dispensados de exercer – continuar a – exercer os “direitos do primeiro nível”, não lhe restando senão o recurso aos “direitos do segundo

nível”. (...) A redução do preço é justificada, pelo desequilíbrio das prestações. Trata-se de um direito que, mais do que visar o ressarcimento do prejuízo, procura o restabelecimento do equilíbrio das prestações. (...) A redução do preço não corresponde a uma indemnização, nem ao custo da eliminação dos defeitos, e está sujeita a dois limites – deve ser proporcional à diminuição do valor e não pode exceder o preço acordado. (...) A redução do preço deve, em regra, ser determinada pela diferença entre o preço acordado e o valor objetivo da coisa com defeito. (...) Cura Mariano[17][31] refere a este propósito a existência de divergências doutrinárias e jurisprudenciais ... “-Há quem defenda que esta redução deve ser encontrada na diferença entre o valor da obra sem defeitos (valor ideal) e o valor da obra com defeitos, ao tempo da celebração do contrato.

-Para outros, o montante da redução deve ser calculado, subtraindo o valor do preço acordado e o valor objetivo da obra com defeitos na data da sua aceitação;

-Noutra perspetiva, o montante da redução verificar-se-ia entre o preço acordado e o valor pelo qual as partes teriam celebrado o contrato, caso tivessem previsto a existência dos defeitos”.

Ora, nas circunstâncias do caso, não podemos deixar de considerar adequado, equilibrado e proporcional fazer corresponder, como entendeu o Tribunal *a quo*, o **valor da redução do preço ao custo da eliminação dos defeitos/reparação** que a Ré acabou por não efetuar no prazo que lhe foi fixado, assim de **restabelecendo o equilíbrio das prestações no contrato de compra e venda** celebrado, pois que o preço pago pressupunha a inexistência de defeitos e o valor da redução, no *quantum* necessário à eliminação dos defeitos a que a Ré não procedeu no prazo que lhe foi fixado, permite como que proporcionar a “*restauração natural*”, permite repor o equilíbrio, possível, evitando, ainda, ulterior liquidação e seus acrescidos custos. Assim, o comprador consumidor, com direito, em primeira linha, à reparação ou substituição do bem, e que só pode optar pela redução do preço nos estritos termos e condições estabelecidas, pode, no caso, por reunidas as condições, como bem considerou o Tribunal *a quo*, optar por ela, sendo o valor fixado o proporcional nas circunstâncias do caso.

Não estamos perante exercício ilegítimo do direito, antes bem resultando estar a ser legitimamente exercido.

Com efeito, estatui o art. 334º, do Código Civil:

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

O abuso de direito, cuja aplicação depende de terem sido alegados os factos e provados os referidos pressupostos, de conhecimento oficioso, é uma **válvula de segurança do sistema**.

“As regras jurídicas não se aplicam isoladamente. Em cada caso, é sempre a ordem jurídica, no seu todo, que é chamada a depor. Esta, através da boa-fé e dos princípios da tutela da confiança e da primazia da materialidade subjacente, está sempre disponível para o controlo interno do exercício dos direitos. Quando atuadas em contradição com a boa fé (com o sistema, no seu essencial), há abuso, normalmente manifestado através de algum dos tipos abusivos. (...) O abuso é, hoje, um instituto objetivo. Não depende de culpa do agente ou de quaisquer intenções suas”[32].

E a verificação de “desproporção entre a vantagem auferida pelo titular do direito e o sacrifício por ele imposto a outrem constitui ... abuso de direito, por atentado à boa fé. Está em especial jogo o princípio da primazia da materialidade subjacente. As valorações subjacentes à atribuição de um direito subjetivo nunca são absolutas”[33]. Ora, bem entendeu o Tribunal *a quo*, na consideração da hierarquização dos direitos, reunidos os pressupostos para a pretendida redução do preço, legítima, não abusiva, antes traduzindo o normal exercício do direito dos compradores a quem os defeitos não foram reparados como solicitado.

Reconhecido foi, pois, o legítimo direito dos Autores à **redução do preço**, por a Ré não ter procedido à reparação dos defeitos no prazo fixado, e que resulta aplicável por força da lei, e bem fixou a medida da redução no *quantum* do custo da reparação, referindo ser de chamar à colação o disposto nos art.s 15º n.º 5 e 19º do D.L. 84/2021, que estabelecem que é a mesma proporcional à diminuição do valor do bem recebido pelo consumidor, em comparação com o valor que teria se estivesse em conformidade. Na ponderação da desvalorização têm, na verdade, de ser desprezados “fatores exógenos como seja a tendência em alta do setor imobiliário” sendo notório que o preço, existindo defeitos, seria inferior, pelo menos, no valor equivalente ao necessário para fazer face às, necessárias, reparações. Considerando este valor, que resulta da soma dos parcelares provados, bem foi fixada a redução do preço no indicado montante de €6.699,28, o qual se revela adequado, por equitativo e proporcional,

considerando a atuação da Ré.

Têm, pois, deste modo, os Autores legítimo direito à redução do preço nos termos considerados pelo Tribunal *a quo*, não se mostrando a pretensão dos mesmos exercida de modo abusivo, antes traduzindo o **normal exercício de um direito** por quem dele é titular e pretende, legitimamente, exercê-lo.

*

- Da ressarcibilidade dos danos não patrimoniais e *quantum* indemnizatório

Para além dos direitos reconhecidos pelo artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18 de outubro, têm os consumidores, como vimos, direito a ser indemnizados pelos danos patrimoniais e não patrimoniais sofridos em consequência da venda de bem defeituoso, como resulta do artigo 12.º da Lei n.º 24/96, de 31 de Julho (Lei da Defesa do Consumidor).

De acordo com o estatuído no n.º 1, do art. 12º, da Lei n.º 24/96, de 31/07, o consumidor tem direito, nos termos gerais, a **indemnização dos danos que para si resultem do fornecimento de bens defeituosos**.

Ora, resultou que a conduta da Ré, que motivou a redução do preço, foi ilícita, por violadora de obrigações legais e contratualmente assumidas, que já impostas eram pela boa fé no cumprimento do contrato, como a de entregar o imóvel que vendeu ao consumidor sem desconformidades e defeitos (n.º2, do art. 762º), e é culposa, presumindo-se a culpa, nos termos do n.º1, do art.º 799.º, do CC.

Não o tendo feito, resultando a não conformidade, os defeitos do imóvel, é a mesma inteiramente responsável, para além dos danos patrimoniais, pelos danos não patrimoniais, que provocou, causados pela sua atuação ilícita e culposa.

Assim, bem refere o Tribunal *a quo* serem estes danos atendíveis nos termos do disposto no n.º1, do artigo 12º da Lei de Defesa do Consumidor, dependendo o direito à indemnização de culpa do vendedor na existência da desconformidade do bem, sendo aplicada a regra geral da responsabilidade constante do art. 798º do Código Civil, culpa do vendedor, que se presume por força do disposto no artigo 799º do Código Civil.

Analiseemos da adequação da compensação atribuída.

Estabelece o art. 496º, do Código Civil, que: “1. Na fixação da indemnização deve atender-se aos danos não patrimoniais que, pela sua gravidade, mereçam a tutela do direito”.

E o n.º 4, do referido artigo, que “O montante da indemnização será fixado equitativamente pelo tribunal, tendo em atenção, em qualquer caso, as circunstâncias referidas no artigo 494º...”.

Resulta, assim, do referido n.º1 a admissibilidade genérica do ressarcimento dos danos não patrimoniais. Como dele decorre, os **danos não patrimoniais** são indemnizáveis, quando, pela sua **gravidade**, sejam merecedores da tutela do direito.

Antunes Varela define **danos não patrimoniais** como sendo “os prejuízos (como dores físicas, desgostos morais, vexames, perda de prestígio ou de reputação, complexos de ordem estética) que, sendo insusceptíveis de avaliação pecuniária, porque atingem bens (como a saúde, o bem estar, a liberdade, a beleza, a honra, o bom nome) que não integram o património do lesado, apenas podem ser compensados com a obrigação pecuniária imposta ao agente, sendo esta mais uma satisfação do que uma indemnização”[34].

Luís Manuel Teles Menezes Leitão define-os como “aqueles que correspondem à frustração de utilidades não suscetíveis de avaliação pecuniária, como o desgosto resultante da perda de um ente querido”[35].

Tais danos só são indemnizáveis quando, pela sua **gravidade**, merecerem a tutela do direito, sendo a aludida gravidade um conceito relativamente indeterminado, a apurar, objetivamente, caso a caso, de acordo com a realidade fáctica apurada. A gravidade mede-se por um critério objetivo, de normalidade e bom senso prático. A gravidade deve “medir-se por um padrão objectivo e não de acordo com factores subjectivos, ligados a uma sensibilidade particularmente aguçada ou especialmente fria ou embotada do lesado, sendo tais danos compensados com a obrigação pecuniária imposta ao agente, e tratando-se mais de uma satisfação do que de uma indemnização, a ser calculada segundo critérios de equidade, atendendo-se ao grau de responsabilidade do lesante, à sua situação económica e à do lesado, às flutuações do valor da moeda, etc”[36].

Enunciam-se alguns danos não patrimoniais que têm sido, recentemente,

considerados pela jurisprudência merecerem a tutela do direito como: a percepção que o lesado, mesmo em estado de não (pelo menos completa) consciência, possa ter da situação em que se encontra, do grau de irreversibilidade das lesões, a destruição de um projeto de vida de casal, a impotência sexual de que fique a padecer o lesado bem como o conseqüente dano de seu cônjuge ou companheiro, o dano biológico, isto é a perda de qualidade de vida do sujeito[37], a crescer aos, já tradicionais, dores, desgostos, incómodos, ...

No caso em apreço, não existem dúvidas que as conseqüências da atuação da Ré, ilícita e culposa, para os Autores revestiram de gravidade, como bem foi decidido, sendo, por isso, justificativas do seu ressarcimento, a título de danos não patrimoniais. Por graves, tem o Autor direito a ser indenizado por eles, cabendo determinar qual o **quantum a atribuir**.

Ora, de harmonia com o princípio geral expresso no art. 562º, a obrigação de indenizar implica a reconstrução da situação que existiria se não se tivesse verificado a lesão, repondo-se as coisas no lugar em que estariam se não se tivesse produzido o dano. Visa-se a eliminação deste, devendo a indemnização equivaler ao montante do dano imputado (v. nº2 do art. 566º).

Porém, estando em causa a lesão de interesses imateriais, a reconstrução natural da situação anterior é impossível e também o é a fixação de um montante pecuniário equivalente ao «mal» sofrido, apenas se podendo atenuar, minorar ou, de algum modo, compensar os danos sofridos pelo lesado.

E “se a indemnização por danos não patrimoniais não elimina o dano sofrido, pelo menos, permite atribuir ao lesado determinadas utilidades que lhe permitirão alguma compensação pela lesão sofrida sendo, em qualquer caso, melhor essa compensação do que nenhuma. A atribuição dessa compensação não representa qualquer imoralidade, uma vez que não resulta do comércio de bens não patrimoniais, representando, pelo contrário, uma sanção ao ofendido por ter privado o lesado das utilidades que aqueles bens lhe proporcionavam”[38].

Nos termos do nº4, do 496º, o montante da indemnização a atribuir será fixado equitativamente pelo Tribunal tendo em conta a extensão e gravidade dos danos causados, o grau de culpabilidade do agente, a situação económica deste e do lesado e as demais circunstâncias do caso que se justifique ponderar. Este tipo de indemnização será fixado segundo o bom senso e o prudente arbítrio do julgador, temperado com os critérios objectivos a que se alude no art. 494º.

E daqui resulta que a indemnização por danos não patrimoniais “não se reveste de natureza exclusivamente ressarcitória, mas também cariz punitivo, assumindo-se como uma pena privada, estabelecida no interesse da vítima, por forma a desagrá-la do comportamento do lesante”[39].

Como se escreve no Acórdão da Relação do Porto, Processo 108/08.4TBMCN.P1, de 8/7/2010, “refere “inter alia”, o Ac. do STJ, de 30.10.96, in BMJ 460-444: “(...) No caso dos danos não patrimoniais, a indemnização reveste uma natureza acentuadamente mista, pois “visa reparar, de algum modo, mais que indemnizar os danos sofridos pela pessoa lesada”, não lhe sendo, porém, estranha a “ideia de reprová-la ou castigar, no plano civilístico e com os meios próprios do direito privado, a conduta do agente”. O quantitativo da indemnização correspondente aos danos não patrimoniais terá de ser calculado, sempre, “segundo critérios de equidade, atendendo ao grau de culpabilidade do responsável, à sua situação económica e às do lesado e do titular da indemnização», «aos padrões da indemnização geralmente adoptados na jurisprudência, as flutuações de valor da moeda, etc”[40].

Estes preceitos devem ser aplicados com **prudência**, pois a sua aplicação tem como efeito deixar sem indemnização parte dos danos reais[41], como entende Galvão de Teles, Direito das Obrigações, 7ª Edição, Coimbra Editora, 2010, p.357, nota 1, o que pode, por isso, gerar injustiças para os lesados, a beliscar a certeza e segurança jurídicas, fins sempre tidos em vista na aplicação da justiça.

Como afirma Dário Martins de Almeida[42], “pretende-se encontrar somente aquilo que, no caso concreto, pode ser a solução mais justa; a equidade está assim limitada sempre pelos imperativos da justiça real (a justiça ajustada às circunstâncias), em oposição à justiça meramente formal. Por isso se entende que a equidade é sempre uma forma de justiça. ...A equidade é, pois, a expressão da justiça num dado caso concreto”. Como é sabido, a satisfação dos danos não patrimoniais não é uma verdadeira indemnização, visto não ser um equivalente do dano, tratando-se antes de atribuir ao lesado uma satisfação ou compensação que não é suscetível de equivalente[43]. “É, assim, razoável que no seu cálculo, se tenham em atenção, além da natureza e intensidade do dano causado, as outras circunstâncias do caso concreto que a equidade aconselha sejam tomadas em consideração e, em especial, a situação patrimonial das partes e o grau de culpa do lesante”[44].

E a indemnização por danos não patrimoniais tem em vista compensar de alguma forma o lesado pelos sofrimentos e inibições que sofrera em consequência do evento danoso, compensação que só será alcançada se a indemnização for adequada e significativa do ponto de vista financeiro e não meramente simbólica. Tal compensação deve “ser proporcionada à gravidade do dano, tomando-se em conta, na sua fixação, todas as regras de boa prudência, de bom senso prático, de justa medida coisas, de criteriosa ponderação das realidades da vida”[45].

A lei ao, através da remissão feita no art. 496º, n.º 4 “para as circunstâncias mencionadas no art. 494º, ter mandado atender, na fixação da indemnização, quer à culpa, quer à situação económica do lesante, revela que ela não aderiu, estritamente, à tese segundo a qual a indemnização se destinaria nestes casos a proporcionar ao lesado, de acordo com o seu teor de vida, os meios económicos necessários para satisfazer ou compensar com os prazeres da vida os desgostos, os sofrimentos ou as inibições que sofrera por virtude da lesão. Mas também a circunstância de se mandar atender à situação económica do lesado, ao lado da do lesante, mostra que a indemnização não reveste, aos olhos da lei, um puro carácter sancionatório”[46].

Está-se perante uma indemnização com natureza não estritamente reparadora, mas também sancionatória, devendo considerar-se o grau de culpa do agente uma vez que o sofrimento ou desgosto do lesado é o reflexo dele.

Como se refere no Acórdão do STJ de 19/5/2009, Processo 298/06.0TBSJM.S1 “realçando a **componente punitiva** da compensação por danos não patrimoniais pronunciam-se, no seu ensino, os tratadistas. Menezes Cordeiro “Direito das Obrigações”, 2º vol, p. 288 ensina que “a cominação de uma obrigação de indemnizar danos morais representa sempre um sofrimento para o obrigado; nessa medida, a indemnização por danos morais reveste uma certa função punitiva, à semelhança aliás de qualquer indemnização”.

Galvão Telles, “Direito das Obrigações”, 387, sustenta que “a indemnização por danos não patrimoniais é uma *“pena privada*, estabelecida no interesse da vítima – na medida em que se apresenta como um castigo em cuja fixação se atende ainda ao grau de culpabilidade e à situação económica do lesante e do lesado”.

Menezes Leitão realça a índole ressarcitória/punitiva, da reparação por danos morais quando escreve: “assumindo-se como uma pena privada, estabelecida no interesse da vítima, de forma a desagrá-la do comportamento do lesante” – “Direito das Obrigações”, vol. I, 299.

Pinto Monteiro, de igual modo, sustenta que, a obrigação de indemnizar é “uma sanção pelo dano provocado”, um “castigo”, uma “pena para o lesante” – cfr. “Sobre a Reparação dos Danos Morais”, RPDC, n.º I, 1º ano, Setembro, 1992, p. 21”.

O quantitativo da indemnização correspondente aos danos não patrimoniais terá de ser calculado, sempre, “segundo critérios de equidade, atendendo ao grau de culpabilidade do responsável, à sua situação económica e à do lesado e do titular da indemnização”, “aos padrões da indemnização geralmente adotados na jurisprudência, as flutuações de valor da moeda, etc.”.

Também no Acórdão do STJ de 13/7/2017, Processo **3214/11.4TBVIS.C1.S1, se refere** Como ensina o Sr. Prof. Antunes Varela, e como vem sendo seguido pela jurisprudência dos nossos tribunais, o juízo de equidade requer do julgador que tome «em conta todas as regras da boa prudência, do bom senso prático, da justa medida das coisas e da criteriosa ponderação das realidades da vida», sem esquecer que sobredita “indemnização” tem natureza mista, já que visa não só compensar o **dano** sofrido, mas também reprovar, de algum modo, a conduta lesiva[47].

Com efeito, ante a imaterialidade dos interesses em jogo, a indemnização dos **danos** não patrimoniais não pode ter por escopo a sua reparação económica. Visa sim, por um lado, compensar o lesado pelo **dano** sofrido, em termos de lhes proporcionar uma quantia pecuniária que permita satisfazer interesses que apaguem ou atenuem o sofrimento causado pela lesão; e, por outro lado, servir para sancionar a conduta do agente. Todavia, no critério a adotar, não se devem perder de vista os padrões indemnizatórios decorrentes da prática jurisprudencial, procurando - até por uma questão de justiça relativa - uma aplicação tendencialmente uniformizadora ainda que evolutiva do direito, como aliás impõe o n.º 3 do artigo 8.º do CC.

Para tal efeito, são relevantes, além do mais: a natureza, multiplicidade e diversidade das lesões sofridas[48].

Analizando a prática dos tribunais, constatamos que os quantitativos indemnizatórios, que antes eram quase simbólicos, têm vindo progressivamente a subir nos últimos anos.

Os danos não patrimoniais causados não podem deixar de ser merecedores da tutela do direito, nenhuma culpa tendo os Autores.

Visto o enquadramento jurídico da questão e subsumindo o direito aos factos verifica-

se ser adequada e equilibrada a indemnização de 2.500 €, para a reparação dos danos não patrimoniais sofridos pelos autores.

Com efeito, resultando provado que os Autores:

- . sentem desgosto por não conseguirem fruir, plenamente, de uma casa confortável que compraram em primeira mão;
 - . estavam convencidos que a aquisição de um imóvel novo, construído de raiz e destinado à habitação, não apresentaria os defeitos que a fração autónoma adquirida apresenta;
 - . ficam desgostosos ao ver o estado em que se encontra o imóvel adquirido e tal sentimento é dilatado devido ao facto de ainda não saberem quando é que as necessárias e aguardadas obras serão realizadas, decorridos que se mostram já anos;
- não podemos considerar o *quantum* fixado excessivo.

Demonstrada está a gravidade dos danos e não pode deixar de se considerar que o desgosto e transtornos causados merecem a tutela do direito. Devem os Autores, na consideração das circunstâncias do caso, atendendo ao grau de culpa do agente, à situação económica deste e dos lesados, à delonga na resolução das anomalias, a expectativa depositada com a aquisição de uma habitação nova, ao desgaste que toda esta situação causou e causa aos Autores, que tiveram de proceder a notificação judicial avulsa da Ré e de sofrer todos os transtornos de ter de recorrer a tribunal para exercerem os seus direitos, sendo, ainda de considerar ser a Ré uma sociedade que se dedica à construção civil e os Autores consumidores, o tipo e dimensão das desconformidades que devia ter reparado no prazo de 30 dias a contar da notificação e o não foi, sendo justa e equitativa a indemnização fixada pelos danos não patrimoniais sofridos pelos Autores.

Diga-se, ainda, quanto ao valor fixado, que o juízo de equidade da 1ª instância, “essencial à determinação do montante indemnizatório por danos não patrimoniais, assente na ponderação casuística, na análise das circunstâncias do caso e não na aplicação de critérios normativos, deve ser mantido sempre que, situando-se o julgador dentro da margem de discricionariedade que lhe é consentida, se não revele em colisão com os critérios jurisprudenciais que, numa perspetiva atualística, generalizadamente vêm sendo adotados, em termos de poder pôr em causa a segurança na aplicação do direito e o princípio da igualdade[49], pelo que o montante indemnizatório fixado, conforme com o referido, é de manter.

Assim, fixada a indemnização por danos não patrimoniais com base na equidade, o Tribunal superior só deve intervir quando os montantes fixados se revelem, de modo patente, em colisão com os critérios jurisprudenciais que vêm a ser adotados[50], para assegurar a igualdade, o que não sucede no caso, em que a indemnização aos Autores não é superior às que jurisprudencialmente vêm a ser atribuídas, considerando-se o *quantum* de compensação pelos transtornos e desgostos sofridos pelos Autores justo, proporcional e adequado.

*

Improcedem, por conseguinte, as conclusões da apelação, não ocorrendo a violação de qualquer dos normativos invocados pela apelante, devendo, por isso, a decisão recorrida ser mantida.

*

As custas do recurso são da responsabilidade da recorrente dada a total improcedência da sua pretensão recursória (nº1 e 2, do artigo 527º, do Código de Processo Civil).

*

III. DECISÃO

Pelos fundamentos expostos, os Juizes do Tribunal da Relação do Porto acordam em julgar a apelação improcedente e, em consequência, confirmam, integralmente, a decisão recorrida.

Custas pela apelante.

Porto, 12 de dezembro de 2025

Assinado eletronicamente pelos Juizes Desembargadores

Eugénia Cunha

Teresa Pinto da Silva

Manuel Domingos Fernandes

[1] *Cfr.*, entre muitos, Ac. do STJ de 1/4/2014, Proc. 360/09: *Sumários*, Abril /2014, e Ac. da RE de 3/11/2016, Proc. 1070/13, *in* dgsi.Net.

[2] Ac. STJ. 08/03/2001, Proc. 00A3277, *in* dgsi.net.

[3] Abílio Neto, *Novo Código de Processo Civil Anotado*, 2ª ed., janeiro/2014, pág. 734.

[4] José Lebre de Freitas e Isabel Alexandre, *Código de Processo Civil Anotado*, volume 2º, 3ª Edição Almedina, pág. 735.

[5] *Ibidem*, pág 735 e seg.

[6] *Ibidem*, pág 736.

[7] Ac. STJ de 5/4/2016, Proc. 128/13, *Sumários* Abril/2016, pág 8, Abílio Neto, *in* *Novo Código de Processo Civil Anotado*, 4ª ed., Março/2017; pág. 921.

[8] Ac. STJ. 08/03/2001, Proc. 00A3277, *in* dgsi.pt.

[9] *Ibidem*, pág 737.

[10] Alberto dos Reis, *Código de Processo Civil Anotado*, 5º vol., págs. 55 e 143.

[11] Ac. do STJ, de 30/9/2014, proc. 2868/03: *Sumários*, setembro 2014, pág 39.

[12] Ac. da RL de 17/3/2016, proc. 218/10: dgsi.net.

[13] Ac. do STJ, de 20/10/2015, proc. 372/10: *Sumários*, 2015, p. 555.

[14] Acs. STJ. de 01/03/2007, proc. 07A091; 14/11/2006, proc. 06A1986; 20/06/2006 e proc. 06A1443, *in* dgsi.pt.

[15] Acs RC de 3/10/2000 e 3/6/2003, CJ, anos XXV, 4º, pág. 28 e XXVIII 3º, pág. 26.

[16] Teixeira de Sousa, *Estudos Sobre o Novo Processo Civil*, pág. 348.

[17] José Lebre de Freitas e Isabel Alexandre, *Código de Processo Civil Anotado*, volume 2º, 3ª Edição Almedina, pág. 709.

[18] Ac. RP de 19/9/2000, CJ, 2000, 4º, 186

[19] *Motiva o Tribunal a quo “DD, engenheiro civil, que afirmou ter feito a fiscalização da obra e que apesar de referir não se recordar de qual o apartamento em concreto, por ser um edifício com muitos apartamentos, afirmou que havia uma questão com um vidro da varanda e que depois foi substituído (retirando-se daqui que estando em causa uma patologia com gravidade, não foi a mesma impeditiva da outorga da escritura).*

O seu depoimento recaiu sobre cada uma das fotografias que estão incluídas no documento n.º 2 anexo à petição inicial e apesar de não conseguir identificar algumas das anomalias aí retratadas e cuja existência foi confirmada pela testemunha GG, negou que uma parte existisse à data da vistoria, reiterando que só existia o problema do vidro partido. Concluiu o seu depoimento afirmando que a quantia de 400 a 500 euros seria suficiente para proceder à totalidade das reparações. Contudo, a forma vaga como fez tal afirmação não foi suficiente para colocar em causa o orçamento que os Autores juntaram à petição inicial, cujo teor foi confirmado pela referida testemunha GG, este último afirmando que o mesmo poderá pecar por defeito. Do seu depoimento não deixou de transparecer a ligação profissional que o une à Ré”. “FF, que executou, por contrato celebrado com a B..., a subempreitada de carpintaria, o que incluiu a colocação de rodapés, portas e a forragem do hall de entrada. Referiu que todos os trabalhos da sua especialidade foram entregues sem anomalias, que há uma vistoria, que foi

realizada pelo Sr. CC, por parte da Ré, e pelo Eng. II, por parte da B..., em que não foi reportada qualquer anomalia, não podendo deixar de se assinalar que o auto relativo a essa vistoria não consta do processo. Apesar disso, mencionou que em meados de março foram realizadas uma pequena reparação que consistiu na mudança de uma maçaneta (o que se encontra mencionado no documento n.º 5 anexo à contestação, ainda que nessa parte não rubricada por nenhum dos Autores, sendo que se nos afigura que para além daquela intervenção houve uma outra, da mesma especialidade, que consistiu em “betumar rodapé no Apto todo”). Depôs sobre as fotografias n.ºs 1, 3, 4, 5, 9, 10, 32 e 40 incluídas no documento n.º 2 anexo à petição inicial. Mencionou que €600,00 seria suficiente para proceder às reparações, deduzindo-se que da especialidade que executou, no que entrou em contradição com o depoimento da testemunha DD, que disse que 400/500 euros seriam suficientes para proceder à totalidade das reparações, acabando assim os dois depoimentos por não poderem ser valorados”. “CC, que referiu ter sido colaborador da Ré até 31.01.2025, mencionando ter sido o representante desta na obra, sendo o elo de ligação entre a Ré e a B... Depôs sobre a fase em que os Autores tiveram a possibilidade de escolher alguns dos acabamentos. Afirmou que o Autor se terá deslocado à obra dez a doze vezes, algumas das quais acompanhado do seu pai, afirmando que este era entendido na área da construção civil (esta última afirmação foi feita de forma vaga). Referiu que estava prevista a aplicação de painéis solares com colocação de termoacumuladores na zona da cozinha, que não foi possível a sua aplicação, tendo sido colocadas bombas de calor nos apartamentos, o que foi comunicado a todos os promitentes compradores e aceite por estes. Mencionou que essa comunicação era feita à medida que iam fazendo a escolha dos materiais e que o Autor não levantou objeções, tendo a bomba de calor sido colocada na lavandaria. Mais afirmou que foi dito a todos os clientes dessa prumada que a porta poderia não abrir completamente, solução que era preferível à colocação de uma bomba de calor de dimensão inferior mas que não seria tão eficiente como a maior. Confirmou o teor do documento n.º 3 anexo à contestação, explicando que os escritos a azul são da sua lavra, os que estão a preto são da lavra do engenheiro da B... e que o Autor datou e assinou esse documento. Do seu depoimento e da análise do teor do documento n.º 3 anexo à contestação, resultou que havia mais do que uma opção para vários dos materiais que seriam aplicados no interior do apartamento, de acordo com o seu tipo e prumada, nomeadamente em termos de materiais cerâmicos e modelo de móvel das casas de banho, e, para além disso, poderiam os promitentes compradores optar por outras soluções, na medida do tecnicamente possível, mas que daí poderia resultar o pagamento da diferença de preço (que no documento surge identificado como “sujeito a maior valia”). Mencionou que foram os Autores que optaram pelo móvel do WC com duas gavetas, apesar de saberem que a inferior não abriria completamente. Disse que os Autores estiveram no apartamento no dia anterior ao da realização da escritura, que foram vistoriadas todas as divisões, que alertou para o vidro que estava partido, que não tinha sido reparado porque a B... não tinha conseguido resolver em data anterior e que não foi feito reparo nenhum. Cabe assinalar que não se vislumbra em que medida uma vistoria feita no dia anterior ao da data agendada para a realização da escritura tenha utilidade para a resolução de algum problema que subsista, em termos de inviabilizar a outorga da mesma, porquanto, por um lado, um dia será sempre insuficiente para eliminar algum problema que seja detetado, por pequeno que seja, e, por outro, porque a não comparência na data agendada para a realização da escritura poderá ter graves consequências quanto à subsistência do contrato promessa, acarreta custos e porque estando em causa um imóvel poucas serão as pessoas que tendo investido no pagamento do sinal, muitas vezes recorrido ao crédito bancário, com a presença de um representante da entidade financiadora para a formalização do contrato de mútuo e constituição de hipoteca, como sucedeu no caso dos Autores, terão a coragem de, perante anomalias como aquelas que são assinaladas nos autos, deixarem de comparecer naquele ato. Note-se que dessa vistoria realizada na véspera da escritura não consta do processo qualquer auto. Mencionou as situações que lhe foram relatadas pelos Autores após a realização da escritura, afirmando que não falaram de situações que agora são relatadas no processo. Mais disse que o documento n.º 5, que foi preenchido pela B..., corresponde à resolução das reclamações em maio de 2023. Contudo, afirmou que não acompanhou estas resoluções. Depôs sobre todas as fotografias e situações assinaladas no documento n.º 2 anexo à petição inicial, ora negando a sua existência aquando

da entrega, ora afirmando que não foram detetadas, ora desvalorizando-as. Mencionou que houve uma reunião entre o projetista e o dono da obra em que este sugeriu um aumento da altura do vidro das varandas e a substituição do vidro laminado previsto para temperado, o que o primeiro aceitou, tendo ainda sido sugerida a colocação de um perfil no topo dos vidros, o que foi rejeitado. Referiu que para proceder à pintura de tetos e paredes seriam suficientes 600 a 700 euros. Mais disse que houve um levantamento das patologias de cada apartamento, feito pelo condomínio (o que foi negado pela testemunha JJ”. “EE, funcionário da serralharia que procedeu à colocação da caixilharia e à aplicação do revestimento exterior do edifício.

Explicou que a fotografia n.º 30 contida no documento n.º 2 anexo à petição inicial corresponde ao revestimento exterior, em compósito de alumínio, material que tem 10/20 anos de garantia, que é aplicado em placas de 1,20m x 1m, e que os babados assinalados no referido documento corresponde a falta de limpeza, já que tem havido obras junto ao edifício e é normal que ganhem estas sujidades. Ora, ponderando que o documento n.º 2 foi elaborado por um engenheiro civil, cujo depoimento se revelou isento, é inverosímil que aquele confundisse mera sujidade com babados, ou seja, escorrimentos solidificados. Neste aspeto, o depoimento da testemunha não pode ser acolhido. Quanto ao problema assinalado na fotografia 31 do mencionado documento n.º 2 anexo à petição inicial, referiu tratar-se de uma porta oscilo-batente e que apesar de não vislumbrar nenhum dano afirmou que poderia tratar-se de má utilização. Afirmou que seria suficiente a quantia de €60,00 para reparar o fecho da porta e €100,00 para a limpeza da chapa”. “KK, proprietário de uma fração autónoma no mesmo edifício, afirmando ser o vizinho de baixo dos Autores, que referiu a mudança dos painéis solares para bomba de calor e que lhe foram dadas explicações sobre as razões da alteração. Neste circunspecto, cabe assinalar que face ao afirmado pela testemunha, e considerando que foram várias as testemunhas que afirmaram que o Autor se deslocava à obra, não resulta credível que tal alteração, que estando relacionada com o método de fornecimento de energia, ainda que circunscrita ao aquecimento de águas, fosse feita sem que dela fosse dado conhecimento aos Autores, dado o impacto que daí poderia advir ao nível dos consumos de energia elétrica, que num país como Portugal têm peso nos orçamentos familiares. Note-se que, como resultou das declarações de parte prestadas, as partes têm entre si uma elevada animosidade, o que poderá tender ao exacerbamento das pretensões dos Autores (na parte em que não resulta do documento n.º 2 anexo à petição inicial e do depoimento da testemunha GG) e à exagerada negação daquelas pretensões por parte da Ré. Acresce que o Autor é engenheiro eletrotécnico, o que lhe dá formação para se aperceber da situação da alteração dos painéis, com colocação de depósito na fração autónoma, para a bomba de calor. Daí que transpondo o depoimento da testemunha para a situação dos Autores, foi possível acolher o depoimento da testemunha CC, na parte em que mencionou que o assunto foi conversado com o Autor e por este aceite, e dar por provado que aqueles tiveram conhecimento e aceitaram tal alteração, sendo que não resultou da prova qual a distância que a porta não abre, nem tal resulta da fotografia n.º 44 do documento n.º 2 anexo à petição inicial (prova do facto 35º e não prova da alínea n). Mencionou a testemunha KK que procedeu a escolhas quanto aos materiais e que fez alterações que foram para além das opções que lhe eram dadas. Quanto ao móvel do wc referiu que a escolha era quanto à cor e que só tinha uma gaveta. Mais disse que queria um móvel com duas gavetas mas como a inferior não abria trocou por um móvel mais pequeno. Contudo, houve um erro e foi instalado um móvel grande, diferente do que tinha escolhido, e que ainda teve que se aborrecer para que fosse mudado. Mencionou a falta de alinhamento dos vidros da varanda, sem que lhe desse relevância. Referiu que já foram feitas algumas correções”. “LL, proprietário de um apartamento no mesmo edifício, um T2, que afirmou ser o seu diferente dos demais com a mesma tipologia. Referiu as anomalias existentes no seu apartamento e a sua reparação. Mais afirmou que antes da escritura não teve lugar a vistoria ao apartamento”. “HH, mediador imobiliário, que referiu ter feito a mediação de onze frações daquele edifício, algumas das quais foram comercializadas quando a obra estava a iniciar as fundações, e mencionou que havia a possibilidade dos apartamentos serem personalizados, ainda que por vezes com custos adicionais, o que acontecia na fase de acabamentos e em relação a materiais cerâmicos, móveis de cozinha, casas de banho e pavimentos. Afirmou que antes da escritura, cerca de dez dias a uma semana, os apartamentos são vistoriados e que a Ré não faz nenhuma escritura sem que

isso seja realizado (contrariando o depoimento da anterior testemunha que mencionou que no seu caso não se verificou essa vistoria, sendo que a testemunha DD afirmou que no caso dos Autores foi na véspera). Depôs sobre a valorização do apartamento. Mais disse que é normal os compradores aparecerem a reclamar de problemas que já existiam ou de danos que resultaram das mudanças mas que a Ré reparava estes últimos danos (contrariando a posição assumida pela Ré na sua contestação)”. “MM, arquiteto, que mencionou ter sido o autor do projeto de arquitetura do edifício. Depôs sobre as propostas da Ré de alteração da altura dos vidros das varandas, para ficarem com mais altura, com a qual concordou, e ainda, de colocação de um friso no topo superior dos painéis de vidro, que não autorizou. Mencionou que houve uma alteração ao projeto, na zona das garagens, para serem individualizadas em vez de meros lugares, e que as garagens, agora fechadas por força dessa alteração, não têm que levar grelhas por questões relacionadas com a ventilação e manutenção da mola. Explicou ainda que a razão para a não colocação dos projetados painéis solares seria a falta de espaço no topo do edifício (seria um painel para cada apartamento) e que devido à alteração da legislação concluiu-se que as bombas de calor conferem maior eficiência energética, no sentido de cumprir os índices exigidos, do que os painéis. Mais disse que a dimensão da bomba de calor é determinada de acordo com os consumos expectáveis de cada apartamento e que houve dificuldade em adaptar a alteração ao espaço disponível, já que na altura não havia tecnologia que permitisse que a bomba de calor fosse mais pequena. Como se disse, foram prestadas declarações de parte, sendo que das mesmas resultaram contradições que mais não demonstraram a forte animosidade que separa as partes”.

[20] Ac. da RP de 8/5/2023, proc. nº 9648/21.9T8PRT.P1(Relator: Miguel Baldaia Morais)

[21]“... os Autores constataram que, desde a celebração da escritura de compra e venda, a referida fração autónoma sofre das seguintes anomalias: ...”.

[22] Cfr. Jorge Morais de Carvalho, *Manual de Direito de Consumo*, 5ª ed., 2018, Almedina, p. 262.

[23] Ac. RG de 17/1/2019, proc. 201/15.7T8BAO.G1, in dgsi.pt[24] Cfr. Ac. do STJ de 05/05/2015 (relator João Camilo), in www.dgsi.pt.

[25] Sandra Passinhas, *O novo regime da compra e venda de bens de consumo – exegese do regime legal*, *Revista de Direito Comercial*, pág. 1494 e segs, in <https://www.revistadedireitocomercial.com/o-novo-regime-da-compra-e-venda-de-bens-de-consumo>

[26] *Ibidem*, pág. 1501.

[27] *Ibidem*, pág. 1501.

[28] Cfr. Ac. TRL de 19/12/2024, proc. 2998/24.4YRLSB-7, acessível in dgsi. pt

[29] Estabelece o referido art. 15º, com a epígrafe direitos do consumidor: “1 - Em caso de falta de conformidade do bem, e nas condições estabelecidas no presente artigo, o consumidor tem direito:

a) À reposição da conformidade, através da reparação ou da substituição do bem;

b) À redução proporcional do preço; ou

c) À resolução do contrato.

2 - O consumidor pode escolher entre a reparação ou a substituição do bem, salvo se o meio escolhido para a reposição da conformidade for impossível ou, em comparação com o outro meio, impuser ao profissional custos desproporcionados, tendo em conta todas as circunstâncias, incluindo:

a) O valor que os bens teriam se não se verificasse a falta de conformidade;

b) A relevância da falta de conformidade; e

c) A possibilidade de recurso ao meio de reposição da conformidade alternativo sem inconvenientes significativos para o consumidor.

3 - O profissional pode recusar repor a conformidade dos bens se a reparação ou a substituição forem impossíveis ou impuserem custos que sejam desproporcionados, tendo em conta todas as circunstâncias, incluindo as que são mencionadas nas alíneas a) e b) do número anterior.

4 – (...).

5 - A redução do preço deve ser proporcional à diminuição do valor dos bens que foram recebidos pelo consumidor, em comparação com o valor que teriam se estivessem em conformidade.

(...)”

[30] Ac. TRP de 8/10/2024, proc. 1438/22.8T8GDM.P1, acessível in dgsi.pt

[31] João Cura Mariano, in *Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos*

Defeitos da obra, 4º ed. Almedina pg. 106.

[32] António Menezes Cordeiro (Coord.), *Código Civil Comentado*, I – Parte Geral, Almedina, pág. 941.

[33] *Ibidem*, pág. 940.

[34] Antunes Varela, *Das Obrigações em geral*, 6ª ed., Iº, pág. 571.

[35] Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, *Direito das Obrigações*, Vol. I, 14ª edição, Almedina, págs. 328.

[36] Antunes Varela, *Idem*, p. 600

[37] Ana Prata (Coord.), *Código Civil Anotado*, 1º vol., 2017, Almedina, pág 648

[38] Luís Menezes Leitão, *Ibidem*, pág. 330.

[39] *Idem*, pág 331

[40] Acórdão da Relação do Porto, Processo 108/08.4TBMCN.P1 de 8/7/2010, in www.dgsi.pt

[41] Ana Prata (Coord.), *idem*, pág 644

[42] Dário Martins de Almeida, *Manual de Acidentes de Viação*, 2ª ed., Almedina. pág 73/74.

[43] Em sentido contrário, Ana Prata (Coord.), *idem*, pág 647, *Diversamente do que por vezes se lê, os danos não patrimoniais são suscetíveis de avaliação pecuniária, pois são objeto de indemnização e esta é em dinheiro na esmagadora maioria dos casos. Os interesses lesados, esses sim, é que são não patrimoniais.*

[44] Vaz Serra, *RLJ*, Ano 113º, p. 104.

[45] P. Lima e A. Varela, *Código Civil Anotado*, Vol. 1, Coimbra, p. 501

[46] Antunes Varela, *ibidem* p. 607 e segs.

[47] [4] Vide Prof. Antunes Varela, *Das Obrigações em Geral*, Vol. 1.º, 10.ª Edição, Almedina, pag. 605, nota 4.

[48] Acórdão do STJ de 13/7/2017, Processo 3214/11.4TBVIS.C1.S1, in dgsi.net

[49] Acórdão do STJ de 29/6/2017, proc. 976/12.5TBBCL.G1.S1, in dgsi.net, cujo relator foi Lopes do Rego

Cfr, ainda, neste sentido, Ac. do STJ de 26/5/2015, Proc. 2607/11; Sumários, Maio/2015, pag 51, citado por Abílio Neto, *Código Civil Anotado*, 19ª Edição, 2016, Ediforum, pag 545.

[50] Cfr. recente Ac. TRP de 24/11/2025, proc. Proc. 2835/24.0T8PNF.P1, em que a ora relatora foi adjunta a fixar a compensação de 5.000,00 € a um Autor, exarando “... os tribunais têm atribuído valores que, como não poderia deixar de ser, refletem as circunstâncias concretas de cada caso, variando os valores com que nos deparámos entre € 2 500,00 e € 15 000,00 (cf. ac. da Relação do Porto de 27-5-2010, proc. 671/08.0TBPFR.P1; ac. do S.T.J. de 18-1-2011, proc. 6725/04.4TVLSB.L1.S1; ac. do S.T.J. de 19-5-2011, proc. 3003/04.2TVLSB.L1.S2; ac. da Relação de Lisboa de 15-9-2011, proc. 6771/09.1TBOER.L1-8; ac. da Relação de Lisboa, de 12-1-2012, proc. 6512/04.0TVLSB.L1-2; ac. da Relação de Lisboa de 20-5-2014, proc. 1723/10.1TXLSB.L1-1; ac. da Relação do Porto de 28-4-2015, proc. 5472/12.8TBMTS.P1; ac. da Relação de Lisboa de 28-9-2017, proc. 15249/15 e ac. da Relação do Porto de 10-3-2025, proc.

1229/23.9T8PTM.P1). Em todo o caso, no tocante à determinação do quantum da indemnização do dano não patrimonial, a lei aponta para uma valoração casuística, orientada por critérios de equidade.(...) Realça-se que os transtornos gerados na esfera jurídica do A. ... o grau de censurabilidade da atuação da apelante é razoavelmente elevado, ora não respondendo às solicitações do apelado, ...”. Entendido foi, no Ac. do TRP de 26/6/2025, proc. 657/19.9T8VCD.P1, acessível in dgsi.pt, mostrar-se, nas circunstâncias do caso, “adequada a quantia de € 1.500,00 fixada a título de indemnização por danos não patrimoniais dos AA. em virtude da ansiedade e do desgosto causados por humidades e fragilidades da habitação”.