SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA | CÍVEL

Acórdão

Processo	Data do documento	Relator
08A1823	10 de julho de 2008	Fonseca Ramos

DESCRITORES

Compra e venda de coisa defeituosa > Defeitos da obra > Boa fé > Incumprimento > Auto-tutela do comprador

---

SUMÁRIO

I) - Se assiste ao vendedor/empreiteiro o direito à execução específica da eliminação dos defeitos da coisa, também assiste aos AA., enquanto compradores, o direito de a fruírem em termos de comodidade, que os defeitos não proporcionam.

II) – Os direitos do comprador não merecem menos tutela que os do vendedor, pelo que não é razoável exigir aos AA., enquanto compradores de coisa imóvel defeituosa construída pelo vendedor, que procedam à sua interpelação admonitória visando a eliminação dos defeitos da obra que, repetidamente, se manifestam.

III) – De acordo com as regras da boa-fé é lícito exigir da Ré a eliminação dos defeitos, em tempo útil.

IV) – Evidenciando o imóvel variados defeitos de construção sempre denunciados e reconhecidos pela entidade vendedora, não é razoável após cinco anos de tentativas da Ré para os eliminar, impor aos AA. o ónus de a interpelar admonitoriamente visando a eliminação, isso seria fazer pender a balança do equilíbrio contratual das prestações, a favor de quem, reiterada e culposamente, não cumpre.

V) - O monopólio da eliminação dos defeitos pelo empreiteiro não deve ser absoluto.

VI) – Aos casos de urgência na reparação dos defeitos são de equiparar aqueloutros em que, volvido um prazo razoável, o vendedor/empreiteiro não realiza, definitivamente, a prestação a que está vinculado.

VII) – Decorridos mais de cinco anos sobre a denúncia dos defeitos, não é exigível aos AA. que intentem acção judicial de execução específica para verem eliminados pela Ré os defeitos que ainda subsistem.

VIII) – Tendo a Ré sido repetidamente interpelada para eliminar os defeitos, reconhecido a sua existência e não conseguindo eliminá-los, a pretensão dos AA. de lhes ser atribuída a quantia peticionada, para eles mesmos executarem as pertinentes obras, não se antevê, neste circunstancialismo violadora do espírito da lei, não merecendo menos protecção que a que se atribui à auto-tutela do direito do comprador/dono da obra em casos de urgência.

IX) – Entendendo o 1º pedido dos AA. como exercício dessa auto-tutela excepcional, reconhece-se que os AA., em função da grosseira desconsideração dos seus direitos, têm jus a executar as obras visando a eliminação dos defeitos dentro dos limites da quantia peticionada.

TEXTO INTEGRAL

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça

AA e BB instauraram, em 7.1.2002, pelas Varas Cíveis da Comarca de Lisboa – 2ª Vara – acção declarativa com processo ordinário, contra:

G.....-C.... de C..... e H...., CRL.

Pedindo a sua condenação da Ré nos seguintes termos:

“1. Ao pagamento da quantia de € 18.757,67 (3.769.575$00), acrescida de IVA à taxa legal em vigor, referente às obras de reparação da moradia que os Autores vão realizar;
2. Ao pagamento de indemnização no montante de € 29.532,97 (5.920.829$00) pelos prejuízos sofridos pelos Autores e a que a Ré deu causa;
3 . Ao pagamento de juros sobre as quantias devidas, desde a data da citação da Ré e até integral pagamento”.
4. (...)”

Alegaram, em resumo, que em 10.1.1997 compraram à Ré uma moradia, que tinha sido objecto de inundação – facto do conhecimento da Ré que se obrigou a reparar os estragos – mas que, não obstante algumas intervenções, subsistem defeitos que aquela, apesar de para tanto solicitada, não eliminou.
Sustentam, ainda, terem sofrido danos não patrimoniais pelo facto da actuação da Ré frustrar a intenção que presidiu à compra, ou seja, instalar no imóvel a sua residência permanente.

A Ré contestou, essencialmente, negando a existência de defeitos que não tenha reparado.

Na réplica, os AA. mantiveram a posição inicial.
***

Foi **produzida sentença a condenar a Ré na quantia necessária a reparar os defeitos referidos nas alíneas J), L), M), O) e X)** (factos assentes) **e os resultantes dos pontos 11, 15, 16, 18, 19, 21 a 25 e 29** (dos factos provados levados à base instrutória) **a liquidar em execução de sentença e ainda na quantia de € 28.000, 00 a título de indemnização, acrescida dos juros legais a contar da data da sentença, tendo absolvido a Ré do demais peticionado.**

***

Inconformada **recorreu a Ré**, para o Tribunal da Relação de Lisboa que, por Acórdão de 29.11.2007 – fls. 482 a 497 – **julgou procedente a apelação e revogou a sentença recorrida, absolvendo a Ré do pedido.**

***

Inconformados, **os AA. recorreram para este Supremo Tribunal** e, nas alegações apresentadas, formularam as seguintes **conclusões:**

1. Os Autores compraram uma fracção autónoma num condomínio de moradias.

2. A moradia que adquiriram, à data da celebração do contrato apresentava estragos provocados por uma inundação resultante, pensaram os Autores, de um vício da construção que a Ré se comprometeu a reparar, o que aparentemente fez.

3. Não obstante veio a verificar-se que as reparações efectuadas foram quase na totalidade ineficazes, mantendo-se as infiltrações e a falta de estanquecidade da moradia.

4. Além disso, os Autores, gradualmente, foram-se apercebendo de outros vícios de construção, até então ocultos, como por exemplo a falta de extracção de fumos da lareira.

5. A Ré foi notificada e interpelada pelos Autores, por diversos meios e em diversas ocasiões, para proceder à reparação dos vícios. Foi também notificada dos danos provocados e também da urgência das reparações e da degradação que estes vícios foram provocando na moradia dos Autores.

6. A Ré fez deslocar um seu representante que vistoriou a moradia dos Autores e tomou conhecimento dos

defeitos, e correspondentes danos, da mesma.

7. Foram feitas pequenas reparações que se mostraram ineficazes ou desadequadas.

8. A Ré foi disso notificada pelos Autores e interpelada para proceder à correcção dos vícios e defeitos e nada fez.

9. Em virtude dos defeitos de construção da moradia, os Autores nunca puderam usufruir dela como habitação permanente, como pretendiam, pois durante o período de Inverno as condições de habitabilidade eram praticamente inexistentes.

10. Decorridos que foram cerca de cinco anos e face à inércia da Ré, ao seu reiterado incumprimento, para os Autores tomou-se evidente que a Ré não fazia qualquer intenção de proceder ou mandar executar as obras necessárias para a correcção dos defeitos de construção apontados, de natureza urgente, razão pela qual intentaram a acção de 1ª instância da forma como o fizeram.
Pretendiam os Autores com isso obter uma solução mais rápida para o seu problema pois após cinco anos de degradação a sua moradia estava num crescendo de desvalorização e de degradação.

11. E, foi esta situação que, atendendo ao decurso de tempo decorrido fez com que, efectivamente, já após a acção de 1ª instância estar a decorrer, os Autores procedessem à realização de algumas das obras mais urgentes e que julgaram adequadas e cujo custo se reflecte no orçamento apresentado.

12. É certo que a lei não confere ao comprador o direito de por si ou por terceiro eliminar os defeitos à custa de quem tinha o direito de fazê-lo. No entanto, se quem tinha o direito de fazê-lo, no caso a Ré, não reparar em tempo razoável os defeitos que lhe foram denunciados, sendo urgente a eliminação dos mesmos, é lícito ao comprador ser ele próprio a eliminar os defeitos, podendo ser exigido ao vendedor os custos dessa reparação. O que os Autores efectivamente fizeram: garantiram as boas condições de uso e fruição do imóvel satisfazendo à sua custa o que a Ré não fez e;

13. assim sendo, tomou-se lícito que os Autores as fizessem, exigindo agora o pagamento das quantias despendidas a esse título.

14.Com efeito, a Ré não provou que a fracção autónoma dos Autores tivesse sido vendida no desconhecimento, e sem culpa, dos vícios de que a mesma padece, pelo que a reparação dos defeitos não inviabiliza o direito de ressarcimento pelos gastos com a reparações urgentes, ao qual têm direito.

15.Além disso, os danos morais e patrimoniais, que sofreram ao longo destes anos, foram de grande monta e causaram enormes perturbações aos Autores quer a nível moral, pela grande preocupação e ansiedade que toda a situação causou, quer a nível patrimonial, como ficou explanado nos autos, pelo que, merecem

a tutela do direito.

16. Ora, no caso analisado, atento o quadro legal supra exposto que enforma o reconhecimento dos direitos dos Autores, face à matéria factual dada como provada, não tendo a Ré, Recorrida, provado os requisitos necessários para que a acção improceda, nomeadamente, a sua falta de culpa e, não se verificando inconstitucionalidade na interpretação das normas de que os Autores se socorreram e também em consonância com Jurisprudência e Doutrina e, em parte, com o douto entendimento plasmado no voto vencido do douto acórdão recorrido, este ao decidir da forma como o fez violou as disposições supra referidas, artigos 562°, 799º, 908°, 910°, nº1, 913°, 914°, e 915° todos do Código Civil.

Não houve contra-alegações.

***

Colhidos os vistos legais cumpre decidir, tendo em conta que **a Relação considerou provados os seguintes factos:**

Da Matéria de Facto Assente:

- Por escritura pública lavrada no 1º Cartório Notarial de Lisboa, no dia 10 de Janeiro de 1997, CC e DD, na qualidade de presidente e secretária da Ré respectivamente e em representação da mesma, declararam vender à Autora que a declarou comprar, mediante o pagamento de 14.000.000$00 que a Ré declarou ter já recebido, a fracção autónoma individualizada pela letra C destinada exclusivamente a habitação, que constitui a moradia n°...., r/c e .... ° andar do prédio urbano, em regime de propriedade horizontal sito em Tróia, designado pelo lote ...., freguesia de Carvalhal, concelho de Grândola, ainda omisso, à data na matriz, mas pedida a sua inscrição e que veio a ser inscrito na matriz sob o art. 1219, descrito na C. R Predial de Grândola sob o n°00426/211190 (por acordo e por documento constante de fls.148 a 163 dos autos). **(A)**

- Na escritura pública referida em A) a Autora declarou destinar a fracção autónoma adquirida exclusivamente a sua habitação permanente (por documento de fls. 148 a 163 dos autos). **(B)**

- Na data referida em A) e na mesma escritura, os Autores declararam-se devedores ao Banco de Investimento Imobiliário, S.A. da quantia de 18.400.000500, que declararam ter recebido do mesmo a titulo de empréstimo, destinando-se a quantia de 12.600.000$00 à aquisição da fracção e o restante a obras de beneficiação, tendo declarado constituir hipoteca sobre a mesma fracção e a favor de tal entidade bancária, já registada provisoriamente, declaração de divida e de hipoteca que o banco em causa declarou aceitar (por documento de fls. 148 a 163 dos autos). **(C)**

- Na data referida em A) e entre os Autores e o Banco de Investimento Imobiliário foi celebrado um documento complementar de acordo com o qual a quantia mutuada vence juros sobre o capital em divida contados dia a dia e cobrados postecipadamente ao mês, sendo durante o 1º período de contagem à taxa de 12,28%, actualizável por simples decisão do Banco de harmonia com as taxas de juro ao tempo e em cada momento por ele praticadas para empréstimos do mesmo tipo, tendo o empréstimo sido concedido pelo prazo de um ano, a amortizar em 108 prestações mensais, a primeira com vencimento no dia 10.2.1997, no valor de 207.1388$00 e as demais com vencimento em igual dia de cada um dos meses subsequentes, podendo o valor da prestação variar em função da taxa de juro, encontrando-se os Autores a pagar, desde então, as respectivas prestações (por acordo e por documento de fls. 148 a 163 dos autos que, no mais, se dá por reproduzido). **(D)**

- À data da celebração do contrato de compra e venda os Autores verificaram que a moradia tinha sofrido uma inundação e apresentava estragos visíveis, designadamente infiltrações de água que deterioraram a instalação eléctrica, o chão, portas e rodapés da referida moradia (por acordo). **(E)**

- E verificaram que, também devido às chuvas, havia infiltrações de água na sala do R/Chão, junto à lareira, provenientes de uma zona envidraçada existente no andar superior (por acordo**). (F)**

- Em virtude do ocorrido e como condição para a concretização do negócio os Autores fizeram com a Ré um acordo nos termos do qual esta se comprometeu a realizar todas as obras de reparação na moradia e áreas circundantes (por acordo). **(G)**

- No acordo referido em G) ficou também estabelecido que seria efectuada uma inspecção prévia de avaliação dos danos por uma comissão devidamente qualificada para o efeito e a designar em Assembleia-geral (por acordo). **(H)**

- Nessa altura os Autores verificaram os seguintes estragos:
No R/Chão – na sala a tijoleira estava manchada devido à lama da inundação; as ombreiras da porta envidraçada incharam, devido à humidade, não permitindo o deslizamento da porta; a pintura das paredes ficou manchada; os rodapés e as portas ficaram deteriorados com a inundação.
No 1º andar – o parquet do varandim empolou devido à humidade; o tecto falso do corredor descaiu e as pinturas das paredes ficaram manchadas (por acordo). **(I)**

- Após a celebração da escritura de compra e venda e a entrega da moradia aos Autores estes verificaram também a existência dos seguintes defeitos, na sua opinião:

- a existência de uma grande fenda entre o rodapé da lareira e o pavimento;
- infiltrações de água nas paredes laterais interiores da sala;
- as calhas das portas de correr enferrujadas;

- o projector de luz no jardim a necessitar de reparação;
- a calçada à portuguesa em frente à porta principal imperfeita;
- a drenagem exterior das águas incorrectamente feita;
- deficiências na parede exterior junto ao beiral do telhado do lado do jardim;
- as ferragens das portas de correr enferrujadas;
- as ferragens das portas dos armários;
- o corrimão exterior do quarto e do terraço rolava e
- as borrachas das portas do 1° andar danificadas (por acordo**). (J)**

- Nessa altura não se verificava um contacto perfeito entre o sifão por baixo da máquina de lavar loiça e o chão, podendo a máquina ser usada (por confissão). **(L)**

- Nessa altura verificava-se, pelo menos, que no tampo superior do armário de cozinha havia um acabamento imperfeito (por confissão). **(M).**

- Os Autores notificaram imediatamente a Ré dos defeitos referidos em J) e seguintes, o que fizeram primeiro verbalmente e, depois, por escrito, na Assembleia-geral da Ré que ocorreu em 20 de Fevereiro de 1997 (por acordo). **(N)**

- A Ré mandou efectuar e efectuou, através de outrem, os seguintes trabalhos na moradia dos Autores, na sequência do referido em E) e segs.:
- R/Chão – foram arranjadas as ombreiras da porta envidraçada e pintada a sala, apenas nas zonas em que eram evidentes os estragos da inundação e infiltrações;
- No 1º andar — foi substituído e encerado o soalho e recolocado o tecto falso e,
- No exterior - foi reparado o projector do jardim, corrigida a junto ao beiral do telhado e repararam a calçada à portuguesa na entrada principal (por acordo**). (O)**

- Essas obras prolongaram-se por cerca de três meses, só tendo sido dadas por concluídas em Março de 1997 (por acordo). **(P)**

- Por carta de 10 de Novembro de 1998, dirigida à Ré e que esta recebeu, os Autores comunicaram à Ré que a maior parte dos defeitos referidos sob J) a M) se mantinham, apenas se não mantendo a necessidade de reparar a calçada portuguesa mal feita e a reparação do projector do jardim, já efectuados, mais tendo comunicado, além das anteriormente comunicadas, as seguintes deficiências:
- os remates imperfeitos das tijoleiras no terraço;
- zonas exteriores em que foram efectuadas reparações de defeitos da obra a carecer de pintura;
- fendas que apareceram em diversas divisões da casa;
- as fechaduras não afinadas e
- a ombreira da porta do R/Chão, na sala que dá para o pátio interior, a cair (por acordo e por documento

constante de fls. 49 a 50 dos autos que, no mais, se dá por reproduzido). **(Q)**

- Em 28 de Novembro de 1998 a comissão indigitada pela Ré compareceu para verificar (formalmente, no local, as deficiências apontadas à moradia (por acordo). **(R)**

- Na sequência daquela vistoria, em que estiveram presentes o Eng. H., a Dra. L. F. e o Eng. J. L. e dos posteriores telefonemas entre os Autores e os representantes da Ré ficou decidido que a Ré iria mandar o empreiteiro realizar as correcções necessárias (por acordo). **(S)**

- E foram, efectivamente, feitas algumas reparações na moradia dos Autores, sendo as mesmas as seguintes:
- foi reparado o betão por cima da porta de correr do pátio interior;
- foi reparado o muro que divide a moradia n° ..... da moradia n° ...., e;
- foi retocado o betão na parede do pátio interior ao nível da parte alta do toldo (por confissão**). (T)**

- À data da conclusão da moradia referida em A) os Autores não eram sócios da Ré (por acordo). **(U)**

- Os Autores negociaram com o Dr. CC a posição que este detinha na Ré relativamente à moradia n°3, tendo a Ré aceite a cessão de posição em causa. (por acordo**). (V)**

- Na sequência do referido sob Q) e segs. não foram substituídas quaisquer borrachas, ferragens nas portas de ferro da rua, calhas de portas de correr que dão para o exterior nem afinadas fechaduras, também não tendo sido tapada qualquer fenda entre o rodapé da lareira e o pavimento, nem lixado o corrimão do quarto e do terraço, nem efectuados remates na tijoleira, nem reparado o sistema de extracção de fumos da lareira nem reparado o sistema de drenagem das aguas exteriores, não tendo tais trabalhos sido efectuados pela Ré ou à sua ordem ou porque esta entendeu tratar-se da manutenção da moradia a efectuar pelos Autores, de opção arquitectónica ou por entender ter já efectuado tais reparações e que a lareira foi executada de acordo com o projecto e as normas técnicas adequadas (por confissão**). (X)**

- Dá-se como reproduzido, para todos os efeitos, o teor dos documentos de fls. 65 a 72 e 73 a 75 dos autos O documento de fls. 65 a 72 é um relatório elaborado, em 4.12.2001, a solicitação da Autora sobre "reparação das anomalias" do imóvel. O documento de fls. 73 a 75 é um orçamento para obras datado de 19.12.2001, apresentado à Autora tendo por base a realização de trabalhos a efectuar na moradia, estimados em 3.760.575$00.. **(Z)**

Da Base Instrutória:

- Os AA. pretendiam passar a residir permanentemente na moradia após a reforma, sendo que a Autora se reformou há cerca de três anos. **(1)**

- Quando a lareira era acesa o fumo entrava para dentro de casa em vez de sair pela chaminé, tendo os AA. colocado recuperador de calor**. (2)**

- Encontrando-se a zona da lareira, chaminé e paredes laterais manchadas devido à má tiragem de fumos. **(3)**

- Os remates da tijoleira eram muito imperfeitos**. (4)**

- A Ré tinha conhecimento do referido em J) nos termos ditos em N)**. (5)**

- Em momento posterior ao dito em N) a Ré pediu ao Eng. H. F. para se deslocar à moradia e verificar os estragos decorrentes da inundação e os problemas ditos em J) e outros. **(6)**

- Aquele Engenheiro deslocou-se à moradia. **(7)**

- Ainda antes da assembleia-geral os AA. entregaram àquele Eng. o doc de fls. 41 Versa tal documento sobre "perguntas a fazer ao Presidente ou Direcção da Cooperativa", sobre questões a colocar à Ré, mormente, no que respeita a convocação para uma reunião e outras relacionadas com as obras exigidas pela Autora. . **(8)**

- A Ré, após algum tempo e insistência dos AA mandou trabalhadores da construção civil à moradia para reparar os estragos decorrentes da inundação e da entrada de água, tendo feito as reparações ditas em O). **(9)**

- Em momento não apurado em concreto, os AA. começaram a mobilar a moradia tendo então verificado que permaneciam os problemas ditos em J)**. (10)**

- Os AA aperceberam-se de infiltrações nas paredes da sala, designadamente na parede por cima da lareira, pingando nessa zona, entrando água pelas janelas, pedras, cantarias e chaminé, visíveis sobretudo em tempo húmido. **(11)**

- Desde finais de 1997 que os AA. insistiam com a Ré para que fizesse as obras a que estava vinculada. **(12)**

- O empreiteiro limitou-se a efectuar pequenas reparações, desculpando-se dizendo que as pinturas eram com o pintor, o estuque com o estucador e assim sucessivamente, tendo os AA. comunicado tal situação à Ré. **(13)**

- A Autora tem problemas cardíacos, sendo a humidade prejudicial à sua saúde**. (14)**

- Em Setembro de 2001, havia manchas de humidade nas paredes da sala do rés-do-chão devidas a infiltrações de água nas juntas das janelas de ferro e vidro. **(15)**

- Na mesma sala, o estuque da parede por cima da porta de vidro e ferro apodreceu e estava a cair, devido à humidade. (16)

- Existem sinais de acumulação de fumos na zona da lareira e chaminé, estando por isto manchadas as paredes laterais devido à má tiragem de fumos. **(17)**

- A porta de correr envidraçada, de acesso ao jardim, não corria nem fechava bem devido à humidade, a qual faz com que as calhas emperrem e as ombreiras descaiam**. (18)**

- As portas de acesso à sala de jantar nunca deslizaram bem**. (19)**

- No 1º andar havia infiltrações de água da parede meeira com a moradia n°4 havendo manchas de humidade e empolamento de tinta. (20)

- Na caixa da escada a parede está manchada e a tinta empolada devido a infiltrações. **(21)**

- Existem manchas de humidade que indicam a estrada de água nas juntas da janela de ferro e vidro. **(22)**

- No telhado há infiltração junto à chaminé e zona acima da escada. **(23)**

- A zona da cobertura acima da escada foi executada com inclinação contrária à do telhado e da drenagem da água, originando a sua acumulação e infiltrações para o interior. **(24)**

- Na zona da junta da chaminé, na cobertura, a drenagem das águas do telhado é interrompida no seu curso normal pelo aparecimento do volume da chaminé o que também provoca a acumulação e infiltração de águas. **(25)**

- A moradia tem deficiente isolamento das juntas das janelas e das juntas entre o vidro e o ferro, permitindo a entrada de água pela caixilharia**. (26)**

- A moradia não tem boas condições de habitabilidade durante o Inverno e com tempo frio e húmido. **(27)**

- Antes de os AA colocarem o recuperador de calor, era impossível permanecer na sala com a lareira acesa devido à acumulação de fumo. **(28)**

- Em tempo húmido e chuvoso a água infiltra-se pelas vidraças do 1º andar e pelo telhado, escorre pelas paredes, ficando os quadros pendurados nas paredes com bolor, o qual também aparecia noutros móveis, como louceiro, cortinados e sofás**. (29)**

- Até à reforma da Autora os AA. não tencionavam residir permanentemente na moradia e ainda hoje residem em Almada por uma das filhas da Autora ter tido uma criança que fica com a Autora enquanto a mãe trabalha, mantendo os AA. duas residências, a da casa dos autos e a de Almada. **(30)**

- Tendo de suportar as despesas com consumo de água, saneamento e electricidade durante todo o ano. (**31)**

- Os AA. despenderam quantia de montante não apurado com os consumos de água e electricidade desde 1977 até hoje. **(32)**

- A existência de infiltrações vai deteriorando a moradia**. (33)**

- Os AA. têm informado Ré dos defeitos da moradia; muitas das comunicações foram informais, por contactos verbais, e em assembleias de condóminos, designadamente na de 24.2.2001. **(34)**

- Os defeitos da moradia desvalorizam-na**. (35)**

- Os AA. pretendem fazer as obras de reparação dos defeitos da moradia descritos de fls. 73 a 75. **(36)**

- Os AA. pagaram a limpeza da moradia depois da inundação com o que despenderam quantia de montante não apurado. **(37)**

- A Ré recebeu dos AA. apenas os custos do terreno e da construção da moradia. **(38)**

- Após a atribuição das casas alguns dos sócios foram fazendo pequenas reparações. **(39)**

- Na sequência da inundação, a Ré mandou reparar as portas, rodapés e instalação eléctrica danificados. **(40)**

- A Ré mandou corrigir o desnível e má inclinação da zona do jardim que levava à acumulação de águas que haviam provocado a inundação, para o que mandou abrir um ralo no jardim de entrada (para a sala). **(41)**

- A fenda entre o rodapé da lareira e o pavimento é um pormenor de arquitectura. **(42)**

- As borrachas das portas ditas em J) deslocam-se com a sua abertura, sendo necessário voltar a colocá-las e substitui-las quando demasiado usadas. **(43)**

- Os armários ditos em J) estão localizados na rua e são de ferro, sendo normal que oxidem, carecendo de manutenção. **(44)**

- A lareira foi construída de acordo com as indicações dos técnicos e de acordo com o projecto. **(45)**

- O corrimão dito em J) estava devidamente fixado, limitando-se a rodar, sendo esse o seu objectivo de acordo com o projecto. **(46)**

- A tijoleira é rústica. **(47)**

- Os tampos das sanitas foram colocados pelos proprietários das casas. **(48)**

- Os AA. fizeram várias comunicações à Ré informalmente, por contacto verbal e em reuniões de condomínio: e enviaram duas cartas registadas com aviso de recepção dirigidas ao presidente da Ré, datadas de 3.11.1999 e 19.1.1999, recebidas pela Ré, copiadas de fls. 52 a 58, que aqui se dão por reproduzidas. **(49)**

Fundamentação:

Sendo pelo teor das conclusões das alegações do recorrente que, em regra, se delimita o objecto do recurso – afora as questões de conhecimento oficioso – importa saber:

- se os AA. podem exigir da Ré o pagamento da quantia necessária à eliminação dos custos de reparação da casa – eliminação dos defeitos;

- se têm direito à indemnização que reclamam.

Vejamos:

Os AA. pretendem fazer obras visando a reparação dos defeitos que consideram existir na moradia adquirida à Ré, em 10.1.1997.

Como se acha provado:

- "À data da celebração do contrato de compra e venda os Autores verificaram que a moradia tinha sofrido

uma inundação e apresentava estragos visíveis, designadamente infiltrações de água que deterioraram a instalação eléctrica, o chão, portas e rodapés da referida moradia (por acordo). (E)

- E verificaram que, também devido às chuvas, havia infiltrações de água na sala do R/Chão, junto à lareira, provenientes de uma zona envidraçada existente no andar superior (por acordo). (F)

- Em virtude do ocorrido e como condição para a concretização do negócio os Autores fizeram com a Ré um acordo nos termos do qual esta se comprometeu a realizar todas as obras de reparação na moradia e áreas circundantes (por acordo). (G)

- No acordo referido em G) ficou também estabelecido que seria efectuada uma inspecção prévia de avaliação dos danos por uma comissão devidamente qualificada para o efeito e a designar em Assembleia-geral (por acordo). (H)

Temos, assim, que entre os AA. e a Ré foi celebrado um contrato de compra e venda (de coisa defeituosa), sendo inquestionável a existência de defeitos aparentes – os provocados por inundação que o imóvel tinha sofrido – conhecidos do comprador e do vendedor, tendo este assumido o compromisso de realizar todas as obras de reparação na moradia e áreas circundantes.

Ficou, ainda, acordado que seria efectuada uma inspecção prévia de avaliação dos danos por uma comissão devidamente qualificada para o efeito e a designar em Assembleia-geral da Ré.

Nessa altura os AA. verificaram a existência de estragos na casa e “defeitos” – I) e J), L) e M) dos factos provados.

Os AA. comunicaram imediatamente à Ré a existência de tais anomalias, primeiro verbalmente e, depois por escrito, na Assembleia-Geral da Ré que ocorreu em 20 de Fevereiro de 1997.

A Ré mandou efectuar e efectuou, através de outrem, os trabalhos referidos em E) dando as obras por concluídas cerca de três meses depois, em Março de 1997 (a casa fora comprada em Janeiro desse ano).

Não obstante essa intervenção da Ré no sentido eliminar os defeitos denunciados os AA., por carta de 10.11.1998, informaram a Ré que a maior parte dos defeitos aludidos em J), L) e M) se mantinham – Q) dos Factos provados.

A Ré procedeu a uma vistoria em 28.11.1998 tendo decidido que mandaria o empreiteiro realizar as “correcções necessárias” – S) dos Factos provados.

A Ré procedeu às reparações referidas em N) e O) que, como veremos adiante, não eliminaram os defeitos.

Apesar da denúncia dos AA. na sequência do referido em Q) e da vistoria e compromisso da Ré – "Não foram substituídas quaisquer borrachas, ferragens nas portas de ferro da rua, calhas de portas de correr que dão para o exterior nem afinadas fechaduras, também não tendo sido tapada qualquer fenda entre o rodapé da lareira e o pavimento, nem lixado o corrimão do quarto e do terraço, nem efectuados remates na tijoleira, nem reparado o sistema de extracção de fumos da lareira nem reparado o sistema de drenagem das águas exteriores, não tendo tais trabalhos sido efectuados pela Ré ou à sua ordem ou porque esta entendeu tratar-se da manutenção da moradia a efectuar pelos Autores, de opção arquitectónica ou por entender ter já efectuado tais reparações e que a lareira foi executada de acordo com o projecto e as normas técnicas adequadas" – Facto provado X)

Desde finais de 1997 que os AA. insistiam com a Ré para que fizesse as obras a que estava vinculada. (12)

O empreiteiro limitou-se a efectuar pequenas reparações, desculpando-se dizendo que as pinturas eram com o pintor, o estuque com o estucador e assim sucessivamente, tendo os AA. comunicado tal situação à Ré. (13)

Os AA. aperceberam-se de infiltrações nas paredes da sala, designadamente na parede por cima da lareira, pingando nessa zona, entrando água pelas janelas, pedras, cantarias e chaminé, visíveis sobretudo em tempo húmido. (11)

Em Setembro de 2001, havia manchas de humidade nas paredes da sala do rés-do-chão devidas a infiltrações de água nas juntas das janelas de ferro e vidro. (15) – Na mesma sala, o estuque da parede por cima da porta de vidro e ferro apodreceu e estava a cair, devido à humidade. (16) – A porta de correr envidraçada, de acesso ao jardim, não corria nem fechava bem devido à humidade, a qual faz com que as calhas emperrem e as ombreiras descaiam. (18) – As portas de acesso à sala de jantar nunca deslizaram bem. (19) Na caixa da escada a parede está manchada e a tinta empolada devido a infiltrações. (21)

- Existem manchas de humidade que indicam a estrada de água nas juntas da janela de ferro e vidro. (22)

- No telhado há infiltração junto à chaminé e zona acima da escada. (23)

- A zona da cobertura acima da escada foi executada com inclinação contrária à do telhado e da drenagem da água, originando a sua acumulação e infiltrações para o interior. (24)

- Na zona da junta da chaminé, na cobertura, a drenagem das águas do telhado é interrompida no seu curso normal pelo aparecimento do volume da chaminé o que também provoca a acumulação e infiltração de águas. (25)

Tendo em conta os factos importa proceder ao enquadramento jurídico para saber da viabilidade da pretensão dos AA.

A coisa entregue pelo vendedor, na execução do contrato de compra e venda deve estar isenta de vícios físicos, defeitos intrínsecos inerentes ao seu estado material, que estejam em desconformidade com o contratualmente estabelecido, ou em desconformidade com o que, legitimamente, for esperado pelo comprador.

O art. 913º do Código Civil estatui:

"1. Se a coisa vendida sofrer de vício que a desvalorize ou impeça a realização do fim a que é destinada, ou não tiver as qualidades asseguradas pelo vendedor ou necessárias para a realização daquele fim, observar-se-á, com as devidas adaptações, o prescrito na secção precedente, em tudo quanto não seja modificado pelas disposições dos artigos seguintes.
2. Quando do contrato não resulte o fim a que a coisa vendida se destina, atender-se-á à função normal das coisas da mesma categoria".

Os Professores Pires de Lima e Antunes Varela, in "Código Civil Anotado", vol. II, pág. 205, comentam a certo trecho.

"...O artigo 913º cria um regime especial cuja real natureza constitui um dos temas mais debatidos na doutrina germânica [...] para as quatro categorias de vícios que nele são destacadas:

a) Vício que desvalorize a coisa;
b) Vício que impeça a realização do fim a que ela é destinada;
c) Falta das qualidades asseguradas pelo vendedor;
d) Falta das qualidades necessárias para a realização do fim a que a coisa se destina.

Equiparando, no seu tratamento, os vícios às faltas de qualidade da coisa e integrando todas as coisas por uns e outras afectadas na categoria genérica das coisas defeituosas, a lei evitou as dúvidas que, na doutrina italiana por exemplo, se têm suscitado sobre o critério de distinção entre um e outro grupo de casos.
Como disposição interpretativa, manda o nº2 atender, para a determinação do fim da coisa vendida, à função normal das coisas da mesma categoria [...]".

O relevante para se aferir da correcta execução da prestação do contraente vendedor é saber se a coisa vendida é hábil, idónea, para a função a que se destina.

A lei consagra um critério funcional.

A venda da coisa pode considerar-se **venda defeituosa** quando, numa perspectiva de "funcionalidade", contém:

" Vício que a desvaloriza ou impede a realização do fim a que se destina; falta das qualidades asseguradas pelo vendedor ou necessárias para a realização do fim a que se destina.
Nesta medida, diz-se defeituosa a coisa imprópria para o uso concreto a que é destinada contratualmente – função negocial concreta programada pelas partes – ou para a função normal das coisas da mesma categoria ou tipo se do contrato não resultar o fim a que se destina (art. 913º,nº2,)" – cfr. "Compra e Venda de Coisas Defeituosas-Conformidade e Segurança", de Calvão da Silva, pág. 41.

"A coisa é defeituosa se tiver um vício ou se for desconforme atendendo ao que foi acordado.
O vício corresponde a imperfeições relativamente à qualidade normal das coisas daquele tipo, enquanto a desconformidade representa a discordância com respeito ao fim acordado.
Os vícios e as desconformidades constituem defeito da coisa" – "Direito das Obrigações" – Pedro Romano Martinez, edição de Maio 2000, pág. 122-123.

Da conjugação do disposto nos arts. 913º, nº1, e 914º do Código Civil com os arts. 908º a 910º e 915º e segs., do mesmo diploma, resulta que o comprador de coisa defeituosa goza do direito de exigir do vendedor a reparação da coisa; de anulação do contrato e do direito de redução do preço e também do direito à indemnização do interesse contratual negativo.

Como ensina Calvão da Silva, obra citada, pág. 56:

"Além da anulação do contrato e da redução do preço, **cumuláveis com a indemnização**, o regime da venda de coisas defeituosas reconhece ainda ao comprador um quarto direito: **o direito de exigir do vendedor a reparação da coisa** ou, se for necessário e esta tiver natureza fungível, a substituição dela (art.914°, 1ª parte); mas esta obrigação não existe, se o vendedor desconhecia sem culpa o vício ou a falta de qualidade de que a coisa padece (art.914°, 2ª parte).
Esse desconhecimento tem de ser alegado e provado pelo próprio vendedor, visto tratar-se de facto impeditivo do direito contra si invocado pelo comprador (art.342°, nº2) e estar obrigado a prestar a coisa isenta de vícios ou defeitos.
Equivale a dizer, noutra formulação, que o direito à reparação ou substituição da coisa repousa sobre a culpa presumida do vendedor, cabendo a este ilidir tal presunção mediante prova em contrário (art. 350°, nº2), isto é, a prova da sua ignorância, sem culpa, do vício ou da falta de qualidade da coisa, como facto impeditivo do direito invocado pelo comprador..." [destaque e sublinhados nossos].

Menezes Leitão, in "Direito das Obrigações", vol. III, págs. 119 e 120, escreve:

"Em relação à venda de coisas específicas, o art. 913º, nºl, qualifica-a como defeituosa se ela "sofrer de vício que a desvalorize ou impeça a realização do fim a que é destinada, ou não tiver as qualidades asseguradas pelo vendedor, ou necessárias para a realização daquele fim"…
[…] A aplicação do regime da venda de coisas defeituosas assenta em dois pressupostos de natureza diferente, sendo o primeiro a ocorrência de um defeito e o segundo a existência de determinadas repercussões desse defeito no âmbito do programa contratual.
[…] A não correspondência com o que foi assegurado pelo vendedor ocorre sempre que este tenha certificado ao comprador a existência de qualidades na coisa e esta certificação não corresponda à realidade, estando-se assim também perante uma concepção objectiva de defeito".
O mesmo tratadista, no Volume I dos "Estudos de Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Teles", em escrito doutrinal denominado "Caveat Venditor", depois de acentuar a discrepância de regime legal entre a venda de coisas genéricas (art. 918º do Código Civil) e específicas defeituosas (art.913º), escreve – págs. 267 e 268:
"Muito mais benéfico para o comprador se apresenta, por isso, o regime da venda de coisas genéricas (art. 918. º) […].
[…] Por esse motivo, existem na doutrina posições que se pronunciam contra esta dualidade de regimes e propugnam igualmente o enquadramento da venda de coisa específica no regime do incumprimento, através da defesa da tese de que o erro referido nos arts. 913º e 905º e ss. diz respeito não à fase da formação, mas da execução do contrato.
Outros autores mantêm, porém, o entendimento de que o regime da venda específica de coisas defeituosas não se reconduz ao cumprimento defeituoso, exigindo antes um erro em sentido técnico, posição que, embora não sendo a melhor de jure condendo, nos parece ser a encontra consagrada de jure condito".

Pedro Martinez – "Direito das Obrigações-Parte Especial" – "O regime do cumprimento defeituoso, estabelecido nos arts.913º e segs. do Código Civil, vale tanto no caso de ser prestada a coisa devida, mas esta se apresentar com um defeito, como também para as hipóteses em que foi prestada coisa diversa da devida (o chamado aliud)" – pág.124.

A fls. 126 sustenta – "As consequências da compra e venda de coisas defeituosas determinam-se atentos três aspectos: em primeiro lugar, na medida em que se trata de um cumprimento defeituoso, encontram aplicação as regras gerais da responsabilidade contratual (arts. 798º ss. Código Civil); segundo, no art. 913º, nº1, do Código Civil faz-se uma remissão para a secção anterior… Nos termos gerais, incumbe ao comprador a prova do defeito (art. 342º, nº l Código Civil) e presume-se a culpa do vendedor, se a coisa entregue padecer de defeito (art. 799º, nºl, Código Civil)".

Por força do art. 916º do Código Civil, para que haja responsabilidade pela venda de coisa defeituosa é necessário que o comprador, previamente, denuncie ao vendedor o vício ou falta de qualidade da coisa, excepto se este tiver actuado com dolo – nº1 do citado normativo – e, nos termos do nº2, a denúncia deve

ser feita até 30 dias, depois de conhecido o vício e dentro de seis meses após a entrega da coisa.

De harmonia com o art. 914º do Código Civil o comprador tem o direito de exigir do vendedor a reparação da coisa, ou, se for necessário, e ela for fungível, a respectiva substituição.

O art. 916º do Código Civil estabelece, claramente, um prazo de caducidade – o comprador deve denunciar ao vendedor o vício ou falta de qualidade da coisa vendida, no prazo de 30 dias, após o seu descobrimento, e dentro de seis meses após a entrega da coisa.

No caso em apreço, assente que a Ré vendeu e os AA. compraram coisa defeituosa, pois que a casa, em consequência de inundação, patenteava defeitos que a Ré se comprometeu a eliminar, acordando, ainda, proceder a uma vistoria, na sequência da qual assumiu o compromisso de eliminar os defeitos denunciados pelos AA., importa considerar que, mal grado a sua intervenção, tais defeitos subsistem.

Ora, a Ré enquanto devedora da prestação de reparação/eliminação dos defeitos denunciados, cumpriu essa prestação defeituosamente do ponto em que permanecem alguns dos defeitos que se propôs eliminar mas não conseguiu, devendo considerar-se que não ilidiu a presunção de culpa que sobre si impendia – art. 799º, nº1, do Código Civil – se podemos dizer, originariamente, e mesmo depois de, sem êxito, ter procedido a reparações.

Temos assim que à luz dos ensinamentos doutrinais citados, existem no imóvel defeitos (desconformidade) que não foram eliminados pela Ré, que como Cooperativa, foi construtora do imóvel e, pese embora não actuar com fins lucrativos, com é da essência de tais entes, nem por isso deixa de estar sujeita às obrigações previstas no Código Civil e ao regime, aqui convocado, dos contratos de compra e venda e de empreitada.

O nó górdio da questão radica no facto de saber se a pretensão dos AA. pode ser atendida quando, no quadro circunstancial descrito, pedem a condenação da Ré no pagamento da quantia de € 18.757,67 (3.769.575$00), acrescido de IVA à taxa legal em vigor, referente às obras de reparação que vão realizar.

Os AA., volvidos cerca de cinco anos após a compra do imóvel, pretendem ser eles a realizar as obras.

O Tribunal da Relação – na tese que fez vencimento – considerou que tal pretensão não se coaduna com os direitos que a lei reconhece ao comprador de coisa defeituosa, pois que a **execução específica** – a eliminação dos defeitos – incumbe ao vendedor/construtor, só sendo lícito ao comprador proceder a obras, visando a eliminação dos defeitos da coisa em caso de urgência incompatível com a fixação de prazo ao vendedor ou empreiteiro, o que não ocorre in casu.

Entendeu-se que os AA. teriam de exigir da Ré a eliminação dos defeitos – art. 914º do Código Civil – e não

uma quantia para os eliminar – argumentando-se, ainda, com o facto "que nem sequer foi alegado pelos Autores/Apelados que se tivessem socorrido do disposto no artigo 808°, n°1 do Código Civil, através da interpelação admonitória da Ré/Apelada".

Decorre do art. 914º, do Código Civil que o comprador tem o direito de exigir do vendedor a reparação da coisa, ou, se for necessário, e ela for fungível, a respectiva substituição.

Nos termos do art.1221º, nº1 do Código Civil – "Se os defeitos puderem ser suprimidos, o dono da obra tem o direito de exigir do empreiteiro a sua eliminação; se não puderem ser eliminados, o dono pode exigir nova construção".

Sobre a Ré, quer como vendedora, quer como empreiteira, impende o dever de eliminação dos defeitos após pertinente denúncia do comprador, sendo que, no caso, no momento da compra a Ré era conhecedora dos defeitos da coisa vendida e comprometeu-se a eliminá-los objectivo que não logrou cabalmente.

Não está em causa que os AA. sempre denunciaram a existência desses defeitos à Ré, pelo que não se coloca qualquer questão de caducidade do direito.

Mas será que, em face da actuação da Ré, que cumpre defeituosamente a sua prestação, podemos dizê-lo de forma reincidente, reiterada, viola o princípio da boa-fé, a pretensão dos AA?

No quadro circunstancial descrito é razoável exigir aos AA. – após cerca de cinco anos de ineficiência da Ré no cumprimento da sua prestação – que procedam a interpelação admonitória ou continuem a interpelar a Ré para eliminar os defeitos da obra?

Se assiste ao vendedor/empreiteiro o direito à execução específica da eliminação dos defeitos também assiste aos AA., enquanto compradores, o direito de fruírem a casa que compraram, em termos de comodidade, que os defeitos existentes não proporcionam.

Os direitos do comprador não merecem menos tutela que os do vendedor.

Num agir de boa-fé seria de exigir da Ré a eliminação dos defeitos em **tempo útil** até pela pouca magnitude deles já que não se trata de defeitos estruturais.

Viver em casa que consente infiltrações de humidade não é compatível com as delongas de um prazo de cinco anos e de tentativas várias da Ré para eliminação dos defeitos pelo que nos parece que impor aos AA. o ónus de interpelar admonitoriamente a Ré, é fazer pender a balança do equilíbrio contratual das

prestações, a favor de quem, reiterada e culposamente, não cumpre.

A doutrina e jurisprudência, nos casos excepcionais de urgência, admitem que o dono da obra e o comprador de coisa defeituosa auto tutelem o seu direito, sem que previamente haja condenação do empreiteiro ou do vendedor a eliminar os defeitos.

Pedro Romano Martinez, in "Contrato de Empreitada", 1994, pág.206 – **"Perante a recusa do empreiteiro, pode o dono da obra requerer a execução específica da prestação de facto, nos termos do art.828º do Código Civil, se ela for fungível".**

O mesmo tratadista, in "Cumprimento Defeituoso", Colecção Teses, 1994, pág.389, defende que – "Em casos de manifesta urgência, e para evitar maiores prejuízos, é admissível que o credor, directamente e sem intervenção do poder judicial, proceda à eliminação dos defeitos, exigindo depois as respectivas despesas.
Esta ilação tem por base a princípio do estado de necessidade (art.339º do Código Civil)".

O monopólio da eliminação dos defeitos pelo empreiteiro não é, assim, absoluto.

Aos casos de urgência na reparação dos defeitos não será de equiparar aqueloutros em que passado um prazo razoável o vendedor/empreiteiro não realiza a prestação a que está vinculado?
Deverão os AA. ficar à mercê da Ré, volvidos mais de cinco anos, e intentar acção judicial condenatória de execução específica para verem eliminados os defeitos?

Cremos que as regras da boa-fé, do agir diligente e com consideração pelos interesses da contraparte, impõem resposta negativa.

A Ré foi repetidamente interpelada para eliminar os defeitos, reconheceu a sua existência, não ilidiu a presunção de culpa que sobre si impende, não almejando eliminá-los, pelo que a pretensão dos AA. neste quadro factual não se antolha violadora do espírito da lei, não merecendo menos protecção que a que se atribui à auto-tutela do dono da obra em casos de urgência.

Assim e entendendo o 1º pedido como exercício dessa auto-tutela e que os factos não repelem e o espírito da lei não contraria, reconhece-se que os AA., em função da grosseira desconsideração dos seus direitos pela Ré, têm jus a executar as obras visando a eliminação dos defeitos dentro dos limites da quantia peticionada.

Esses defeitos são os elencados em J), L), M), N), O), X), 11), 15), 16), 18, 19, 21) a 25) e 29) dos Factos provados.

Qual o valor?

No quesito 85º (fls. 191) – [com referência ao documento de fls. 73 a 75 especificado em Z) e às obras ali referidas] – indagou-se: "**Importando as mesmas pelo menos Esc. 3.760.575$00, sem o I.V.A. ?**

Tal quesito mereceu a resposta – "Provado apenas o que consta de fls. 73 a 75 dos autos".

Assim, sendo manifesto que não se provou qual o valor a despender com a eliminação dos defeitos, mas sendo inquestionável que a reparação importa um custo (como é notório) que agora se não pode quantificar, relega-se para execução de sentença o apuramento desse valor a suportar pela Ré, que não poderá exceder o valor peticionado a esse título – art. 661º, nº2, do Código de Processo Civil.

No mais a pretensão indemnizatória dos recorrentes soçobra.

Com efeito, não se mostram provados factos que constituam dano moral em termos de gravidade.

"**Danos não patrimoniais** – são 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" (Antunes Varela, "Das Obrigações em Geral", 6ª edição, l. °-571)

São indemnizáveis, com base na equidade, os danos não patrimoniais que "**pela sua gravidade mereçam a tutela do direito**" – nºs 1 e 3 do art. 496º do Código Civil.

Reconhece-se que os AA. certamente se sentem frustrados pela actuação da Ré mas não foi feita prova concreta de factos passíveis de serem considerados **danos graves**, pois só esses despoletam a condenação do lesante no pagamento de quantia que os compense.

Também fenece a sua pretensão de serem indemnizados pelas quantias que vêem pagando para amortização do empréstimo contraído para aquisição do imóvel, porquanto inexiste nexo de causalidade entre a actuação da Ré e esse pretenso prejuízo.

Decisão:

Nestes termos, acorda-se na concessão parcial da revista, em revogar o Acórdão recorrido, e em condenar a Ré a pagar aos AA. até ao limite de € 18.757,67, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, **referente às obras necessárias para eliminar os defeitos referidos nas alíneas J), L), M),**

O) e X) (dos factos assentes) **e os indicados nos pontos 11), 15), 16), 18), 19), 21) a 25) e 29** (dos factos provados levados à base instrutória**), valor a liquidar em execução de sentença.**

Custas neste Tribunal e nas instâncias, provisoriamente, na proporção de 80% para a Ré e 20% para os AA., sendo que o valor definitivo se apurará após o incidente de liquidação em sede de execução de sentença.

Supremo Tribunal de Justiça, 10 de Julho de 2008

Fonseca Ramos (Relator)
Cardoso Albuquerque
Azevedo Ramos

Fonte: http://www.dgsi.pt