

JULGADOS DE PAZ | CÍVEL

Sentença

Processo

410/2008-JP

Data do documento

14 de dezembro de 2025

Relator

António Carreiro

DESCRIPTORES

Responsabilidade civil contratual - defesa do consumidor - resolução do contrato

SUMÁRIO

N.D.

TEXTO INTEGRAL**Sentença**

(N.º 1, do art.º 26.º, da Lei n.º 78/2001, de 13 de Julho)

Matéria: - Responsabilidade civil contratual

(alínea h), do, n.º 1, do art.º 9.º, da Lei n.º 78/2001, de 13 de Julho)

Objecto do litígio: pedido de restituição de valor pago por obra de impermeabilização por resolução de contrato em período de garantia.**Demandante:** A**Demandado:** B**Mandatária:** C**Valor da acção:** 1.260,00 €.**Do requerimento Inicial**

O demandante alega, em síntese, que, na sequência de deliberação da Assembleia de Condóminos de 20 de Dezembro de 2006, contratou com o demandado a reparação e isolamento do telhado e a limpeza do sótão, do condomínio, pelo valor de €1260,00, a pagar 40% no início da obra e 60% com a conclusão desta. Os pagamentos foram efectuados através de cheque n.º x, no valor de €504,00 levantado em 29/12/2006 e cheque n.º x no valor de €756,00 levantado no dia 12 de Janeiro de 2007, conforme acordado.

As fracções dos 3.º Dt.º e 3.º Esq.º apresentavam, em finais de 2006, “bolores nas extremidades dos tectos de todas as assoalhadas e paredes, que confinam com a parte exterior do prédio”.

Mais alega o demandante que “O Demandado efectuou parte dos trabalhos para que foi contratado, não

fez a limpeza do sótão e a situação das fracções do 3º Dto. e 3º Esq. agravou-se uma vez que de bolores passou a existir infiltrações e fendas nas paredes e tectos” e que decorrido que foi “um ano sobre o fim das obras mal executadas pelo Demandado, a situação agravou-se conforme se constata nas fotografias que se juntam como Doc. n.º 30 a Doc. n.º 49”

No requerimento descrevem-se as várias diligências efectuadas para contactar o demandado e denunciar os defeitos e este “sem avisar ajudar compareceu no prédio, acompanhado de um ajudante” e “verificou-se que o trabalho que foi realizado num só dia, consistiu em fazer algumas pinturas com pouquíssima tinta que havia sobrado da obra anterior” e que “as fendas mantiveram-se abertas e algumas partes das paredes não foram pintadas”.

Mais se alega que o demandado continuou incontactável e descrevem-se as diligências feitas no condomínio e que “em 11 de Outubro de 2008, Acta n.º 16, foi discutido novamente o problema das infiltrações das últimas fracções do prédio” e que “nessa Assembleia foi decidido solicitar a **B** a devolução de € 1260,00, valor que foi pago”. “Foi ainda decidido que o vizinho do 1º Dto. **D**, e mais três condóminos, pelo valor de cerca de €700,00, iriam efectuar os trabalhos de forma competente”, referindo-se que “de facto a obra iniciou-se em Outubro de 2008, ainda está a decorrer, mas já se verificam melhoras visíveis em ambas as fracções 3º Dto e 3º Esq.”.

Mais se referiu nesta mesma acta: “De seguida, no ponto dois da ordem de trabalhos, deliberou-se solicitar ao **B** a devolução do montante pago pelo condomínio para realização da obra de impermeabilização do algeroz – mil duzentos e sessenta euros, bem como todos os custos do processo a abrir no Julgado de Paz do seixal contra este senhor. Isto devido ao péssimo desempenho da obra: após a realização da obra, decorridos alguns meses, as humidades tornaram-se mais intensas (em vez de desaparecerem como se pretendia) e apareceram infiltrações através de rachas nos tectos de ambos os lados da casa, chovendo nessas áreas correspondentes ao algeroz exterior. Existem fotos comprovativas. Mais, não foi feita a limpeza do sótão conforme se tinha acordado com este senhor. O senhor **B** tornou-se incontactável por diversas vezes ao longo de todo este tempo e só após ter sido contactado pelo **E** e pelo **D**, numa morada descoberta pelos referidos condóminos, se dignou vir tentar resolver o problema mencionado, com um ajudante. Porém, tudo ficou na mesma e o senhor ficou mesmo incontactável desta vez. Deliberou-se, assim, ir ao Julgado de Paz, porque nenhum condómino confia mais no trabalho do **B**.”

Na sequência desta deliberação, foi enviada carta registada com aviso de recepção, datada de 11 de Novembro de 2008, ao demandado na qual lhe é exigido o reembolso da quantia que lhe foi paga no total de €1260,00.

Mais alegou conforme requerimento inicial que aqui se dá como reproduzido.

Pedido

“Nestes termos e nos demais de Direito e sempre com o mui doto suprimimento de V. Ex.^a deve a presente acção ser julgada procedente por provada, e consequentemente, o Demandado condenado a pagar a quantia de 1260,00 (mil duzentos e sessenta euros).”

Contestação

O demandado não contestou.

Tramitação

O demandante declarou não pretender utilizar os serviços de mediação. Houve dificuldades de citação do demandado. Agendou-se audiência de julgamento para o dia 21-01-2009, à qual o demandado faltou. Este procedeu a justificação da falta no prazo legal, tendo a mesma sido justificada e realizada audiência de julgamento a 05-02-2009, que prosseguiu a 02-03-2009, tendo-se atendido à audição de uma testemunha, por se reputar essencial, em 12-03-2009 e marcou-se leitura de sentença para esta data.

Factos provados

Com base nos depoimentos de parte, testemunhas e documentos, dão-se como provados os seguintes factos:

1.º - **E e F** são administradores do Condomínio do prédio sito no Concelho de Seixal, e foram mandatados pela assembleia para interpor a presente acção (fls 60 e 61).

2.º - Em finais de 2006, surgiram bolores nas extremidades dos tectos das assoalhadas e paredes que confinam com a parte exterior do prédio, nas fracções correspondentes aos 3.º dto e 3.º esq.º.

3.º - Em 20 de Dezembro de 2006, a Assembleia de Condóminos deliberou “a reparação e isolamento do telhado e fazer a limpeza do sótão pelo valor de €1260,00”, sendo adjudicada a obra a **B**, empreiteiro de construção civil, aqui demandado. 4.º - Do orçamento constava: “Assunto: Orçamento referente a resolução de infiltração no telhado; 1. Arrancar toda a tela existente nos guarda fogos, algerozes e chaminé; 2. Aquecer toda essa zona acima referenciada com o maçarico, para poder enxugar toda a humidade; 3. Aplicar três camadas de borracha líquida (sika garden), borracha líquida de alta densidade; 4. Por fim será toda a zona da obra em causa limpa; Nota: o fabricante do material em questão da uma garantia de 5 anos. Essa garantia só não é válida caso aja deslocação assentadas no solo do prédio...”

Mais constava o preço de 1260,00€ e que seria pago 40% no início e 60% no fim da obra.

5.º - **G**, administrador à altura, efectuou o pagamento em duas parcelas, conforme o contratado, através de cheque n.º x no valor de €504,00 levantado em 29/12/2006 e cheque n.º x no valor de €756,00 levantado no dia 12 de Janeiro de 2007. Doc. n.º 3 e Doc. n.º 4.

6.º - Embora conste da acta da assembleia, aliás não assinada, não foi contratada a limpeza do sótão.

7.º - O Demandado, ao realizar a obra, não retirou a tela no topo de alguns muros, não impermeabilizou as paredes acima do nível do beirado do telhado mas daí retirou a tela, não limpou completamente os restos de “alcatrão” da tela de alumínio e aplicou borracha líquida cujas características não eram conformes à qualidade e desempenho esperados ou pouca borracha líquida ou esta foi aplicada demasiado diluída.

8.º - A situação das fracções do 3.º dt.º e 3.º esq.º, decorrido um ano sobre o fim das obras, agravou-se e além dos bolores surgiram escorrências de água (“chovia”) nos tectos e paredes das divisões sob os algerozes dos dois andares.

9.º - Havia fissuras ou fendas nos algerozes que não foram adequadamente impermeabilizadas.

10.º - Em 18 de Janeiro de 2008, em Assembleia de Condóminos, foi discutido o problema das infiltrações nas fracções 3.º Dt.º e 3.º Esq.º, últimas fracções do prédio.

11.º - Nessa reunião foi deliberado, entre outros assuntos, no Ponto 2, que se iria fazer uma nova e última tentativa para localizar o responsável pelo mau serviço de impermeabilização prestado, e caso não fosse possível localizar novamente o Demandado, se iria recorrer à via judicial e também solicitar mais orçamentos para levar a cabo a execução da obra de forma competente.

- 12.º - O Administrador à altura, **G**, dirigiu-se à morada constante do orçamento e verificou que, quem aí morava eram os pais do Demandado.
- 13.º - O condómino do 1º dto, **D**, obteve junto dos pais do Demandado, um contacto telefónico da esposa deste último.
- 14.º - **D** e **E**, foram ao Lavradio, a uma morada junto de uma colectividade, por informação do pai do Demandado, com intuito de encontrar este último.
- 15.º - Falaram com a esposa do Demandado que disse que o mesmo não se encontrava.
- 16.º - Deixaram o recado sobre o problema existente na obra e o contacto telefónico.
- 17.º - O Demandante **E** telefonou para o número da esposa do Demandado mas não obteve resposta.
- 18.º - O contacto telefónico constante no orçamento deixou de estar atribuído.
- 19.º - O Demandado, sem contactar com o administrador ou alguém do prédio, foi ao prédio, acompanhado de um ajudante, e procedeu à realização de alguns trabalhos: limpeza do algeroz e aplicação de borracha líquida de alta densidade.
- 20.º - As infiltrações e humidades persistiram após a reparação.
- 21.º - Em 11 de Outubro de 2008, na Assembleia de condóminos foi deliberado solicitar a **E** a devolução de € 1260,00, valor que foi pago pela obra.
- 22.º - Foi também deliberado que o vizinho do 1º Dt.º, **D**, e mais três condóminos, pelo valor de cerca de €700,00, iriam efectuar os trabalhos de forma competente.
- 23.º - A obra que se iniciou em Outubro de 2008, ainda estava a decorrer à data de 17-12-2008 (interposição da acção), mas já se verificavam melhoras visíveis em ambas as fracções (1.º Dto e 3.º Esq.).
- 24.º - Em carta registada com aviso de recepção, datada de 11 de Novembro de 2008, e enviada nessa mesma data pela administração do condomínio a **E**, é-lhe exigido “a anulação do contrato, implicando a devolução do montante pago” de 1260,00€, com a fundamentação mais extensa mas decorrente do texto da acta reproduzido na última transcrição do resumo do requerimento inicial feito acima e que aqui se dá como reproduzida.
- 25.º O demandado referiu ao condómino **D** (1.º andar), testemunha no processo, que tencionava reclamar da borracha líquida (“sika garden”).

Factos não provados

- 1 - Não provado que o prédio sofreu oscilações de estrutura após a realização da obra de impermeabilização.

Fundamentação

O demandante vem requerer a condenação do demandado na devolução do montante de 1260,00€, valor pago pela realização de obras contratadas, por entender que houve muito má execução da obra e ter perdido a confiança no demandado para a realização das obras. Tal pedido foi feito por carta registada endereçada ao demandado, em 11 de Novembro de 2008.

Alegou o que em síntese já se resumiu acima em “Do requerimento inicial”.

O demandado não contestou, mas esteve na audiência de julgamento.

Da prova produzida deram-se como provados e não provados os factos descritos acima nas rubricas do mesmo nome, com base nos depoimentos das partes, testemunhas e documentos. As partes foram

imparciais e credíveis na medida do adequado. O demandado não contestou mas compareceu na audiência de julgamento, não tendo aplicação a cominação do n.º 2, do art.º 58.º, da Lei n.º 78/2001, de 13 de Julho, pelo que foi ouvido e apresentou testemunhas, com a limitação de não poder apresentar factos novos por não ter contestado.

A questão que se colocou em relação a este ponto foi a de eventuais deslocações estruturais do edifício que teriam dado origem a fissuras no algeroz, quando o demandado interveio na obra, após reclamação. Não é controverso a admissão de fissuras porquanto isso mesmo é invocado pelo demandante. O que é susceptível de se considerar facto novo é a determinação da causa dessas fissuras. Alegou o demandado que não é facto novo por no seu orçamento, junto com o requerimento inicial, se referir que a garantia não é válida se houver “deslocação assentadas no solo do prédio”. Não vale a pena discutir se é ou não facto novo porque, mesmo que o não seja, não fez o demandado prova de que tais fissuras resultaram de “deslocação assentadas no solo do prédio”. Não se considera manifestamente prova suficiente referir que tal se deve a “que o prédio deu ou cedeu ou teve oscilações estruturais”. De resto as impermeabilizações destinam-se exactamente a evitar que por pequenas fendas, fissuras, rachadelas se infiltrem as águas que provocam as humidades nas paredes inferiores. É por isso que o material aplicado tem de ter elasticidade e ser ao mesmo tempo impermeabilizador. Não demonstrou o demandado que as fissuras existentes fossem uma situação além do que é normal acontecer nos algerozes dos prédios.

As testemunhas foram credíveis e coerentes com excepção da última apresentada que foi inconsistente e mesmo contraditória com outros depoimentos, designadamente do demandado.

A questão a decidir é a de saber se o demandado deve ou não devolver o montante pago pelo condomínio pelas obras realizadas, ou dito de outra forma, deve ou não considerar-se o contrato resolvido e, em caso afirmativo, proceder o demandado à restituição do montante recebido.

Do direito

Demandante e demandado celebraram um contrato de prestação de serviços, na modalidade de empreitada (art.ºs 1154.º, 1155.º e 1207.º, do Código Civil). O demandado comprometeu-se a executar determinada obra e o demandante ao pagamento do seu preço. O demandante pagou o preço e o demandado executou a obra mas esta manifestou graves defeitos.

À situação em apreço são aplicáveis as normas relativas à defesa do consumidor, designadamente as constantes da Lei n.º 24/96, de 31 de Julho (LDC) e Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de Abril, por o demandante ser consumidor, por ter contratado uma prestação de serviço para seu uso próprio, não profissional, e por o demandado o ter prestado no âmbito da sua actividade económica, visando a obtenção de um benefício.

Nos termos de ambos os diplomas têm os consumidores direito “à qualidade dos bens e serviços “ (art.º 3.º da LDC) que o Decreto-Lei 67/2003, define no seu art.º 2.º, como, genericamente, conformidade do bem com o contrato (n.º 1) e estabelecem-se presunções de desconformidade no n.º 2 deste artigo, designadamente e em relação ao caso, os bens que “não apresentarem as qualidades e o desempenho habituais nos bens do mesmo tipo e que o consumidor pode razoavelmente esperar, atendendo à natureza do bem...” (alínea d), do n.º 1, do mesmo art.º 2.º).

“O vendedor (prestador de serviços) responde perante o consumidor por qualquer falta de conformidade

que existia no momento em que o bem lhe é entregue” (n.º 1, do art.º 3.º do Decreto-Lei 67/2003) e “as faltas de conformidade que se manifestem num prazo de dois anos (coisa móvel) ou de cinco anos (coisa imóvel) ...” (n.º 2, do mesmo art.º 3.º) presumem-se existentes à data da entrega do bem.

É o que vulgarmente se designa por garantia. Em relação ao caso presente, o demandado, ao prestar o serviço, assumiu a responsabilidade pelos defeitos que se verificassem na obra realizada, no período de cinco anos, por se tratar de imóvel, a contar da data da entrega e que impliquem a desconformidade do bem com o contrato, nos termos legais.

Perante a verificação de falta de conformidade do bem com o contrato, isto é, se se verificarem defeitos no período de cinco anos no caso, o consumidor tem direito à reposição da conformidade do bem, sem encargos “por meio de reparação ou substituição, à redução adequada do preço ou à resolução do contrato” (n.º 1, do art.º 4.º, do DL 67/2003), sendo que a reparação ou substituição devem ser feitas “dentro de um prazo razoável, e sem grave inconveniente para o consumidor” (n.º 2 do mesmo artigo) e “o consumidor pode exercer qualquer dos direitos (reparação, substituição, redução do preço ou resolução do contrato) referidos nos números anteriores, salvo se tal se manifestar impossível ou constituir abuso de direito nos termos gerais” (n.º 5 do mesmo art.º 4.º)”

Contudo para exercer os seus direitos, o consumidor deve denunciar ao prestador de serviços/vendedor a falta de conformidade no prazo de um ano (dois meses quando se trate de bem móvel) a contar da data da constatação da existência do defeito (n.º 3, do art.º 5.º, do DL n.º 67/2003). E os direitos do consumidor caducam passado que seja o prazo de cinco anos (dois anos no caso de um bem móvel) ou se a denúncia dos defeitos não for feita num ano (dois meses se móvel) subsequentes à constatação do defeito (n.º 4, do art.º 5.º do mesmo diploma).

Igualmente caducam os direitos do consumidor se após a denúncia dos defeitos decorrerem seis meses (com a alteração do DL n.º 67/2003, efectuada pelo DL n.º 84/2008, de 21 de Maio, este prazo passou a ser de dois anos para as coisas móveis e três anos para os imóveis) sem que o consumidor interponha acção para defesa dos seus direitos, o que significa que qualquer acção para efectivação daqueles direitos deve ser interposta neste prazo.

Tendo-se os eventuais defeitos manifestado no período de garantia e cumpridos pelo demandante os prazos de denúncia e de acção que a Lei lhe impõe, é o bem havido, por presunção legal, como não em conformidade com o contrato celebrado, como se os defeitos se apresentassem no momento da entrega do bem e compete ao vendedor, provar que pelos defeitos denunciados não lhe cabe a si responsabilidade mas a outrem (ao comprador ou a terceiro) ou são devidos a caso fortuito. Ou seja ao demandante, nos termos do n.º 1, do art.º 342.º do Código Civil, cabe a prova dos factos constitutivos do seu direito, o que significa que tem a seu cargo o ónus de demonstrar que o bem foi adquirido para uso não profissional e que o vendedor se dedica àquela actividade económica com carácter profissional, que o bem tem defeito e que este se manifestou no período de garantia.

No caso em apreço, o demandante fez a prova dos requisitos que lhe competia e designadamente dos defeitos e de ter procedido à denúncia e interposição da acção nos prazos legais (se bem que os prazos não são de conhecimento oficioso e não foram postos em causa pelo demandado).

Competia ao demandado elidir a presunção legal de falta de conformidade e que a responsabilidade pelos

defeitos não era sua mas imputável a outrem, o que não fez.

O consumidor pode exercer em relação aos defeitos qualquer dos quatro direitos estabelecidos, como referido acima, com os limites da impossibilidade ou abuso de direito. No caso é pedida a devolução do preço pago pelo contrato, o que pressupõe neste enquadramento, que o demandante pretende a resolução do contrato, uma vez que só é possível ordenar a devolução do preço se se resolver o contrato. Como não há impossibilidade que obste à resolução do contrato o mesmo só não poderá ser resolvido se se concluir que a declaração de resolução do contrato constitui abuso de direito.

Há abuso de 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 existe quando o titular de um direito, que é o caso do demandante que tem o direito de resolver o contrato, exorbita dos fins próprios desse direito ou do contexto em que é exercido. Haverá abuso de direito quando haja um excesso claro e manifesto que ofenda o sentimento jurídico dominante.

“O abuso de direito existe quando o direito é exercido fora do seu objectivo natural e da razão justificativa da sua existência e com o fim de causar dano a outrem” (acórdão STJ, n.º 06B4408, in www.dgsi.pt).

O consumidor estará a exceder os limites da boa-fé se com base em ausência de defeitos ou em defeitos mínimos que não afectam objectivamente as características razoavelmente esperadas do bem pretender a resolução do contrato, impondo ao vendedor uma perda manifestamente exagerada face à minudência do defeito que implica a desconformidade do bem.

No caso não se verificam circunstâncias que levem à conclusão que o demandante está manifestamente a exceder os limites do seu direito e a pretender com tal infligir um dano desnecessário ao demandado; antes o exercício do direito de resolução visa o repor da normalidade num contrato grosseiramente incumprido. Poderia o demandante até e eventualmente ter solicitado a reparação de prejuízos de montante porventura mais elevados do que o montante do contrato. Por outro lado, também alegou o demandante a perda de confiança no demandado para efectuar a impermeabilização dos algerozes e tal justifica-se face à tão má execução da obra que piorou substancialmente a situação que visava resolver e a alguma não execução, porque o demandado deveria isolar todas as paredes de que retirou tela (é o que resulta do orçamento) e às próprias dificuldades de contacto com o demandado, que não se disponibilizou em tempo razoável e que não foi diligente para minimizar os efeitos nefastos da má execução que impunham, face à gravidade e urgência da situação (“chovia” dentro das habitações e em dois Invernos), medidas imediatas.

Por outro lado ainda tal obra não é susceptível de reparação, que aliás o demandado tentou e não resultou, porquanto esta implica a remoção de tudo o que foi aplicado antes, limpando de novo toda a superfície a impermeabilizar e aplicando os materiais de novo em toda a zona, perdendo-se todos os anteriormente usados.

Não se verificando abuso de direito na pretensão do demandante, declara-se resolvido o contrato e consequentemente deve o demandado restituir o montante recebido, uma vez que à resolução são aplicáveis os efeitos da nulidade /anulabilidade (art.ºs 433.º e 289.º, do Código Civil).

Ao demandado poderá assistir o direito de regresso nos termos dos art.º 7.º e 8.º do DL 67/2003, de 8 de Abril, a provar-se a desconformidade da borracha líquida adquirida e se demonstrar estar em tempo.

Decisão

O Julgado de Paz é competente, as partes têm personalidade e capacidade judiciárias e são legítimas e não se verificam quaisquer outras exceções ou nulidades de que cumpra conhecer.

Em face do exposto, declaro resolvido o contrato de empreitada celebrado entre demandante e demandado e este fica condenado a restituir o montante de 1260,00€ ao demandante.

Custas

Nos termos dos n.ºs 8.º e 10.º, da Portaria n.º 1456/2001, de 28 de Dezembro, o demandado é declarado parte vencida, pelo que fica condenado no pagamento de 70,00 € (setenta euros) relativos às custas, a pagar no Julgado de Paz, no prazo de três dias úteis, a contar da data da notificação para o efeito, sob pena do pagamento de uma sobretaxa diária de 10,00 € (dez euros) por cada dia de atraso.

Cumpra-se o disposto no n.º 9.º da mesma Portaria, em relação ao demandante.

Esta sentença foi proferida e notificada às partes presentes, nos termos do art.º 60.º, n.º 2, da Lei n.º 78/2001, de 13 de Julho, ficando as mesmas cientes de tudo quanto antecede.

Envie-se cópia aos que faltaram e notificação para pagamento de custas.

Julgado de Paz do Seixal, em 30-03-2009

O Juiz de Paz

António Carreiro

Fonte: <http://www.dgsi.pt>