

Processo n.º 2618/2025

Sentença n.º 546/2025

1. PARTES

RECLAMANTE: ---, devidamente identificado nos autos;

RECLAMADA: ---, devidamente identificada nos autos e ---, devidamente identificada nos autos, ambas representadas pelo mandatário Dr. ---, conforme procuração e respetiva documentação juntas aos autos.

2. SUMÁRIO

I. O negócio jurídico – compra e venda – foi celebrado em 2021, pelo que ainda se subsume à legislação anterior, designadamente ao Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril (doravante Decreto-Lei)¹;

II. Nos termos da referida legislação, determina o artigo 5.º, n.º 1 que “[o] comprador pode exercer os direitos previstos no artigo anterior quando a falta de conformidade se manifestar dentro de um prazo (...) cinco anos a contar da entrega do bem, consoante se trate, respectivamente, de coisa (...) imóvel”;

III. De acordo com o artigo 5.º, n.º 3 “[p]ara exercer os seus direitos, o consumidor deve denunciar ao vendedor a falta de conformidade num prazo de dois meses, caso se trate de bem móvel, ou de um ano, se se tratar de bem imóvel, a contar da data em que a tenha detectado.”, determinando o n.º 4 que “[o]s direitos conferidos ao consumidor nos termos do n.º 1 do artigo 4.º caducam findo qualquer dos prazos referidos nos números anteriores sem que o consumidor tenha feito a denúncia, ou decorridos sobre esta seis meses”;

¹ Que transpõe para a ordem jurídica nacional a Directiva n.º 1999/44/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de Maio, sobre certos aspectos da venda de bens de consumo e das garantias a ela relativas, e altera a Lei n.º 24/96, de 31 de Julho.

IV. Por conseguinte, tendo iniciado em, pelo menos, 27.05.2022 a denunciar a existência de desconformidades na garagem, em obediência ao prazo acima indicado, a ação deveria ter sido proposta no máximo até um ano após essa data, pelo que se verifica a caducidade do direito de ação.

3. OBJETO DO LITÍGIO

O Reclamante adquiriu um imóvel à Reclamada --- para fins habitacionais. O imóvel conta com uma garagem.

Neste contexto, alega que desde o ano de 2022 tem mostrado o seu desagrado com a empresa que promoveu a venda da casa, designadamente pelo facto de o imóvel ter apresentado diversos problemas de humidade no pavimento da garagem e paredes. Alega, ademais, que a humidade da casa tem provocado danos nos carros que temos estacionados na garagem.

Por conseguinte, peticiona a condenação da Reclamada na reparação das anomalias da má construção, pois sustenta que o projeto não foi respeitado.

As Reclamadas defendem-se por exceção e por impugnação. Por exceção invocam a caducidade do direito de ação, pois se o Reclamante denunciou os defeitos em 2022, já deveria, ao abrigo da legislação vigente, ter proposto a ação arbitral. Peticionam, pois, a sua absolvição do pedido por verificação de uma exceção perentória. Ademais, por impugnação sustentam que não existe qualquer desconformidade, sendo o aspeto visual do betão da garagem o expectável dada a composição do mesmo.

Não foi possível conciliar as partes.

4. FUNDAMENTAÇÃO

4.1. DE FACTO

4.1.1. Factos provados

Da discussão da causa, bem como da documentação junta aos autos, resultaram provados, com interesse para a causa, os seguintes factos:

- a) A Reclamada --- não produziu ou comercializou o imóvel;

- b) A Reclamada ---. vendeu o imóvel ao Reclamante;
- c) O imóvel foi adquirido para habitação própria em 2021;
- d) Na data de 27.05.2022 o Reclamante denunciou a existência de desconformidades na garagem à Reclamada;
- e) No dia 20.05.2025, foi efetuada a vistoria técnica n.º 47/25 ao imóvel pela Câmara Municipal de Vila Franca de Xira a pedido do Reclamante na data de 23.05.2025;
- f) Concluiu-se, no que aos respetivos autos importa, na vistoria técnica n.º 47/25 que “a betonilha do pavimento da garagem apresenta alguma irregularidade e rendilhação, identificando-se na mesma, manchas que revelam a presença anterior de água;
- g) O relatório da vistoria técnica n.º 47/25 é assinado por três engenheiros;
- h) A Reclamada promoveu uma vistoria técnica ao imóvel na data de 27.11.2025, na pessoa do engenheiro ---;
- i) No relatório da vistoria técnica conduzida pela Reclamada afirma-se “Em conclusão, não foram detetadas quaisquer anomalias no pavimento tendo como causa humidades ascensionais ou de outro tipo. Relativamente à comparação fotográfica entre 2020 e 2025 verifica-se que as tonalidades do betão são similares e não é visível qualquer alteração existente decorridos 5 anos. As manchas existentes no betão que se podem verificar no registo fotográfico são considerados normais, e isso pode dever-se ao tipo de betonagem ou de betão utilizado no local. Conclui-se ainda que as diferentes tonalidades apontadas não têm origem em humidades, mas sim no tipo de betão”;
- j) No mesmo relatório afirma-se que “Numa primeira análise visual não foram encontrados vestígios de humidade no pavimento nem a sensação de ambiente húmido que muitas vezes ocorrem em ambientes fechados e em pisos enterrados. Foi também verificada ao toque a não existencia de água ascensional na superfície do pavimento.” [sic].

4.1.2. Factos não provados

Da discussão da causa, bem como da documentação junta aos autos, resultaram como não provados, com interesse para a causa, os seguintes factos:

- a) Que a ação tenha sido proposta dentro do prazo de seis meses após a denúncia da desconformidade.

4.1.3. Motivação

A convicção do Tribunal quanto à matéria de facto fundou-se no conjunto de documentos juntos aos autos, bem como na prova produzida na audiência de discussão e julgamento, onde se inclui as declarações das partes. A análise da prova produzida junto do Tribunal foi realizada pelo mesmo à luz das regras da repartição do ónus da prova, recorrendo a juízos de normalidade e de experiência.

Os factos considerados como provados e não provados resultam da prova documental ou da confissão das partes, não apresentando dúvidas sobre a sua verificação.

Pelo exposto, assim fundou o Tribunal a sua convicção quanto à matéria considerada como provada e não provada.

4.2. DE DIREITO

*

O Tribunal é competente para a resolução do presente litígio, ao abrigo do artigo 14.º, n.º 2 da Lei de Defesa do Consumidor (Lei n.º 24/96, de 31 de julho), segundo o qual “os conflitos de consumo de reduzido valor económico estão sujeitos a arbitragem necessária ou mediação quando, por opção expressa dos consumidores, sejam submetidos à apreciação de tribunal arbitral adstrito aos centros de arbitragem de conflitos de consumo legalmente autorizados”, bem como ao abrigo dos artigos 4.º e 5.º do Regulamento Harmonizado para todos os Centros de Arbitragem de Conflitos de Consumo.

As partes têm personalidade e capacidade judiciárias e são legítimas.

Não há nulidades de que cumpra oficiosamente conhecer.

Há uma questão prévia relativa à caducidade do direito de ação invocada pelas Reclamadas em sede de audiência de julgamento.

*

Nos termos do artigo 14.º, n.º 2 da Lei de Defesa do Consumidor (Lei n.º 24/96, de 31 de julho - LDC), o Tribunal arbitral é, em sede de arbitragem necessária, competente para conhecer “[d]os conflitos de consumo de reduzido valor económico (...) quando, por opção expressa dos consumidores, sejam submetidos à apreciação de tribunal arbitral adstrito aos centros de arbitragem de conflitos de consumo legalmente autorizados”, bem como ao abrigo dos artigos 4.º e 5.º do Regulamento Harmonizado para todos os Centros de Arbitragem de Conflitos de Consumo.

A Reclamada ---, Lda. comercializou e alienou o imóvel que ao Reclamante no ano de 2021. Estamos perante uma compra e venda (artigo 874.º CC) de coisa imóvel (artigo 204.º, n.º 1, al. a) do CC) para uso pessoal. Na atualidade, a compra e venda para consumo é regulada pelo Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18 de outubro, sendo que este diploma determina no seu artigo 53.º, n.º 1 que as suas disposições se aplicam aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor. Nos termos do artigo 55.º do mesmo Decreto-Lei, a sua vigência iniciou no dia 01.01.2022. Tendo o negócio jurídico – compra e venda – sido celebrado em 2021, ainda se subsume à legislação anterior, designadamente ao Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril (doravante Decreto-Lei)².

O referido Decreto-Lei era, de acordo com o artigo 1.º-A, aplicável “aos contratos de compra e venda celebrados entre profissionais e consumidores”. Não existindo dúvidas quanto à qualificação do negócio jurídico como compra e venda (por aplicação do artigo 874.º do CC), importa qualificar juridicamente as partes para aferir do preenchimento do âmbito da legislação em causa.

A Reclamada ---- configura uma sociedade comercial que se dedica profissionalmente, entre outros, à comercialização de imóveis. Como tal, o vendedor configura um profissional para

² Que transpõe para a ordem jurídica nacional a Directiva n.º 1999/44/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de Maio, sobre certos aspectos da venda de bens de consumo e das garantias a ela relativas, e altera a Lei n.º 24/96, de 31 de Julho.

efeitos do Decreto-Lei³. O Reclamante, por seu turno, adquiriu o imóvel⁴ para uma utilização não profissional, ou seja, destinava-se a ser utilizado por si e pelo seu agregado familiar. Nestes termos, juridicamente qualifica-se como consumidor⁵, pois está a atuar “com fins alheios às suas atividades comerciais, industriais, artesanais ou profissionais.”⁶.

Por conseguinte, no litígio em causa, encontramos-nos perante uma relação de consumo, na modalidade de compra e venda para consumo. Estando, nesta medida, determinada a aplicabilidade do Decreto-Lei, cumpre determinar quais as consequências legais resultantes de conclusão. De acordo com o disposto no referido Decreto-Lei, o vendedor tem o dever de entregar ao consumidor bens que sejam conformes com o contrato de compra e venda (cf. artigo 2.º, n.º 1). Tal como dispõe a al. d), do n.º 2 do artigo 2.º do Decreto-Lei, os bens não serão conformes quando “[n]ão apresentarem as qualidades e o desempenho habituais nos bens do mesmo tipo e que o consumidor pode razoavelmente esperar, atendendo à natureza do bem”.

Nos termos da referida legislação, determina o artigo 5.º, n.º 1 que “[o] comprador pode exercer os direitos previstos no artigo anterior quando a falta de conformidade se manifestar dentro de um prazo (...) cinco anos a contar da entrega do bem, consoante se trate, respectivamente, de coisa (...) imóvel”. De acordo com o artigo 5.º, n.º 3 “para exercer os seus direitos, o consumidor deve denunciar ao vendedor a falta de conformidade num prazo de dois meses, caso se trate de bem móvel, ou de um ano, se se tratar de bem imóvel, a contar da data em que a tenha detectado.”, determinando o n.º 4 que “[o]s direitos conferidos ao consumidor nos termos do n.º 1 do artigo 4.º caducam findo qualquer dos prazos referidos nos números anteriores sem que o consumidor tenha feito a denúncia, ou decorridos sobre esta seis meses”;

³ Cfr. artigo 1.º-B.º, al. c) do Decreto-Lei n.º 67/2003 “qualquer pessoa singular ou colectiva que, ao abrigo de um contrato, vende bens de consumo no âmbito da sua actividade profissional”.

⁴ O qual configura um bem de consumo, de acordo com artigo 1.º - B.º, al. c) do Decreto-Lei n.º 67/2003.

⁵ Cfr. artigo 1.º - B.º, al. a) do Decreto-Lei n.º 67/2003.

⁶ Cfr. JORGE MORAIS CARVALHO, *Manual de Direito do Consumo*, 8.ª Edição, Coimbra, Almedina, 2022, p. 40.

Por conseguinte, tendo denunciado, pelo menos, em 27.05.2022 a existência de desconformidades na garagem, em obediência ao prazo acima indicado, a ação deveria ter sido proposta no máximo até um ano após essa data.

A conclusão seria idêntica ainda que a compra e venda se subsumisse ao Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18 de outubro. Com efeito, pressupostos essenciais para a procedência dos direitos do consumidor são a existência de uma compra e venda e de uma desconformidade do bem existente à data da entrega do mesmo. Por outro lado, de acordo com o artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18 de outubro, os direitos atribuídos ao consumidor nos termos do artigo anterior caducam decorridos três anos a contar da data da comunicação da falta de conformidade, pelo que tendo iniciado em, pelo menos, 27.05.2022 a denunciar a existência de desconformidades na garagem, em obediência ao prazo acima indicado, a ação deveria ter sido proposta no máximo até dia 27.05.2025. Contudo, a ação deu entrada no dia 18.07.2025, motivo pelo qual já se havia verificado a caducidade do direito que o Reclamante pretendia fazer valer, conforme foi alegado pela Reclamada.

A caducidade do direito configura uma exceção perentória, tendo sido devidamente alegada pela Reclamada, motivo pelo qual decide o Tribunal absolver a mesma do pedido.

5. DECISÃO

Pelo exposto, julga-se, por não provada, totalmente improcedente a presente reclamação e, em consequência, absolve-se a Reclamada do pedido.

6. VALOR DA CAUSA

Fixa-se à ação o valor de 5.000 € (cinco mil euros) que corresponde ao valor indicado pelo Reclamante e que não mereceu oposição da Reclamada.

Sem custas adicionais.

Notifique, com cópia.

Lisboa, 29 de dezembro de 2025

A Juiz Árbitro

(Daniela Mirante)