



CENTRO de  
ARBITRAGEM de  
CONFLITOS de  
CONSUMO de  
LISBOA



**RAL**  
CENTROS  
DE ARBITRAGEM

**Processo nº 2524 / 2021**

## **TÓPICOS**

**Serviço:** Serviços de manutenção e melhoria da habitação

**Tipo de problema:** Defeituoso, causou prejuízo

**Direito aplicável:** Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril; artigo 800º do Código Civil

**Pedido do Consumidor:** Reparação, no âmbito da garantia, dos danos provocados no interior do imóvel

---

## **SENTENÇA Nº 171 /2022**

---

### **1. PARTES**

Versam os presentes autos sobre a resolução de litígio arbitral em que são

**Reclamante:** -----, com identificação nos autos;

e

**Reclamada:** -----., com identificação nos autos também.

### **2. OBJETO DO LITÍGIO**

Alega a Reclamante, em síntese, que adquiriu um imóvel à Reclamada. Que, após a compra, surgiram problemas na cobertura da fração e que a Reclamada, interpelada para os reparar, não o fez. Pede, a final, a condenação da Reclamada no valor da reparação dos danos, de € 2.700,00 (cf. reclamação a fls. 1 e ss.). Posteriormente, em audiência de discussão e julgamento, veio a Reclamada baixar o valor do pedido para € 1.969,00 correspondente a um terço do valor da reparação da cobertura da fração e dos danos no seu interior.

Por sua vez, a Reclamada veio apresentar contestação nos termos da qual, alegou, em suma, que é uma empresa de investimento imobiliário que se limitou a proceder a pequenas alterações na fração vendida, que nunca reparou a cobertura em questão, motivo pelo qual não podia ser responsável pela mesma.



Mais alegou que qualquer problema da estanquicidade do prédio seria do condomínio e, por fim, a caducidade do direito de ação da Reclamante. Conclui, a final, pela improcedência da ação e pela absolvição da Reclamada (cf. contestação a 103 e ss.).

### **3. FUNDAMENTAÇÃO**

#### **3.1. DE FACTO**

##### **3.1.1. Factos Provados**

Da discussão da causa, resultaram provados os seguintes factos:

1. A 25 de junho de 2020, a Reclamante adquiriu à Reclamada fração sita na Avenida ----- (cf. documento junto a fls. 10 a 13);
2. A Reclamante adquiriu a fração à Reclamada para habitação própria e permanente (cf. doc. a fls. 7);
3. A Reclamada é uma empresa de investimento imobiliário (provado por reconhecimento na contestação);
4. A fração em questão é o último piso de um prédio com dois andares (cf. declarações da Reclamante e das testemunhas -----)
5. O negócio em causa foi sempre mediado por empresa terceira, de mediação, contratada pela Reclamada (cf. declarações da Reclamante e da testemunha ----);
6. Na primeira visita à fração, o mediador da Reclamante foi questionado sobre o estado da cobertura da fração (cf. declarações da Reclamante e da testemunha ----);
7. Por essa ocasião, o mediador da Reclamada informou a Reclamante que a cobertura do prédio, por cima da fração, não estava em condições, tendo a Reclamada, por sua iniciativa, e apesar estar em causa uma parte comum do prédio, tomado a iniciativa de reparar a mencionada cobertura, de modo a evitar problemas na fração a vender (cf. declarações da Reclamante e da testemunha ----);
8. A reparação da cobertura por cima da fração da Reclamante foi decisiva para vontade de esta contratar nas condições em que celebrou o negócio (cf. declarações da Reclamante);



9. Em março de 2021, surgiram problemas na fração adquirida pela Reclamante à Reclamada, ao nível da cobertura que também causaram problemas ao nível do interior da fração (cf. imagens a fls. 17 a 29 e ss. e declarações da Reclamante);
10. A Reclamada, interpelada para tal, nunca reparou a cobertura da fração vendida à Reclamante ou os danos ocorridos no seu interior (cf. declarações da Reclamante);
11. A 26 de abril de 2021, a reparação dos problemas no interior da fração da Reclamante e na respetiva cobertura foi orçamentado em € 2.680,00, acrescido de IVA (cf. orçamento junto a fls. 31);
12. O condomínio do prédio onde está a fração da Reclamante mandou reparar a cobertura do mesmo (cf. declarações da Reclamante);
13. Em 22 de novembro de 2021, a Reclamante recebeu um aviso de débito no qual consta o valor de € 1.366,83 por quotização extraordinária – ata n.º 3 de 15 de novembro de 2021, ponto 6.3. – relativa a 1/3 do valor da reparação da cobertura do prédio (cf. aviso de pagamento junto em audiência de discussão e julgamento e declarações da Reclamante);
14. O prédio onde se inclui a fração vendida pela Reclamante à Reclamada é constituído por três frações (cf. declarações da Reclamante e depoimento da testemunha ----);
15. A 26 de maio de 2021, a ----- apresentou um orçamento de reparações de danos nas diferentes paredes no interior da fração da Reclamada (cozinha, dois quartos e sala), num total de € 1.425,00, acrescido de IVA (cf. orçamento junto em audiência de discussão e julgamento).

### **3.1.2. Motivação**

A convicção do Tribunal quanto à matéria de facto provada e não provada assentou no conjunto da prova produzida nos autos, analisada, conjugada e criticamente, à luz das regras de experiência e de acordo com juízos de normalidade, segundo as regras da repartição do ónus da prova.

Tal prova consistiu, antes de mais, nos documentos juntos aos autos, tendo assumido especial relevância os documentos especificamente mencionados a propósito de cada um dos factos dados como provados.



CENTRO de  
ARBITRAGEM de  
CONFLITOS de  
CONSUMO de  
LISBOA



**RAL**  
CENTROS  
DE ARBITRAGEM

Foram ainda tomadas em consideração as declarações de parte da Reclamante que, no essencial, esclareceu o Tribunal que adquiriu o mencionado imóvel para habitação própria e que, pouco tempo depois, com as primeiras chuvas, começaram a surgir problemas no seu interior, provenientes de problemas ao nível da impermeabilização da cobertura da fração, conforme técnicos que mandou deslocar ao local. Que interpelou a Reclamada para proceder à sua venda, não o tendo feito. Ainda com relevo quanto à matéria de facto, esclareceu a Reclamante que quando foi ver a casa pela primeira vez, e sabendo que a era última fração do prédio, a agência imobiliária foi expressamente questionada acerca do estado da cobertura, tendo a mesma assegurado a Reclamante de que estava deteriorada, mas que a Reclamada, por sua iniciativa, tinha procedido à sua reparação. Que, perante tal informação, ficou descansada, não mais abordando a questão.

Foi ainda ouvido em Tribunal -----, testemunha e pai da Reclamante, que acompanhou e presenciou todo o processo de aquisição da fração pela Reclamante. Esta testemunha confirmou que questionou diretamente o agente imobiliário acerca do estado da cobertura da fração (também cobertura do prédio), tendo a mesma assegurado de que estava deteriorada, mas que a Reclamada, por sua iniciativa, tinha procedido à sua reparação e que agora não tinha qualquer problema. Que, perante tal resposta e sendo a imobiliária da Reclamada não mais abordou a questão.

Da parte da Reclamada foi ouvido ---, trabalhador na construção civil, que a Reclamada pontualmente contrata para remodelar imóveis. Esta testemunha esclareceu desconhecer aquilo que foi acordado pelas Partes e que nunca viu ou contactou a Reclamante, nem a imobiliária contratada pela Reclamada. Que se limitou a efetuar as intervenções que lhe foram solicitadas na fração posteriormente vendida à Reclamante, nunca lhe tendo sido solicitado qualquer intervenção ao nível da cobertura da fração (prédio).

Termos em que respondeu o Tribunal à matéria de facto do modo acima fundamentado.



CENTRO de  
ARBITRAGEM de  
CONFLITOS de  
CONSUMO de  
LISBOA



**RAL**  
CENTROS  
DE ARBITRAGEM

### 3.2. DE DIREITO

\*

O Tribunal é competente.

As Partes têm personalidade e capacidade judiciárias e são legítimas. Não há nulidades, exceções ou questões prévias de que cumpra oficiosamente conhecer.

Importa, antes de mais, qualificar a relação jurídica em apreço.

\*

A Reclamante adquiriu um imóvel para uso não profissional a sociedade comercial que é um empresa de investimento imobiliário (cf. factos provados n.o<sup>S</sup> 1 a 3). Estamos, pois, perante *uma compra e venda de bens de consumo*, abrangida pelo regime de venda de bens de consumo, constante do Decreto-Lei n.o 67/2003, de 8 de maio, na redação atual. Não é, pois, de aplicar o regime previsto no Código Civil, designadamente no que diz respeito ao prazo para o exercício dos direito de ação da Reclamante.

De acordo com o disposto no n.o 1 do artigo 2.o do DL n.o 67/2003, o vendedor tem o dever de entregar ao consumidor bens que estejam conformes com o contrato de compra e venda, estabelecendo o seu n.o 2 uma presunção de que os bens não são conformes com o contrato se se verificar algum dos factos descritos nas alíneas a) a d). Designadamente se não foram conformes com a descrição que deles é feita pelo vendedor [cf. alínea a)].

Voltando ao caso dos autos, está provado que a Reclamante comprou um imóvel para habitação que, menos de um ano depois da sua aquisição, revelou problemas ao nível da cobertura que, por sua vez, provocaram infiltrações no seu interior. Adicionalmente está provado que, previamente à decisão de contratar, o mediador da Reclamada, informou a Reclamante que a cobertura do prédio, por cima da fração, não estava em condições, tendo a Reclamada reparado a mencionada cobertura, de modo a evitar problemas na fração a vender. Isto é, que foi assegurado à Reclamante, por auxiliar contratado pela Reclamada, que a cobertura da fração (do prédio também) estava reparada e sem problemas, o que não se veio a confirmar. Nestes termos, atento o disposto no artigo 800.o do Código Civil, não pode deixar de se considerar que estamos perante uma conformidade que foi assegurada pelo vendedor. Por fim, ficou ainda provado que a cobertura por cima da fração da Reclamante (do prédio) não estava reparada, só tendo sido mandada reparar pelo condomínio, tendo cabido à Reclamante o pagamento de € 1.366,83.

5



CENTRO de  
ARBITRAGEM de  
CONFLITOS de  
CONSUMO de  
LISBOA



Em face do exposto, considera-se que o bem adquirido pela Reclamante não estava em conformidade com o contrato de compra e venda, designadamente por não se verificar uma qualidade do bem vendido que lhe foi assegurada. Caberia à Reclamada, nestas circunstâncias, elidir a presunção de desconformidade fazendo contraprova de que não assegurou à Reclamante a conformidade da cobertura da fração vendida. Contudo, não o fez.

Importa conhecer da pretensão da Reclamante: a condenação da Reclamada no pagamento do valor da reposição da conformidade assegurada.

Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 4.º do DL n.º 67/2003, de 8 de maio, o consumidor tem direito, em caso de falta de conformidade do bem com o contrato, à reposição da conformidade, através da reparação da coisa.

Tendo a Reclamada recusado, de forma definitiva, a proceder a tal reparação, tem a Reclamante o direito de pedir a condenação daquela no pagamento do respetivo valor. Que, no caso em análise, ficou demonstrado ser de € 1.969,00.

#### **4. DECISÃO**

Pelo exposto, julga-se procedente a presente reclamação e, em consequência, condena-se a Reclamada ----- no pagamento à Reclamante de € 1.969,00, correspondente ao valor da reparação dos problemas ao nível da cobertura e do interior da fração da Reclamante, por falta de conformidade com a descrição que foi feita da mesma.

Fixa-se à ação o valor de € 1.969,00 (mil novecentos e sessenta e nove euros), valor indicado pela Reclamante e que não mereceu a oposição da Reclamada.

Sem custas adicionais.

Notifique, com cópia.

Lisboa, 2 de junho de 2022.

O Juiz Árbitro,

**(Tiago Soares da Fonseca)**