



## Sentença

Processo nº. 1233/24

Reclamante:

Reclamada.

### Sumário

**I - As coisas móveis ligadas materialmente ao prédio com caracter de permanência, assumem a qualidade de coisas imóveis.**

**II - Ao respetivo contrato de compra e venda sujeito ao regime de garantias de bens de consumo, é aplicável o prazo de garantia de cinco anos a contar da entrega do bem.**

**III – Tendo sido efetuada a denúncia dos defeitos da coisa dentro deste prazo, só ocorre caducidade do direito de ação no prazo de três anos a contar da data daquela.**

### 1. Relatório

1.1 Aberta a audiência, verificou-se não ser possível realizar a tentativa de conciliação, pelo que se passou, de imediato, para a audiência de julgamento arbitral;

1.2 O Reclamante pretende que a Reclamada seja condenada a proceder às reparações no apartamento que adquiriu, face às desconformidades apresentadas na persiana do quarto, vidro janela da sala e monitor de controlo de temperatura, e, caso não seja possível, a substituição dos equipamentos em causa.

1.3 A Reclamada alega que as desconformidades apontadas não se encontram dentro da garantia e, conseqüentemente, pede a improcedência da ação.

### 2. Objeto do Litígio

O objeto do litígio corporiza-se na seguinte questão: saber se o Reclamante tem direito às reparações dos bens móveis integrantes do imóvel adquirido, persiana do quarto, vidro



janela da sala e monitor de controlo de temperatura, pela Reclamada ou, se tal não se mostrar viável, à substituição dos referidos equipamentos.

### **3. Fundamentação**

#### **3.1 Dos Factos**

1. O Reclamante celebrou com a Reclamada um contrato de compra e venda relativo a uma fração autónoma designada pelas letras “AV”, sita no

2. O referido imóvel foi adquirido no dia 25.01.21;

3. O Reclamante alegou que durante a utilização do imóvel foram-se evidenciando algumas desconformidades, especialmente no vidro da janela da sala comum, persiana do quarto e monitor de controlo da temperatura do piso radiante de WC, doc 2;

4. O Reclamante esclareceu que o vidro da janela da sala se apresenta “picado”, vindo só agora a constar, dado que travessou um período complicado causado por problemas graves de saúde;

5. O Reclamante mais acrescentou que a persiana do quarto empanca ao ser utilizada e o monitor de controlo de temperatura do piso radiante do WC não funciona;

6. O Reclamante declarou que denunciou tais situações junto da Reclamada, tendo denunciado o vidro em 31.07.23 (através de um ticket no sistema de gestão do serviço de pós-venda da Reclamada), a persiana em 14.12.23 e o monitor em 09.05.24, doc 3;

7. O Reclamante alegou que por diversas vezes insistiu com a Reclamada para que esta procedesse à reparação das desconformidades, não tendo esta assumido a respetiva responsabilidade, doc 3;

8. O Reclamante referiu que solicitou a terceiros um orçamento para reparação e substituição dos equipamentos, tendo-lhe sido transmitidos orçamentos cujo valor total ascende a 1.178,00 Euros, doc 4;

9. A Reclamada relativamente ao vidro da sala alega que solicitou registo fotográfico, que o Reclamante não enviou e que se deslocou ao local, tendo detetado que o vidro estava em perfeitas condições;



10. A Reclamada relativamente ao estore do quarto, sublinhou que o Reclamante o denunciou em 14.12.24, tendo-se deslocado o serviço pós-venda e verificado que o estore funcionava na plenitude;
11. A Reclamada quanto ao monitor de controlo da temperatura do piso radiante de WC alega que a reclamação foi apresentada em 09.05.24 e que, por isso, está fora da garantia (ultrapassados os 2 anos);
12. A Testemunha do Reclamante, \_\_\_\_\_, reside com o Reclamante, esclarecendo que adquiriram o imóvel em conjunto;
13. A Testemunha referiu que desde o início foram detetadas muitas imperfeições e que as persianas sempre funcionaram mal;
14. A Testemunha referiu ainda que há muitas queixas por parte dos condóminos;
15. A Testemunha referiu ainda que perante a doença oncológica do Reclamado, não foi possível enunciar mais cedo algumas desconformidades;
16. A Testemunha informou ainda sobre o não funcionamento do monitor de temperatura do pavimento radiante do WC;
17. A Testemunha disse ainda que a Reclamada, uma das vezes em que foi contactada, disponibilizou um nº de telemóvel de alguém, um subempreiteiro, para proceder à reparação, e que o número, em causa, nunca atendia;
18. A Testemunha da Reclamada, \_\_\_\_\_ à data dos factos era a responsável pelo pós-venda, que declarou que o imóvel está fora da garantia e que por isso disponibilizaram um número de um subempreiteiro;
19. A Testemunha referiu que já tinha sido substituído o vidro da cozinha;
20. A Testemunha da Reclamada \_\_\_\_\_, Engenheiro, declarou que, face à Reclamada, é um prestador de serviços de promoção imobiliária e que procede ao acompanhamento da obra até à escritura publica dos apartamentos;
21. A Testemunha declarou ainda que são exigidos standards de qualidade antes da venda das frações e que, por isso, procede à vistoria a fim de detetar defeitos para serem reparados;
22. O Reclamante, durante a audiência, sublinhou o facto de no momento de a avaliação da fração, em causa, terem-se constatados problemas com os estores da habitação;



**RAL I**  
**CICAP I**

CENTROS DE ARBITRAGEM  
Resolução Alternativa de Litígios de Consumo  
CENTRO DE INFORMAÇÃO DE CONSUMO E  
ARBITRAGEM DO PORTO

TRIBUNAL ARBITRAL DE CONSUMO

23. A Testemunha da Reclamada, \_\_\_\_\_ a, responsável do pós-venda, declarou que visitou o apartamento, mas que o motivo se deveu a outra situação, embora tivessem visto o estore, verificando que a régua do mesmo não fechava na totalidade;

24. A Testemunha referiu, ainda, que o construtor verificou a situação e considerou que era apenas falta de funcionamento, e que naquele momento estava a funcionar, mas que se tal voltasse a suceder, voltaria para arranjar.

### **3.1.1 Dos Factos**

Resultam provados os seguintes factos:

Por prova documental, factos 1,3,6,7, 8, 9 (parcialmente provado relativamente à ausência de envio de foto),

Por prova por declaração, factos 2, 4, 5, 11 (parcialmente provado quanto à data da queixa), 12, 13, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24.

Factos não provados: 9 (parcialmente não provado o estado do vidro em perfeitas condições), 10, 11 (não provado quanto ao bem se encontrar fora da garantia), 14, 18 e 24.

O Tribunal Arbitral, na formação da sua convicção, teve ainda em conta os factos acessórios discutidos na audiência de julgamento.

### **3.2. Motivação**

A convicção do tribunal, quanto à matéria de facto dada como provada, formou-se após a análise da prova documental e da produção da prova em audiência de julgamento arbitral.

O Reclamante, na audiência de julgamento, reiterou o afirmado na Reclamação inicial, esclarecendo algumas das desconformidades na fração que adquiriu à Reclamada.

A Reclamada reiterou que a fração não se encontrava coberta pela garantia e como tal não as desconformidades apontadas não serão da sua responsabilidade. Frisou ainda o facto de o Reclamante ter realizado várias reclamações desde a aquisição da referida fração.



A Reclamada referenciou que da ficha técnica da habitação do Reclamante consta *uma garantia de 5 anos para o prédio urbano incorporado no solo e as suas partes integrantes, estendendo-se às coisas moveis ligadas materialmente ao prédio com caráter de permanência*, acrescentando que os demais *materiais e equipamentos possuem garantia de 2 anos*.

Referem ainda a aplicação do DL 84/2021 de 18 de outubro, o qual não pode ser aplicado em virtude do seu âmbito de aplicação temporal, artigo 53.º, 1 — *As disposições do presente decreto-lei em matéria de contratos de compra e venda de bens móveis e de bens imóveis aplicam -se aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor*.

Este diploma entrou em vigor em 01.01.22. O contrato celebrado entre as partes no dia 25.01.21, pelo que a relação dos autos está abrangida pelo DL n.º 67/2003, de 08 de Abril com as atualizações à data dos factos.

O Reclamado denunciou os defeitos dentro do prazo legal, cinco anos a contar da entrega do bem, em caso de imóvel, artigo 5º, nº 1 do DL 67/2003.

### **3.3 Do Direito**

Estamos perante um contrato de compra e venda de consumo relativo a uma fração autónoma de um imóvel.

O Reclamante é um consumidor e a Reclamada um profissional, nos termos da Lei n.º 24/96, de 31 de Julho, Lei de defesa do Consumidor, LDC, artigo 2.º:

*“1 - Considera-se consumidor todo aquele a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou transmitidos quaisquer direitos, destinados a uso não profissional, por pessoa que exerça com carácter profissional uma atividade económica que vise a obtenção de benefícios”.*

### **Enquadramento e fundamentos legais**

A presente decisão ancora-se no Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril (com as atualizações em vigor até janeiro de 2021), que regula os direitos do consumidor em caso de desconformidade de bens móveis e imóveis adquiridos, bem como no Código Civil, para definição dos prazos e garantias de responsabilidade da entidade vendedora.



O Decreto-Lei n.º 67/2003 define como direito do consumidor a proteção contra desconformidades do bem adquirido, obrigando o vendedor a assegurar a qualidade e o correto funcionamento do bem, prevendo uma garantia legal de 2 anos para bens móveis e de 5 anos para bens imóveis, conforme previsto no art. 5.º desse diploma.

Nesse período, a desconformidade detetada e denunciada em tempo útil obriga o vendedor a proceder à sua reparação ou substituição, exceto se provar que tal desconformidade não existia no momento da entrega do bem.

Tendo em consideração os seguintes factos provados:

O Reclamante adquiriu uma fração autónoma designada por “AV” no em 25 de janeiro de 2021.

Durante a utilização do imóvel, o Reclamante observou desconformidades: vidro da janela da sala “picado”, persiana do quarto que empanca e monitor de controlo de temperatura do piso radiante do WC que não funciona.

O Reclamante declarou que a denúncia de cada desconformidade ocorreu em datas distintas: 31.07.23 (vidro da janela), 14.12.23 (persiana) e 09.05.24 (monitor de temperatura).

A Reclamada respondeu negando responsabilidade e considerando os equipamentos em questão como estando fora do prazo de garantia, além de constatar o correto funcionamento da janela e da persiana após vistoria, vindo a mesma a exibir posterior mau funcionamento.

#### A. Prazos e Obrigações do Vendedor

De acordo com o art. 5.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 67/2003, para bens imóveis, é aplicável um prazo de garantia de 5 anos a contar da data de entrega ao consumidor, o que neste caso corresponde a um período de garantia até 25 de janeiro de 2026.

Assim, o imóvel e as suas partes essenciais e integradas, incluindo janelas e sistemas de aquecimento, estão cobertos por esta garantia até essa data.

#### B. Desconformidades Denunciadas e Direito à Reparação



Face à legislação, presume-se que as desconformidades denunciadas durante o período de garantia (a janela da sala, o estore do quarto e o monitor de temperatura) são responsabilidade da Reclamada, salvo prova em contrário (art. 3.º, n.º 2 do Decreto-Lei n.º 67/2003).

A Reclamada alegou que o vidro da janela estava em boas condições e que o estore estava funcional, mas tal não ilide o direito do Reclamante à reparação, pois estas desconformidades foram apresentadas dentro do prazo de garantia e corroboradas por testemunha, vindo a revelar-se posteriormente à data da visita da Reclamada.

#### C. Monitor de Temperatura e Intervenção Necessária

O monitor de temperatura, denunciado em 09.05.24, encontra-se também dentro do prazo de garantia. Sendo assim, e na ausência de prova pela Reclamada de que o defeito não existia aquando da entrega do imóvel, a Reclamada mantém a responsabilidade pela sua reparação, conforme determina o art. 4.º do Decreto-Lei n.º 67/2003.

#### D. Justificação de Denúncia Tardia de Defeitos

A situação de saúde do Reclamante foi confirmada por testemunha e justifica o atraso na denúncia de alguns defeitos, não podendo, portanto, a Reclamada invocar o atraso na comunicação como fator impeditivo para a reparação, **tendo em conta que o período de garantia se mantém em vigor.**

Importa ter em conta, que certos bens móveis, quando incorporados na própria construção com **caráter de permanência**, podem passar a beneficiar do mesmo regime aplicável aos bens imóveis, como por exemplo, as loiças de casa de banho, sanita, lavatório, banheira ou bases de duche ou ainda o bidé, as torneiras, os armários de parede da cozinha, ou outras “coisas” com caráter fixo, como as portas, janelas, portadas e **estores**, os próprios elevadores, sistema de campainhas ou vídeo porteiro ou outros equipamentos móveis com a mesma natureza.

*As coisas móveis ligadas materialmente ao prédio com carácter de permanência, assumem a qualidade de coisas imóveis.* Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães 17-12-2014.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> <https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/-/BF1F6B38705311D680257DCD005BACBC>



Dada a factualidade apresentada releva ainda que a cláusula constante da ficha técnica da habitação no seu ponto 30 consubstancia uma cláusula absolutamente proibida nos termos do artigo 21º das CCG.

*“São em absoluto proibidas, designadamente, as cláusulas contratuais gerais que:*

*a) Limitem ou de qualquer modo alterem obrigações assumidas, na contratação, diretamente por quem as predisponha ou pelo seu representante”.*

A presente cláusula é assim nula, ocorrendo os respetivos efeitos legais (não produção dos efeitos ali previstos, limitação do prazo de 5 anos para bens ligados ao imóvel com caráter de permanência) , sendo que se mantém o contrato nos seus restantes termos.

Face ao exposto e à aplicação dos artigos relevantes do Decreto-Lei n.º 67/2003 e do Código Civil:

Julga-se procedente o pedido do Reclamante no que concerne às reparações solicitadas.

#### **4. Decisão**

Nestes termos, condena-se a Reclamada a proceder à substituição do vidro da janela da sala, face à desconformidade alegada e comprovada, proceder à reparação ou substituição da persiana do quarto, em conformidade com a garantia aplicável; proceder à reparação do monitor de controlo de temperatura do piso radiante no WC.

Porto, 01.11.24

A Juiz-Árbitro

Mania Pão Mimoso