

Sentença

Processo n.º 1225/25

Reclamante: .

Reclamada:

Sumário

I - Quando, num contrato de compra e venda de bem imóvel destinado a habitação, o adquirente constata a existência de defeitos ou anomalias que impedem o uso normal do bem ou que o tornam desconforme com o acordado, está-se perante uma falta de conformidade nos termos do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18 de outubro.

II - Nos termos dos artigos 23.º e 24.º do mesmo diploma, o vendedor ou profissional é responsável por assegurar a conformidade do bem, respondendo pelas faltas de conformidade que se manifestem nos prazos aí estabelecidos.

III - O consumidor tem direito à reparação ou substituição do bem, sem encargos, ou, se tal não for possível ou se revelar desproporcionado, à redução do preço ou à resolução do contrato.

IV - O artigo 13.º do DL 84/2021 estabelece ainda uma presunção de anterioridade da falta de conformidade: quando esta se manifesta dentro de dois anos após a entrega, presume-se que já existia nessa data, salvo prova em contrário.

V - Paralelamente, o Código Civil, nos artigos 913.º e seguintes, prevê que o vendedor responde pelos defeitos da coisa vendida, assistindo ao comprador o direito de exigir a reparação, substituição, redução do preço ou resolução do contrato.

VI - A responsabilidade contratual rege-se pelo artigo 798.º do mesmo Código, presumindo-se a culpa do devedor nos termos do artigo 799.º, salvo prova de que a desconformidade não lhe é imputável.

VII - Em suma, o regime legal estabelece um dever de conformidade objetiva e subjetiva do bem, uma presunção de existência da desconformidade à data da entrega, e confere ao consumidor remédios jurídicos eficazes e graduais para repor o equilíbrio contratual e a confiança na transação.

1. Relatório

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

1.2. A Reclamante solicita o pagamento da reparação do motor da piscina, jacuzzi e ainda a reparação do teto da casa de banho.

1.3. A Reclamada alega que fez todos os esforços para a realização do contrato de compra e venda, que esclareceu a Reclamante a propósito do estado do imóvel e que o proprietário não consegue ser contactado.

2. Objeto do Litígio

O objeto do litígio corporiza-se na seguinte questão: saber se Reclamante têm direito à reparação da piscina, jacuzzi e teto da casa de banho.

3. Fundamentação

1. A Reclamante celebrou um contrato de compra e venda de um imóvel para habitação, doc 2;

2. A Reclamante alegou que o imóvel em causa foi mediado pela Reclamada;

3. A Reclamante declarou que no momento em que descobriu via *Internet* o imóvel contactou a Reclamada, tendo agendado uma visita para 28.02.25, pelas 17h30m;

4. A Reclamante esclareceu que quando visitou o imóvel estava pouca luz, pois tratava-se do final do dia, tendo alegado que o agente informou que o imóvel estaria em boas condições;

5. A Reclamante esclareceu ainda que lhe foi referido que o único problema do imóvel era a casa de banho da suite, que teria uma avaria;

6. A Reclamante acrescentou que lhe fora transmitido que o motivo da venda se devia a dificuldades financeiras do proprietário, motivo pelo qual o preço não seria negociável;

7. A Reclamante descreveu o imóvel, referindo que o mesmo possuía piscina, jacuzzi e uma casa de banho exterior, alegando que nunca viu a piscina em funcionamento, tendo-lhe sido comunicado que tal se devia ao facto de o motor estar desligado para evitar gastos de eletricidade;
8. A Reclamante acrescentou que enviou um email ao agente imobiliário a solicitar confirmação por escrito sobre o correto funcionamento do imóvel;
9. A Reclamante declarou que iniciaram a mudança para a casa adquirida no dia 01.04.24;
10. A Reclamante acrescentou que em 12.04.24 viajou para o Brasil onde permaneceu durante 20 dias;
11. A Reclamante informou que aquando do regresso da sua viagem depararam-se com o facto da piscina e o jacuzzi não funcionarem e não existir eletricidade na parte de traz da propriedade;
12. A Reclamante esclareceu que chamou um técnico, tendo este informado que nenhum dos equipamentos se encontrava funcional e que tal situação não seria recente pois a água da piscina estava muito suja, aliás verde e com lodo;
13. A Reclamante disse ainda que a casa de banho exterior não possuía teto;
14. A Reclamante alegou que contactou de imediato a Reclamada para a resolução da situação, sublinhando que lhe fora dito que tido funcionava, doc a páginas 51 e 52 dos autos;
15. A Reclamante referiu que a Reclamada não respondeu e que se viu obrigada a efetuar uma notificação judicial avulsa, deixando também uma avaliação no Google;
16. A Reclamante referiu que foi contactada pelo advogado da empresa, o qual informou que iria tentar encontrar uma solução amigável;
17. A Reclamante referiu que o advogado afirmou que a imobiliária não teria realizado qualquer vistoria ao imóvel, confiando na palavra do vendedor;
18. A Reclamante referiu que a Reclamada lhe comunicara que também tiveram prejuízo, pois não receberam a respetiva comissão;

19. Um dos sócios gerentes, _____, declarou que não consegue contactar com o proprietário do imóvel;
20. O Sócio gerente, referiu que o imóvel estava penhorado, que o chefe de finanças esteve presente na escritura de compra e venda para ser realizado o termo de cancelamento, bem como a solicitadora de execução;
21. O gerente, referiu ainda que, em consequência da situação, o pagamento teve de ser efetuado através de 3 cheques bancários;
22. O gerente informou que havia outros interessados na compra do imóvel e que a imobiliária atestou que a piscina estava a funcionar;
23. A Reclamante referiu, durante a audiência, que sofreu pressão da mediadora, ora Reclamada para realizar o negocio;
24. O sócio gerente afirmou que nas vezes anteriores que visitaram o imóvel a piscina funcionou sempre e acrescentou que a sua mediadora imobiliária, já tinha, anteriormente, vendido duas vezes o imóvel, docs a páginas 54 a 67 dos autos;
25. O sócio gerente afirmou ainda que houve um sinal de 15.000.00 €, frisou que o imóvel tinha mais de uma penhora, que a repartição de fianças de Paredes solicitou liquidação antecipada, mas que a Repartição de Lousada não o solicitou;
26. O sócio gerente acrescentou que as repartições de finanças negociaram entre si para salvaguardar os compradores;
27. O sócio gerente sublinhou que o imovel situado ao lado do imovel adquirido pela Reclamante foo vendido por 345 mil Euros e que o da Reclamante foi adquirido por 299 mil Euros;
28. O sócio gerente reiterou o facto de não conseguirem contactar o proprietário, tendo solicitado à policia e ao oficial de justiça que o tentassem fazer;
29. O sócio gerente informou que foi pedida a insolvência da empresa do proprietário do imóvel,
30. A Reclamada juntou aos autos: contrato de promessa e contrato de compra e venda relativamente aos interessados anteriores no imóvel e email de entidades bancárias que comprovam que o crédito fora recusado;

31. A Reclamada referiu que da clausula terceira do contrato de compra e venda outorgado pela Reclamante é possível atestar os ónus e encargos existentes sobre o imóvel à data da aquisição.

3.1 Dos Factos

3.1.2 Dos Factos Provados

Resultam provados dos seguintes factos:

Prova documental: 1, 14, 24, 30 e 31.

Prova por declaração: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29.

Resultam não provado os seguinte facto: 8, 15, 17, 23.

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

3.1.3 Motivação

A convicção do Tribunal Arbitral relativamente à matéria de facto assentou na análise crítica e conjugada da prova documental junta aos autos, bem como nas declarações prestadas pela Reclamante, pelos representantes da Reclamada e demais depoimentos colhidos em audiência.

Em primeiro lugar, a prova documental — designadamente o contrato de compra e venda do imóvel (doc. 2), a correspondência trocada entre as partes, os documentos juntos pela Reclamada relativos a anteriores negócios e às comunicações com entidades bancárias (docs. 24, 30 e 31) — revelou-se coerente e isenta de contradições internas, permitindo demonstrar a celebração do negócio, a mediação da Reclamada e a existência de ónus e encargos sobre o imóvel.

As declarações da Reclamante mostraram-se espontâneas, pormenorizadas e coerentes entre si, descrevendo de forma clara o processo de aquisição do imóvel, as circunstâncias da visita, o estado de conservação aparente e a posterior verificação das anomalias na piscina, jacuzzi e casa de banho exterior.

O Tribunal atribuiu-lhes credibilidade, uma vez que as mesmas se apresentaram congruentes com os elementos documentais e com a lógica temporal dos acontecimentos.

De igual modo, as declarações do sócio gerente da Reclamada, _____, foram consideradas relevantes para a formação da convicção, na medida em que confirmaram factos relacionados com o estado jurídico do imóvel — designadamente a existência de penhoras, a presença do chefe de finanças na escritura e o pagamento através de cheques bancários — bem como as dificuldades de contacto com o anterior proprietário e a insolvência da empresa _____.

Estas declarações, embora revelando algum distanciamento face ao controlo direto das condições do imóvel, mostraram-se consistentes e compatíveis com a documentação junta aos autos.

O Tribunal entendeu igualmente como provado que a Reclamante nunca viu a piscina em funcionamento, baseando-se nas suas declarações e na ausência de qualquer prova documental ou testemunhal que demonstrasse o contrário.

A constatação de que, à data da mudança, a piscina se encontrava com água suja e lodo foi confirmada pelas declarações da Reclamante e pelo teor do relatório técnico junto aos autos, cuja verosimilhança não foi abalada por qualquer outro meio de prova.

No que respeita à alegada comunicação escrita enviada pela Reclamante a solicitar confirmação do estado de funcionamento dos equipamentos (facto 8), não foi junto aos autos qualquer email ou prova documental que corroborasse tal envio, razão pela qual o Tribunal considerou o facto não provado.

Também não se provou que a Reclamante tenha publicado uma avaliação no Google ou que a Reclamada tenha deixado de responder após notificação judicial (facto 15), por ausência de qualquer elemento documental ou testemunhal nesse sentido.

Do mesmo modo, o Tribunal não deu como provado que o advogado da Reclamada tenha afirmado que a imobiliária não realizou vistoria ao imóvel (facto 17), por se tratar de uma alegação isolada da Reclamante, sem suporte testemunhal ou documental.

Por fim, não se considerou provado que a Reclamante tenha sido pressionada pela mediadora para concretizar o negócio (facto 23), uma vez que, embora a Reclamante o

tenha afirmado, tal alegação não foi confirmada por outros meios de prova, sendo contrária à conduta objetiva inferida do processo negocial descrito.

Em síntese, a convicção do Tribunal resultou da apreciação conjunta, criteriosa e racional de todos os elementos probatórios, privilegiando os que se mostraram coerentes, credíveis e compatíveis entre si, em conformidade com as regras da experiência comum e o princípio da livre apreciação da prova consagrado no artigo 607.º, n.º 5 do Código de Processo Civil.

4. Do Direito

O DL 84/2021 reveste-se da natureza de diploma especial aplicável aos contratos de compra e venda celebrados entre profissionais e consumidores e regula os direitos destes em caso de falta de conformidade dos bens, bem como, de forma expressa, o regime aplicável à compra e venda de bens imóveis (artigos 22.º a 25.º).

Nos termos do artigo 22.º do DL 84/2021, relativamente aos bens imóveis, considera-se que o bem não está conforme se não se adequar ao contrato ou não tiver as qualidades e funcionalidades que normalmente se esperam de bens daquele tipo.

Aquele diploma impõe ao profissional a responsabilidade pela falta de conformidade que se manifeste no prazo de três anos após a entrega do bem imóvel, salvo estipulação em contrário em prejuízo do consumidor.

Na esfera do direito civil geral, encontra-se o regime da venda de coisa defeituosa no Código Civil, designadamente nos artigos 913.º a 916.º e nos artigos 798.º, 799.º e 342.º, entre outros. De acordo com o artigo 799.º, n.º 1, do Código Civil, presume-se a culpa do vendedor se a coisa entregue padecer de defeito, cabendo-lhe então provar que não agiu com culpa. Também nos termos do artigo 342.º, n.º 1, do Código Civil, incumbe ao adquirente apresentar a prova dos factos constitutivos do seu direito – nomeadamente, a entrega da coisa defeituosa.

No caso sob apreciação, a Reclamante alega que adquiriu o imóvel mediado pela Reclamada, sendo que após a entrega e mudança de posse verificou a não funcionalidade da piscina e do jacuzzi, bem como a inexistência de teto na casa de banho exterior, circunstâncias que configuram aquilo que o DL 84/2021 qualifica como

falta de conformidade de bens imóveis (artigo 22.º) e que no regime do Código Civil consubstanciam vícios ou defeitos da coisa vendida, em concreto a desconformidade da coisa com o fim a que se destina ou com as qualidades normalmente inerentes à sua categoria.

Com força legal, o profissional (a Reclamada) encontra-se obrigado, nos termos do DL 84/2021, artigo 23.º, a assegurar a conformidade dos bens imóveis e a reparar ou substituir, sem encargos para o consumidor, a falta de conformidade.

O artigo 24.º desse diploma consagra os direitos do consumidor: na hipótese de falta de conformidade, o consumidor tem direito à reparação ou substituição, à redução do preço ou à resolução do contrato, sendo o seu exercício desde logo legítimo.

Em paralelo, o Código Civil, no artigo 914.º, faculta ao adquirente da coisa defeituosa o direito de exigir a reparação ou a substituição da coisa, para além de, se for caso disso, a redução do preço ou a resolução do contrato.

Além disso, o DL 84/2021, artigo 13.º, estabelece uma presunção de que a falta de conformidade que se manifesta no prazo de dois anos após a entrega já existia à data da entrega, salvo prova em contrário.

No caso concreto, considerando que a Reclamante verificou o defeito pouco tempo após a mudança e regresso da viagem, presume-se que a desconformidade já existia à data de entrega, salvo forte prova em contrário por parte da Reclamada.

Conjugando estes dois regimes — o especial do DL 84/2021 e o geral do Código Civil — conclui-se que a Reclamante está juridicamente amparada para pretender: a) a reparação gratuita da piscina, jacuzzi e do teto da casa de banho exterior ou, alternativamente, a substituição ou resolução contratual; b) a redução do preço, se a reparação ou substituição não for possível ou for excessivamente onerosa para a Reclamada.

A responsabilidade da Reclamada (como mediadora/profissional) decorre tanto do regime especial quanto da obrigação geral de responsabilidade prevista no Código Civil (arts. 798.º e segs.), considerando que entregou o bem com falta de conformidade. A

presunção de culpa do vendedor, nos termos do artigo 799.º do Código Civil, aplica-se no que couber.

Por fim, embora não seja estritamente necessário para invocar o regime do DL 84/2021 (desde que se trate de relação profissional-consumidor), é igualmente possível recorrer ao regime do Código Civil para efeitos de indemnização por danos patrimoniais ou não patrimoniais resultantes da não conformidade — sendo tal regime residual.

Em conclusão, existe fundamento jurídico consistente para que a Reclamante exija da Reclamada a reparação ou substituição dos elementos defeituosos (piscina, jacuzzi e teto da casa de banho exterior) ou outro remédio conforme a lei (redução do preço ou resolução contratual), com base no DL 84/2021 (arts. 22.º-24.º, 13.º) bem como no Código Civil (arts. 342.º, 798.º, 799.º, 913.º-914.º).

5. Decisão

Face à matéria de facto provada e à fundamentação jurídica exposta, conclui o Tribunal Arbitral que se verifica falta de conformidade do imóvel adquirido pela Reclamante, nos termos dos artigos 22.º e 23.º do Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18 de outubro, uma vez que a piscina, o jacuzzi e o teto da casa de banho exterior não se encontram em condições de funcionamento nem correspondem às características que um comprador razoável poderia esperar de um bem daquela natureza.

Tendo a desconformidade sido detetada num curto espaço de tempo após a entrega do imóvel, presume-se, ao abrigo do artigo 13.º do mesmo diploma, que tal falta de conformidade já existia à data da entrega, não tendo a Reclamada ilidido essa presunção.

Nos termos dos artigos 24.º e 25.º do Decreto-Lei 84/2021 e dos artigos 913.º e 914.º do Código Civil, a Reclamante tem direito à reparação gratuita das anomalias detetadas ou, caso tal se revele impossível ou desproporcionado, à redução do preço ou à resolução do contrato.

Assim, o Tribunal decide:

1. Julgar procedente a reclamação apresentada pela Reclamante;

2. Condenar a Reclamada a assegurar, por sua conta, a reparação integral da piscina, do jacuzzi, da parte elétrica da parte de trás do imóvel e do teto da casa de banho exterior, de modo a garantir a conformidade do imóvel com o contrato.

3. Condenar a Reclamada no pagamento das taxas de arbitragem.

Notifique-se.

Porto 25.10.25

A Juiz-Árbitro

Mania pão Mimoso