

Sentença

Processo nº 151/26

Reclamante: [REDACTED]

Reclamada: [REDACTED]

Sumário

I – No âmbito de contrato de compra e venda de fração autónoma celebrado entre profissional e consumidor, o bem deve apresentar as qualidades e funcionalidades que este possa razoavelmente esperar, tendo em conta as declarações pré-contratuais e o uso normal a que se destina.

II – A existência de infraestrutura elétrica em garagem que, na prática, não permite o carregamento de veículos elétricos, por insuficiência de potência, consubstancia uma falta de conformidade do bem.

III – A informação prestada em fase pré-contratual por mediador imobiliário, quando inserido na esfera de influência do vendedor, é relevante para aferição das legítimas expectativas do consumidor.

IV – Verificada a falta de conformidade imputável ao vendedor, assiste ao consumidor o direito ao reembolso das despesas necessárias e proporcionais que tenha suportado para suprir tal desconformidade, em face da inércia daquele.

V – Não são indemnizáveis despesas meramente futuras ou eventuais, por ausência de dano atual e certo.

VI – Os meros incómodos ou transtornos decorrentes de incumprimento contratual, sem especial gravidade, não justificam a atribuição de indemnização por danos não patrimoniais.

1. Relatório

1.1 Aberta a audiência, verificou-se não ser possível a conciliação entre as partes, pelo que se passou, de imediato, à audiência de julgamento arbitral.

1.2. O Reclamante alega que a instalação elétrica da garagem não comporta carregamento elétrico, dado que a estrutura montada fora inadequada.

1.3. A Reclamada alega que equipou a garagem com tomas de dois em dois lugares, embora reconhecendo que o ramal não permitia carregamento de varias viaturas ao mesmo tempo.

2. Objeto do Litígio

O objeto do litígio corporiza-se na seguinte questão:

saber se o Reclamante tem direito ao reembolso da obra efetuada para a instalação elétrica do carregador elétrico de viatura, não abrangendo quadro, disjuntor e 2ª tomada, no valor de 1074,93 € ; ao pagamento de 1.074,93 € para custear a necessária obra no segundo lugar de garagem dada ausência de continuidade entre os lugares de garagem do Reclamante; e ainda ao pagamento de uma indemnização pelos transtornos e tempo perdido causados, no valor de 500,00 €.

3. Fundamentação

3.1 Dos Factos

1. O Reclamante adquiriu à Reclamada, no ano 2021, uma fração autónoma AY, sita no empreendimento [REDACTED], incluindo dois lugares de garagem, docs 1 e 2;
2. O Reclamante questionou a mediadora, [REDACTED] em 16.06.20, previamente à aquisição, sobre a existência ou não de instalação elétrica para possível carregamento de veículos elétricos, doc doc 3;
4. A mediadora respondera que “ o condomínio da [REDACTED] tem instalação de tomadas elétricas por cada dois lugares de garagem, a administração dos custos de carregamento eletrico será gerido pelo condomínio”, doc 3;
3. O Reclamante esclareceu que a gerência da mediadora ([REDACTED]) e da promotora/vendedora ([REDACTED]) era comum, referindo o nome do Sr. [REDACTED], acrescentando que se tratavam de empresas do mesmo grupo, dos 4, 5, 6;
4. O Reclamante alegou que, após a entrega do imóvel, verificou que a instalação elétrica era tecnicamente inadequada ao carregamento de viatura elétrica, dado que o ramal não estava adequadamente dimensionado e todos os lugares de garagem, cerca de 70, encontravam-se ligados ao mesmo disjuntor de 16A do quadro de serviços comuns (QSC), tornando o carregamento impossível por falta de potencia no QSC, doc 7;
5. O Reclamante referiu que após varias interpelações e reclamações junto da Reclamada, a mesma reconheceu a insuficiência do QSG, dado que veio a intervir no ramal, doc 8;

6. o Reclamante disse que a referida intervenção ainda está por concluir segundo informação disponível de dez 2025;
7. O Reclamante acrescentou que a Reclamada se recusou a finalizar a infraestrutura individualizada até aos lugares de garagem;
8. O Reclamante, perante a inércia da Reclamada, procedeu às respetivas obras, a expensas próprias, para um dos lugares, pagando à empresa [REDACTED], o valor de 1257,43 €, fatura FT PD/3115 de 13.03.25, doc 9;
9. A Reclamada alegou que nunca se comprometeu, com nenhum cliente, a instalar qualquer posto de carregamento na sua garagem;
10. A Reclamada sublinhou que respondeu ao Reclamante, de forma clara e inequívoca, dizendo que “o Condomínio [REDACTED] tem instalação de tomadas elétricas por cada dois lugares de garagem”, e que “a administração dos custos de carregamento elétrico será gerido pelo condomínio”, doc 1 junto com a contestação;
11. A Reclamada referiu que a sua obrigação legal, à data da venda da fração (03.11.2021), era apenas garantir que a garagem comum teria potencia para carregamento dos veículos elétricos, ficando a instalação dos postos carregadores a cargo de cada um dos condóminos;
12. A Reclamada admitiu que, por lapso manifesto do projetista, o projeto inicial de instalação elétrica das garagens não tinha potência suficiente para 117 veículos (número de lugares interiores e exteriores) em carga simultânea;
13. A Reclamada referiu que o condomínio instalara, posteriormente, postos de carregamento, com gestão centralizada, podendo vários carros carregar no empreendimento através da instalação do condomínio;
14. A Reclamada acrescentou que todo o processo de aumento de potência custou mais de € 13.000,00, docs 2 e 3 juntos com a contestação;
15. A Reclamada esclareceu ainda que a referida correção encontra-se em fase de conclusão;

16. A Reclamada salientou que tal situação implicou a elaboração de um novo projeto; a comparticipação em encargos da [REDACTED] para a nova potência; a execução de novo ramal; a alteração da instalação elétrica de acordo com o novo projeto; diversos trabalhos de construção civil; uma nova vistoria, docs 2 e 3 juntos com a contestação;
17. O representante da promotora declarou que apenas colocaram na garagem tomadas de uso comum de dois em dois lugares;
18. O Reclamante declarou na audiência de julgamento arbitral que a potencia não aguentava uma viatura, tendo a Reclamada sido obrigada, por força das circunstâncias a redimensionar o ramal, pois não cumpriam o regulamento aplicável;
19. A Reclamada disse que o processo teve inicio em 2023 e que em março de 2025 ainda não se encontrava concluído;
20. O Reclamante esclareceu que o seu vizinho do lado fez uma ligação idêntica à que ele realizara;
21. O representante da Reclamada esclareceu que terminaram a obra em janeiro de 2026 e que agora podem carregar 70 veículos ao mesmo tempo;
22. O representante da Reclamada admitiu que o CPCV foi omissivo quanto à instalação elétrica na garagem;
23. A testemunha da Reclamada, Eng. Civil, [REDACTED], declarou que não poderiam carregar várias viaturas ao mesmo tempo;
24. A testemunha referiu que a obra foi realizada de acordo com o projeto eletrotécnico;
25. A testemunha declarou que houve um lapso no redimensionamento e que fora o Reclamante que expôs o assunto;
26. A testemunha referiu que a Reclamada prosseguiu com os trâmites a fim de substituir o ramal;
27. A testemunha disse que antes de janeiro de 2026 não vira nenhum veículo a carregar;

28. A testemunha declarou que não sabe qual o numero de viaturas que podem carregar ao mesmo tempo;
29. A testemunha disse que existem atas de reuniões onde havia pedidos para carregamento;
30. O Reclamante declarou que nunca pedira uma wallbox, mas apenas a instalação elétrica adequada;
31. A testemunha da Reclamada, Eng. Civil, [REDACTED], declarou que a potencia contratada não dava para carregar as viaturas de todos os condóminos;
32. A testemunha referiu que desconhece para quantos daria antes da obra levada a cabo;
33. A testemunha declarou que desconhece quantas viaturas estão a carregar;
34. À pergunta se o condomínio solicitou aumento da potência, a testemunha respondeu desconhecer;
35. À pergunta sobre quantos contactos foram necessários para despoletar o processo, a testemunha respondeu desconhecer;
36. A testemunha da Reclamada, Eng. eletrotécnico, [REDACTED], declarou que não foi ele o projetista na [REDACTED];
37. A testemunha declarou que fora o responsável pós venda;
38. A testemunha disse que quando entrou na empresa já o condomínio [REDACTED] estava em período de garantia e que nunca analisara o projeto elétrico;
39. A testemunha esclarecera que no condomínio, em causa, a sua função é a de resolver problemas do condomínio ligados a defeitos de construção;
40. A testemunha declarara não conhecer o ramal antigo;
41. A testemunha diz que conhece a potencia minima exigida pela experiencia enquanto projetista;
42. A testemunha disse que já viu na garagem postos de carregamento, mas que não sabe quantos são;

43. A testemunha disse que viu um TESLA e que, por acaso, é a viatura do Reclamante;

44. A testemunha disse que não sabe como estão a ser alimentados os postos de carregamento.

3.1.1 Dos Factos Provados e Não Provados

Resultam provados:

Por documento: 1, 2, 3, 4, 5, 8, 10, 14, 16.

Por declaração: 6, 7, 9, 11, 12, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44.

Resultam não provados:

Factos: 21.

O Tribunal Arbitral tomou ainda em consideração, na sua apreciação global da prova, os factos acessórios discutidos em audiência de julgamento.

3.2. Motivação

A convicção do Tribunal quanto à matéria de facto dada como provada e não provada formou-se com base na análise crítica e conjugada de toda a prova produzida em audiência, designadamente a prova documental junta aos autos, as declarações das partes e os depoimentos das testemunhas inquiridas, apreciados à luz das regras da experiência comum e do princípio da livre apreciação da prova.

No que respeita aos factos dados como provados por documento (factos 1, 2, 3, 4, 5, 8, 10, 14 e 16), os mesmos resultam diretamente dos documentos juntos aos autos, cuja autenticidade não foi posta em causa pelas partes, nem infirmada por qualquer outro meio de prova. Tais documentos revelam-se coerentes entre si e compatíveis com a demais prova produzida, merecendo, por isso, credibilidade.

Em particular, os documentos relativos à aquisição da fração autónoma e à comunicação pré-contratual com a mediadora permitem concluir pela existência de informação prestada ao

Reclamante quanto à existência de tomadas elétricas nas garagens, ainda que sem concretização técnica quanto à respetiva capacidade. Por outro lado, a documentação referente às intervenções posteriores na infraestrutura elétrica evidencia o reconhecimento, por parte da Reclamada, da insuficiência do sistema inicialmente instalado, bem como os esforços subsequentes de correção.

Relativamente aos factos dados como provados por declarações (factos 6, 7, 9, 11, 12, 13, 15, 17 a 20, 22 a 44), o Tribunal valorou as declarações das partes e os depoimentos das testemunhas de forma crítica e comparativa.

As declarações do Reclamante revelaram-se, no essencial, coerentes, consistentes e corroboradas por elementos documentais, nomeadamente no que concerne à insuficiência da potência elétrica disponível na garagem e à necessidade de realização de obras por sua iniciativa. Mostrou-se credível a sua afirmação de que a instalação existente não permitia, sequer, o carregamento eficaz de uma única viatura elétrica, o que foi, aliás, confirmado por diversos depoimentos testemunhais.

Por seu turno, as declarações da Reclamada, embora procurando delimitar o âmbito das suas obrigações, acabaram por reconhecer aspetos essenciais, designadamente a existência de um erro de dimensionamento do projeto elétrico inicial, bem como a necessidade de intervenção posterior para reforço da potência instalada. Tal reconhecimento foi determinante para a formação da convicção do Tribunal quanto à inadequação da solução originalmente implementada.

Os depoimentos das testemunhas arroladas pela Reclamada foram valorados de acordo com o respetivo grau de conhecimento direto dos factos. Assim:

A testemunha Eng. [REDACTED] confirmou a insuficiência da instalação para suportar o carregamento simultâneo de várias viaturas, bem como a existência de um lapso no dimensionamento inicial, o que reforça a versão apresentada pelo Reclamante;

A testemunha Eng. [REDACTED] corroborou a insuficiência da potência contratada, embora tenha revelado desconhecimento quanto a aspetos concretos da execução e capacidade efetiva da instalação;

A testemunha Eng. [REDACTED] evidenciou conhecimento limitado sobre o projeto inicial e sobre a situação concreta da infraestrutura elétrica, desempenhando funções essencialmente pós-

venda, o que reduziu o valor probatório do seu depoimento quanto aos factos estruturais em análise.

Foi ainda relevante para a convicção do Tribunal o facto de várias testemunhas terem confirmado que, até momento recente, não existiam condições efetivas para o carregamento de viaturas elétricas na garagem, bem como a necessidade de reformulação da infraestrutura elétrica, cuja conclusão apenas ocorreu em momento posterior.

Quanto ao facto dado como não provado (facto 21), o Tribunal entendeu que não foi produzida prova suficiente, segura e convincente que permitisse dar o mesmo como assente. Com efeito, não obstante as declarações da Reclamada quanto à conclusão das obras e à capacidade atual da infraestrutura, tais afirmações não foram acompanhadas de prova técnica ou documental bastante que permitisse comprovar, de forma inequívoca, a capacidade efetiva de carregamento simultâneo alegada.

Por fim, o Tribunal teve ainda em consideração os factos acessórios discutidos em audiência, os quais, embora não autonomizados na matéria de facto, contribuíram para a formação de uma convicção global coerente sobre a realidade subjacente ao litígio, nomeadamente quanto ao contexto técnico da instalação elétrica e à evolução das intervenções realizadas.

Em suma, a decisão sobre a matéria de facto resultou de uma ponderação global, crítica e fundamentada da prova produzida, tendo o Tribunal privilegiado os elementos probatórios mais consistentes, coerentes e corroborados entre si.

4. Direito

Cumprе apreciar e decidir a questão central do presente litígio, que consiste em determinar se o Reclamante tem direito ao reembolso das despesas suportadas com a instalação elétrica necessária ao carregamento de veículo elétrico, bem como à realização de obra adicional no segundo lugar de garagem e ao pagamento de indemnização por danos não patrimoniais.

Enquadramento jurídico da relação contratual

Entre o Reclamante e a Reclamada foi celebrado um contrato de compra e venda de fração autónoma, incluindo lugares de garagem, contrato esse sujeito ao regime geral previsto no Código Civil português, bem como, atenta a qualidade das partes (promotora/vendedora profissional e adquirente consumidor), ao regime da venda de bens de consumo, atualmente previsto no Decreto-Lei n.º 84/2021.

Nos termos deste diploma, o profissional está obrigado a entregar ao consumidor um bem que esteja conforme com o contrato, respondendo por qualquer falta de conformidade existente à data da entrega (cfr. artigos 5.º e 6.º).

A conformidade do bem afere-se, designadamente, pela sua aptidão para o uso habitualmente dado a bens do mesmo tipo, bem como pela correspondência às qualidades e funcionalidades que o consumidor pode razoavelmente esperar, tendo em conta a natureza do bem e as declarações públicas feitas pelo profissional ou por intermediários (artigo 6.º).

Da falta de conformidade da instalação elétrica

Resulta da matéria de facto provada que a instalação elétrica da garagem, à data da entrega do imóvel, não dispunha de potência suficiente para permitir o carregamento de veículos elétricos, encontrando-se todos os lugares ligados a um único disjuntor de 16A, solução manifestamente insuficiente.

Mais se provou que tal insuficiência resultou de erro de dimensionamento do projeto eletrotécnico, reconhecido pela própria Reclamada, que posteriormente promoveu a sua correção.

Ora, ainda que não tenha sido assumido um compromisso expresso quanto à instalação de postos de carregamento individualizados (wallbox), a verdade é que foi transmitida ao Reclamante, em fase pré-contratual, a existência de tomadas elétricas nas garagens, com gestão de consumos pelo condomínio.

Tal informação, prestada por entidade mediadora com ligação direta à Reclamada, é juridicamente relevante, nos termos do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 84/2021, integrando o conteúdo das legítimas expectativas do consumidor.

Acrece que, à luz das exigências atuais e do enquadramento normativo aplicável às infraestruturas elétricas em edifícios novos, designadamente o regime constante do Decreto-Lei n.º 39/2010 (relativo à mobilidade elétrica), é exigível que os edifícios estejam preparados para suportar soluções de carregamento de veículos elétricos, ainda que não necessariamente individualizadas.

Neste contexto, uma instalação que, na prática, não permite sequer o carregamento de uma viatura, revela-se objetivamente inadequada ao uso expectável e, portanto, desconforme.

Conclui-se, assim, pela verificação de uma falta de conformidade do bem vendido, imputável à Reclamada.

Das consequências da falta de conformidade

Nos termos do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 84/2021, em caso de falta de conformidade, o consumidor tem direito à reposição da conformidade, designadamente através de reparação ou substituição, podendo, em determinadas circunstâncias, exigir a redução do preço ou a resolução do contrato.

No caso concreto, a Reclamada veio a reconhecer a insuficiência da instalação e a promover a sua correção, ainda que de forma tardia, apenas concluída vários anos após a entrega do imóvel.

Todavia, ficou igualmente demonstrado que a Reclamada não assegurou a ligação individualizada até ao lugar de garagem do Reclamante, nem criou condições efetivas para o exercício imediato e pleno da funcionalidade em causa.

Perante a inércia da Reclamada e a necessidade objetiva de utilização do seu veículo elétrico, o Reclamante procedeu, por sua iniciativa, à realização das obras necessárias.

Tal atuação encontra respaldo no regime geral do incumprimento contratual previsto no Código Civil português, designadamente no artigo 798.º, que estabelece a obrigação de indemnizar pelos danos resultantes da falta de cumprimento, e no artigo 799.º, que presume a culpa do devedor.

Nestes termos, sendo a falta de conformidade imputável à Reclamada, e tendo o Reclamante suportado despesas necessárias e proporcionais à reposição da funcionalidade do bem, assiste-lhe o direito ao respetivo reembolso, na parte em que tais custos se revelem adequados e não excedam o necessário.

Importa, contudo, excluir do montante indemnizável os elementos que extravasem a reposição da conformidade mínima exigível, designadamente equipamentos adicionais ou soluções de valor superior ao estritamente necessário.

Quanto à segunda intervenção no outro lugar de garagem

Relativamente ao pedido de pagamento de quantia destinada à realização de obra no segundo lugar de garagem, verifica-se que o mesmo assenta numa pretensão futura, não concretizada à data.

Não resultou provado que o Reclamante tenha já suportado tal despesa, nem que exista recusa definitiva da Reclamada em assegurar solução equivalente no âmbito da correção global da infraestrutura.

Assim, à luz do princípio da reparação de danos efetivamente verificados, consagrado no artigo 562.º do Código Civil português, não pode este pedido proceder, por ausência de dano atual e certo.

Dos danos não patrimoniais

O Reclamante peticiona ainda indemnização por danos não patrimoniais, decorrentes dos transtornos e tempo despendido.

Nos termos do artigo 496.º do Código Civil português, apenas são indemnizáveis os danos não patrimoniais que, pela sua gravidade, mereçam a tutela do direito.

No caso em apreço, não obstante se reconhecer a existência de incómodos e transtornos associados à situação, os mesmos não assumem gravidade suficiente que justifique a atribuição de indemnização autónoma, tratando-se de contratempos inerentes a uma situação de incumprimento contratual sem especial intensidade lesiva.

Em face do exposto, conclui-se que:

- A instalação elétrica da garagem padecia de falta de conformidade imputável à Reclamada;
- O Reclamante tem direito ao reembolso das despesas necessárias à reposição da funcionalidade, na medida em que estas se mostrem adequadas e proporcionais;
- Não assiste ao Reclamante o direito ao pagamento de quantia relativa a obra futura no segundo lugar de garagem;
- Não se verificam pressupostos para a atribuição de indemnização por danos não patrimoniais.

5. Decisão

Nestes termos, julga-se a presente ação parcialmente procedente e, em consequência:

- a) Condena-se a Reclamada a pagar ao Reclamante a quantia correspondente às despesas suportadas com a instalação elétrica necessária ao carregamento de veículo elétrico, no montante de € 1.074,93, por se revelar adequada e proporcional à reposição da conformidade do bem;
- b) Absolver a Reclamada do pedido de pagamento de € 1.074,93 relativo à realização de obra no segundo lugar de garagem;

c) Absolver a Reclamada do pedido de indemnização por danos não patrimoniais, no valor de € 500,00.

Taxas de arbitragem em partes iguais para ambas as partes.

Notifique-se.

Porto, 01.04.26

A Juiz-Árbitro,

Henrião João Almeida