

Sentença

Processo nº 152/26

Reclamante: [REDACTED]

Reclamada: [REDACTED]

Sumário

I. O Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril, na redação aplicável, define “bem de consumo” como qualquer bem imóvel ou móvel corpóreo, sendo aplicável a contratos de compra e venda celebrados entre consumidor e profissional.

II. A qualificação de um elemento incorporado num imóvel como parte integrante afasta a sua autonomia jurídica, devendo a sua apreciação ser feita no âmbito da conformidade do bem no seu todo.

III. A desconformidade do bem verifica-se quando o mesmo não apresenta as qualidades e o desempenho que legitimamente dele se esperam ou não se encontra em conformidade com as características acordadas ou normas técnicas aplicáveis.

IV. A execução ou instalação de componentes de um imóvel em desconformidade com instruções técnicas do fabricante constitui vício imputável ao profissional responsável pela entrega do bem.

V. O vendedor/profissional responde pela desconformidade do bem entregue, cabendo-lhe assegurar a sua conformidade mediante reparação ou substituição, nos termos do regime jurídico aplicável.

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 má instalação do toalheiro da suite, dado que o mesmo se situa dentro da zona de influencia da base do duche.

1.3. A Reclamada alega que o toalheiro em causa foi montado e instalado por uma empresa especializada, referindo que o uso de detergentes impróprios e de materiais abrasivos de limpeza é, de acordo com a experiência, a causa rápida deterioração do equipamento em questão.

2. Objeto do Litígio

O objeto do litígio corporiza-se na seguinte questão:

saber se o Reclamante tem direito à substituição do toalheiro da suite, garantindo as normas técnicas e de segurança do fabricante, ou o pagamento do valor de dois toalheiros, o da suite e de um outro, também está instalado na base de um duche e que nada garante que venha, também, a deteriorar-se, no valor de 1749,71 €.

3. Fundamentação

3.1 Dos Factos

1. O Reclamante adquiriu à Reclamada uma fração autónoma no ano 2021, docs 1 e 2;
2. O imóvel possuiu sistema de aquecimento central, cujos terminais de calor, toalheiros e radiadores, foram instalados pela Reclamada, através da subcontratação da empresa [REDACTED], docs 5 e 6;
3. O Reclamante referiu que em 29.09.24, detetou corrosão e queda de tinta no toalheiro da suite, sublinhando que essa patologia já tinha ocorrido em outro toalheiro do imóvel, substituído este ultimo pela Reclamada, docs 3, 4;
4. A Reclamada recusara a substituição, alegando que o referido equipamento é “bem imóvel” e que a garantia de 2 anos já expirou;
5. O Reclamante alegou que o manual de instruções do fabricante evidencia, face ao equipamento objecto dos autos, que o mesmo fora instalado em lugar proibido, doc 7;
6. O manual refere a páginas 3 o seguinte: “*Não instalar o radiador no interior do recinto da banheira ou base de duche*”, doc 7;
7. O toalheiro fora instalado pela Reclamada, através de subcontratação, na zona de influencia direta da base de duche, doc 3;
8. A Reclamada alega que os Reclamantes, volvidos mais de quatro anos após a compra e início de ocupação da sua fração (03.11.2021), detetaram corrosão e perda de tinta no toalheiro da suite;
9. A Reclamada refere que os toalheiros, instalados, não constituem um terminal de calor;

10. A Reclamada refere, ainda, que o uso de detergentes impróprios e de materiais abrasivos de limpeza é, como a experiência demonstra, a única responsável pela sua rápida deterioração;
11. A Reclamada sublinhou que tais equipamentos são bens móveis, tal como sucede com os eletrodomésticos fornecidos com a fração;
12. A Reclamada alega que o prazo de garantia dos bens móveis era de dois anos, prazo de garantia que expirou em 02.11.2023 *“ou, na melhor das hipóteses, em 02.11.2024”*;
13. A testemunha da Reclamada, Eng. [REDACTED] referiu que os toalheiros se encontram instalados dentro da banheira, sendo que fora a [REDACTED] que fornecera instalador;
14. A testemunha referira que tal acontece por razões de deficiente limpeza;
15. A testemunha declarou que os referidos toalheiros são componentes do aquecimento central;
16. A testemunha da Reclamada, Eng. [REDACTED] declarou que o toalheiro se encontra instalado na parede oposta à do equipamento do duche e que fora a [REDACTED] que instalara.

3.1.1 Dos Factos Provados e Não Provados

Resultam provados:

Por documento: 1, 2, 3, 5, 6, 7.

Por declaração: 8, 13, 15, 16.

Resultam não provados:

Factos: 4, 9, 10, 11, 12, 14.

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 Arbitral quanto à matéria de facto resultou da apreciação crítica, conjugada e à luz das regras da experiência comum, de toda a prova produzida em audiência de

julgamento, designadamente da prova documental junta aos autos e das declarações prestadas pelas partes e pelas testemunhas.

Desde logo, os factos dados como provados sob os pontos 1 e 2 assentam nos documentos juntos aos autos (docs. 1, 2, 5 e 6), os quais não foram impugnados e permitem concluir, com segurança, pela aquisição da fração autónoma pelo Reclamante no ano de 2021, bem como pela existência de um sistema de aquecimento central cujos componentes, incluindo toalheiros e radiadores, foram instalados pela Reclamada através da subcontratação da empresa identificada.

No que respeita ao facto provado sob o ponto 3, o Tribunal valorou os documentos 3 e 4, que evidenciam a existência de corrosão e queda de tinta no toalheiro da suite, bem como a ocorrência anterior de situação semelhante noutro toalheiro do imóvel, entretanto substituído. Estes elementos documentais, conjugados com as declarações do Reclamante, revelaram-se coerentes e credíveis.

Relativamente aos factos constantes dos pontos 5 e 6, a convicção do Tribunal fundou-se no teor do documento 7, correspondente ao manual de instruções do fabricante, cujo conteúdo não foi posto em causa. Em particular, a indicação expressa de que o radiador não deve ser instalado no interior do recinto da banheira ou base de duche assume especial relevância para a apreciação do caso.

O facto provado sob o ponto 7 resultou da conjugação do documento 3 com a prova testemunhal produzida, nomeadamente das declarações do Eng. [REDACTED], que confirmou que os toalheiros se encontram instalados em zona coincidente com a área da banheira/duche, ainda que com algumas imprecisões quanto à localização exata. Tal depoimento, conjugado com a restante prova, permitiu ao Tribunal concluir pela instalação do equipamento em zona de influência direta da base de duche.

Quanto ao facto 8, o Tribunal considerou as declarações da Reclamada, no sentido de que a anomalia foi detetada vários anos após a aquisição e início da utilização do imóvel, o que não foi substancialmente contrariado.

No que respeita aos factos 13, 15 e 16, o Tribunal valorou as declarações das testemunhas arroladas pela Reclamada. O depoimento do Eng. [REDACTED] foi relevante para confirmar a intervenção da empresa subcontratada na instalação dos equipamentos, bem como para afirmar que os toalheiros integram o sistema de aquecimento central.

Por sua vez, a Eng. [REDACTED] confirmou que a instalação foi efetuada pela mesma entidade, embora tenha apresentado uma versão parcialmente divergente quanto à localização do toalheiro, referindo que este se encontra em parede oposta à do duche. Tal divergência não foi suficiente para afastar a conclusão global quanto à proximidade funcional do equipamento com a zona de duche.

No que concerne aos factos dados como não provados (pontos 4, 9, 10, 11, 12 e 14), entendeu o Tribunal que a prova produzida não foi suficiente para sustentar tais alegações.

Desde logo, quanto ao facto 4, não foi feita prova bastante de que a recusa da Reclamada tenha por base exclusivamente a qualificação do bem como imóvel e a caducidade do prazo de garantia, nos termos alegados.

Relativamente aos factos 9, 11 e 12, a posição da Reclamada quanto à natureza móvel dos toalheiros e à consequente aplicação de um prazo de garantia de dois anos não foi corroborada por prova bastante, sendo contrariada, aliás, pelo depoimento do Eng. [REDACTED], que afirmou que os toalheiros constituem componentes do sistema de aquecimento central, o que enfraquece a tese da sua autonomia enquanto bens móveis equiparáveis a eletrodomésticos.

No que respeita ao facto 10, a alegação de que a deterioração do equipamento se deve exclusivamente ao uso de detergentes impróprios e materiais abrasivos não foi sustentada por qualquer prova técnica ou pericial, assentando apenas em considerações genéricas e conclusivas, insuficientes para formar a convicção do Tribunal.

Por fim, quanto ao facto 14, o depoimento da testemunha, ao atribuir a deterioração a deficiente limpeza, revelou-se genérico e desprovido de suporte objetivo, não tendo sido acompanhado de elementos que permitissem estabelecer um nexo causal concreto entre os alegados hábitos de limpeza e o estado do equipamento.

O Tribunal atendeu ainda, na formação da sua convicção, aos factos acessórios discutidos em audiência, valorando-os de forma integrada com os restantes meios de prova, sempre segundo critérios de razoabilidade e experiência comum.

4. Direito

Aplicação da lei no tempo

O contrato de compra e venda da fração autónoma foi celebrado no ano de 2021, pelo que, nos termos do artigo 12.º do Código Civil, não é aplicável ao caso o Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18 de outubro, o qual apenas entrou em vigor em 1 de janeiro de 2022.

Assim, o regime jurídico relevante é o vigente à data da celebração do contrato, designadamente:

- o Código Civil; e
- o Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril, na redação então em vigor.

Aplicabilidade do Decreto-Lei n.º 67/2003

Nos termos do artigo 1.º-B do Decreto-Lei n.º 67/2003, na redação aplicável:

“Bem de consumo” corresponde a qualquer bem imóvel ou móvel corpóreo, incluindo os bens em segunda mão.

Deste modo, o âmbito objetivo do diploma abrange, em abstrato, bens imóveis, desde que integrados numa relação de consumo, como sucede no caso em apreço, em que a fração autónoma foi adquirida pelo Reclamante a um profissional.

Verificados os pressupostos subjetivos (relação consumidor–profissional) e objetivos (contrato de compra e venda de bem de consumo), o regime do Decreto-Lei n.º 67/2003 é, em princípio, aplicável ao contrato celebrado.

Noção de desconformidade

Nos termos do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 67/2003, o vendedor tem o dever de entregar ao consumidor bens que sejam conformes com o contrato, presumindo-se a desconformidade quando o bem não corresponda à descrição feita, não possua as qualidades e desempenho

habituais dos bens do mesmo tipo, ou não seja adequado ao uso específico a que o consumidor o destina, desde que tal tenha sido comunicado ao vendedor.

Verifica-se desconformidade quando o bem não apresenta as qualidades esperadas ou apresenta defeitos que o tornam impróprio para o uso normal.

Qualificação jurídica do toalheiro

Importa, porém, apreciar a natureza jurídica do elemento em causa — o toalheiro.

Nos termos do artigo 204.º do Código Civil, são coisas imóveis os prédios urbanos e tudo o que neles se encontra incorporado com carácter de permanência. O mesmo artigo, no seu nº 3 estabelece que são partes integrantes as coisas móveis ligadas materialmente à coisa principal com carácter de permanência.

Resulta da matéria de facto provada que:

- o toalheiro foi instalado no âmbito do imóvel;
- encontra-se fixado à parede;
- integra o sistema de aquecimento central;
- foi instalado de forma duradoura e funcionalmente incorporado.

Face a estes elementos, o toalheiro deve ser qualificado como parte integrante do imóvel, não possuindo autonomia jurídica ou funcional destacável.

Consequência da qualificação: objeto da desconformidade

Ainda que o Decreto-Lei n.º 67/2003 seja aplicável a imóveis, a apreciação da desconformidade deve incidir sobre o bem de consumo no seu todo — no caso, a fração autónoma — e sobre os elementos que o integram.

No caso concreto, o vício alegado não respeita a uma característica global do imóvel, mas antes a um elemento específico (toalheiro), cuja instalação integra o próprio processo construtivo do imóvel.

Assim, a situação em apreço reconduz-se a um defeito de execução/incorporação de um elemento integrante do imóvel, decorrente da sua instalação em desconformidade com as instruções técnicas do fabricante, nomeadamente a proibição de instalação em zona de influência direta da base de duche.

Tal desconformidade traduz-se numa execução defeituosa, afetando a sua adequação funcional e a sua durabilidade.

Articulação com o regime do Código Civil

Sem prejuízo da aplicabilidade do Decreto-Lei n.º 67/2003, importa convocar igualmente o regime do Código Civil, nomeadamente no que respeita à responsabilidade por defeitos em imóveis e obras.

Nos termos dos artigos 1207.º e seguintes do Código Civil, o empreiteiro obriga-se a executar a obra em conformidade com o convencionado e segundo as regras da arte.

Nos termos do artigo 1225.º do Código Civil, quando estejam em causa imóveis destinados a longa duração, o empreiteiro responde pelos defeitos da obra durante o prazo de cinco anos.

In casu:

- a instalação do toalheiro integra a execução da obra;
- a Reclamada é responsável pela execução, ainda que através de subcontratado (artigo 800.º do Código Civil);
- a instalação foi realizada em violação de instruções técnicas expressas do fabricante;
- o defeito manifestou-se dentro do prazo legal aplicável.

Rejeição da causa de exclusão de responsabilidade

A Reclamada invoca que a deterioração do toalheiro resulta do uso de detergentes impróprios ou materiais abrasivos.

Todavia, tal alegação não logrou prova suficiente.

Nos termos gerais da distribuição do ónus da prova (artigo 342.º do Código Civil), competia à Reclamada demonstrar que o defeito resulta de causa externa imputável ao utilizador, o que não se verificou.

Em face do exposto, conclui-se que:

- o Decreto-Lei n.º 67/2003 é aplicável ao contrato celebrado, incluindo a imóveis, nos termos do seu artigo 1.º-B;
- o toalheiro em causa constitui parte integrante do imóvel, não sendo um bem autónomo;
- o vício identificado traduz uma desconformidade decorrente de defeito de instalação/incorporação;
- tal desconformidade é imputável à Reclamada, enquanto vendedora e responsável pela execução da obra;
- não se verificam causas excludentes de responsabilidade provadas;
- assiste ao Reclamante o direito à reposição da conformidade do bem, mediante eliminação do defeito, designadamente através da substituição do toalheiro em conformidade com as normas técnicas aplicáveis.

5. Decisão

Nestes termos, o Tribunal Arbitral decide:

- A) Julgar a ação parcialmente procedente;
- B) Condenar a Reclamada a proceder à substituição do toalheiro da suite, garantindo a respetiva instalação em conformidade com as normas técnicas do fabricante e demais regras aplicáveis;

C) Absolver a Reclamada do demais peticionado, designadamente quanto ao pagamento do valor correspondente a um segundo toalheiro, por falta de prova de desconformidade atual ou iminente relativamente ao mesmo.

Tas de arbitragem a repartir em partes iguais pelas partes.

Notifique-se.

Porto, 01.04.26

A Juiz-Árbitro,

Monia João Matosinho