



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
CENTRO DE ARBITRAGEM DE CONFLITOS DE CONSUMO
TRIBUNAL ARBITRAL

Proc. nº 1964/25

SENTENÇA

Sumário:

- 1. Constitui falta de conformidade imputável ao vendedor de fração autónoma o facto de o soalho apresentar irregularidades traduzidas em diversos desníveis nas peças de madeira.**
- 2. Negando-se a vendedora a reparar os defeitos reclamados pelo comprador justifica-se a sua condenação no pagamento da quantia necessária para proceder a tal reparação em material e mão de obra.**

I - Relatório:

██████████ apresentou reclamação contra ██████████.

Alegou que, em setembro de 2023, adquiriu à Reclamada um apartamento novo de tipologia T2, no Edifício ██████████, localizado ao ██████████.

Decorrido menos de um ano de utilização, começaram a surgir defeitos no chão laminado, situação que foi prontamente comunicada ao construtor, no entanto as desconformidades não foram alvo de intervenção e reparação.

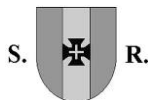
O Reclamante denunciou a anomalia a 23-8-24, sendo que apesar de a Reclamada ter respondido a informar que iria verificar e reparar os danos no chão, tal nunca aconteceu.

Atualmente, verifica-se um dano total: todo o chão de laminado necessita de substituição, dado que se encontra a partir-se em várias divisões, criando bordas cortantes perigosas, tendo identificado mais de 60 partes do chão danificado, em todas as divisões do apartamento.

O Reclamante considera que o defeito resulta da utilização de um produto de má qualidade, aliado a uma preparação inadequada da superfície da instalação. O chão de cimento por baixo não se encontra nivelado, originando espaços vazios sob o laminado, ao ser pisado, o laminado dobra-se ligeiramente, exercendo força nas juntas, que não conseguem suportar a carga de forma permanente, acabando por quebrar.

Nas zonas onde o chão já se encontra partido, o Reclamante aplicou fita adesiva para prevenir acidentes e evitar que alguém se magoe.





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA

CENTRO DE ARBITRAGEM DE CONFLITOS DE CONSUMO

TRIBUNAL ARBITRAL

Pretende a substituição do chão danificado, com a necessária preparação do subsolo e nivelamento do cimento.

Foi realizada a audiência de julgamento no âmbito da qual o Reclamante prestou declarações e concretizou o seu pedido traduzido no pagamento da quantia que se revelar necessária para proceder à reparação do pavimento e nivelamento do piso em que se encontra aplicado.

II - Factos provados:

Em setembro de 2023, o Reclamante adquiriu à Reclamada um apartamento novo de tipologia T2, no Edifício [REDACTED], localizado ao [REDACTED].

Decorrido menos de um ano de utilização, começaram a surgir defeitos no chão laminado, situação que foi prontamente comunicada à Reclamada, sem que tenham sido objeto de intervenção e reparação.

Todo o chão de laminado necessita de substituição, dado que se encontra irregular em várias divisões, criando bordas cortantes perigosas, estando identificadas mais de 60 partes do chão danificado em todas as divisões do apartamento.

Tal situação resulta da utilização de um produto de má qualidade, aliado a uma preparação inadequada da superfície da instalação.

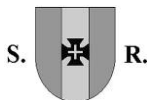
O chão de cimento em que assenta o soalho não se encontra nivelado, originando espaços vazios, de modo que, ao ser pisado, o soalho dobra-se ligeiramente, exercendo força nas juntas que não conseguem suportar a carga de forma permanente, acabando por quebrar.

O Reclamante procurou orçamentos destinados à substituição do pavimento e preparação do solo, tendo obtido os orçamentos que se encontram a fls. 52 e 52 e 60 e 61, sendo o mais baixo na ordem dos € 4.500,00, incluindo nivelamento, material e aplicação.

Os factos apurados resultam do depoimento do Reclamante associado aos documentos que se encontram nos autos e especificamente às fotografias do local e aos orçamentos que foram recolhidos.

IV - Apreciação do caso:





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA

CENTRO DE ARBITRAGEM DE CONFLITOS DE CONSUMO

TRIBUNAL ARBITRAL

1. A matéria de facto revela que o imóvel que foi adquirido pelo Reclamante à Reclamada apresenta anomalias relacionadas com o soalho que, na realidade, revelam uma situação de não conformidade relativamente ao estado em que deveria encontrar-se.

Efetivamente, atento o disposto no art. 22º do DL nº 84/21, de 18-10, o Reclamante consumidor tinha o direito de adquirir um bem imóvel que não apresentasse os defeitos que foram detetados no soalho laminado, ou seja, que apresentasse um piso sem os desalinhamentos que se revelaram pouco depois da aquisição.

Atento o disposto no nº 2 daquele artigo, existe uma presunção de não conformidade quando designadamente o imóvel não apresentar as qualidades e o desempenho habituais, desconformidade que se revela inequivocamente quando estamos perante um apartamento adquirido em estado novo, não sendo natural que apresente as irregularidades no piso que se revelam no caso concreto.

2. No caso concreto o Reclamante efetuou oportunamente a reclamação junto da Reclamada a fim de esta proceder à reparação dos defeitos, o que não foi conseguido, revelando a sua inércia e o facto de nem sequer ter comparecido na tentativa de conciliação e na audiência de julgamento que não irá proceder espontaneamente à reparação dos defeitos, apesar de serem inequivocamente da sua responsabilidade.

Nesta medida nem sequer se justificaria uma medida que se reconduzisse à sua condenação na efetivação da reparação, com substituição do soalho, depois de efetuado o nivelamento do piso, justificando-se que se passe de imediato para a medida subsequente que, a concretizar-se satisfará os interesses patrimoniais do Reclamante de forma equilibrada.

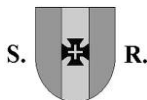
Não pode olvidar-se que, sendo o Reclamante consumidor, é-lhe concedido em termos genéricos o direito de indemnização, nos termos previstos no art. 12º, nº 1, da Lei de Defesa do Consumidor:

“O consumidor tem direito à indemnização dos danos patrimoniais e não patrimoniais resultantes do fornecimento de bens ou prestações de serviços defeituosos”.

Acolhe-se a este respeito a solução que foi adotada no Ac. da Rel. de Guimarães, de 10-7-23, 383/22, www.dgsi.pt, e que, com citação de doutrina e jurisprudência, se transcreve:

“Concetualmente defende-se que estruturalmente a garantia obrigacional foi concebida no Código Civil considerando duas fases sucessivas do negócio: a fase estipulativa (contemporânea da formação da vontade negocial, em que o comprador adquire a coisa na errónea convicção de que seja isenta de defeitos), e a fase executiva (contemporânea da efetivação do sinalagma funcional das prestações), em que mantendo-se válido o contrato, o cumprimento imperfeito ou inexato rompe o equilíbrio prestacional, já que o credor aceitou o cumprimento, no pressuposto do seu cumprimento escorreito, impondo-se, por isso, a correção do vício, com minimização dos prejuízos sofridos, através de vários mecanismos, como sejam a reparação da coisa ou a sua substituição, a redução do preço, com eventual indemnização, por aplicação do preceituado nos artigos 911º e ss. do CC.





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA

CENTRO DE ARBITRAGEM DE CONFLITOS DE CONSUMO

TRIBUNAL ARBITRAL

Efetivamente, como resulta dos arts. 916º e ss. do CC, denunciados os defeitos da coisa comprada, a lei não giza os direitos do comprador, de modo a conceder-lhe a possibilidade de providenciar pela reparação da coisa, por si ou a seu mando, com direito a ser indemnização pelo valor gasto com a reparação.

A lei estabelece, em primeira linha, o direito à reparação ou substituição, permitindo que o vendedor assegure o resultado da obrigação, ou seja, a eliminação do defeito, ou a substituição da coisa defeituosa, se tal for necessário e a coisa for fungível.

Se, apesar dessa interpelação, o vendedor nada fizer, então o comprador poderá reduzir o preço, ou resolver o contrato, se os defeitos tornarem a coisa inadequada ao fim a que se destina, sempre sem prejuízo do direito de indemnização nos termos gerais.

Todas estas soluções legais partem da referida estrutura obrigacional sinalagmática, e visam repor o equilíbrio prestacional acordado, que foi rompido com o cumprimento imperfeito ou inexato de uma das partes, repondo-o na medida do possível.

Mas para além deste dualismo estrutural ser entendido como sucessivo, por atuação do princípio da boa fé, subjacente à prossecução do equilíbrio das prestações sinalagmáticas inerentes aos contratos de compra e venda, tem a doutrina e a jurisprudência vindo a admitir que, excecionalmente, o credor possa apenas pedir a indemnização, por não haver outra alternativa que satisfaça os seus interesses.

Tal sucede nos casos de urgência na reparação, ou nos casos em que, volvido um prazo razoável, o devedor não realizar de forma definitiva e de modo útil, a prestação a que está vinculado. Nesses casos, o princípio da boa fé e da razoabilidade, traduzido no equilíbrio das prestações contratuais, determina que seja permitido ao credor executar por si ou por terceiro, a eliminação dos defeitos à custa do devedor, por aplicação do disposto no art. 828º do CC.

Parte-se assim da ideia de que o direito de primazia concedido ao vendedor relativo à eliminação dos defeitos não é absoluto. Nos casos de urgência na reparação, ou nos casos – que lhe são equiparáveis –, em que decorrido um prazo razoável, o vendedor não repara os defeitos que lhe foram denunciados, e que aceitou reparar – como foi o caso dos autos –, mantendo o comprador eternamente à espera da prestação que lhe foi anunciada, o princípio da boa fé e da razoabilidade, traduzido no equilíbrio das prestações contratuais, determina que seja permitido ao comprador reparar ou mandar reparar os defeitos denunciados, em ordem à sua eliminação, e à utilização em tempo útil das coisas compradas.

Nesse sentido se pronuncia Romano Martinez (“Cumprimento Defeituoso, em Especial na Compra e Venda e na Empreitada”, p. 379) – embora reportado às reparações urgentes –, quando menciona que “...em casos de manifesta urgência, e para evitar maiores prejuízos, é admissível que o credor, diretamente e sem a intervenção do poder judicial, proceda à eliminação dos defeitos, exigindo depois as respetivas despesas. Esta ilação tem por base o princípio do estado de necessidade (art. 339º)...” E assim tem sido decidido de forma reiterada pelo Supremo Tribunal de Justiça (como a título exemplificativo nos dão conta os Acs. daquele tribunal de 24.09.2009, de 10.07.2008, de 04.12.2007, de 13.12.2007, de 08.06.2006, e de 30.11.2004, todos disponíveis em www.dgsi.pt). No mesmo sentido se pronunciou o Ac. RP de 30.11.2009 (também disponível no mesmo sítio)”.

3. No caso concreto, tendo em conta os orçamentos apresentados, revela-se que a condenação no pagamento da quantia de € 4.500,00 permitirá ao Reclamante, pelos seus próprios meios, alcançar o efeito correspondente ao cumprimento da obrigação de reparação que inequivocamente recai sobre a Reclamada.





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
CENTRO DE ARBITRAGEM DE CONFLITOS DE CONSUMO
TRIBUNAL ARBITRAL

Nesta medida, a referida condenação corresponde a uma indemnização por substituição da obrigação incumprida, direito que, estando previsto no art. 1223º do Cód. Civil para o contrato de empreitada, também é reconhecido quando se trate de venda de imóvel, nos termos do nº 4 do art. 1225º.

V - Decisão:

Face ao exposto, decide-se condenar a Reclamada no pagamento ao Reclamante da quantia de € 4.500,00.

Sem custas.

Funchal, 26-11-25

A. Abrantes Geraldes

