

-Sentença Arbitral-

Processo de Arbitragem n.º 1248/2021.

Demandante: **A**

Demandada: **B**

Resumo da Sentença Arbitral (elaborado pelo árbitro): **1.º** Das normas dos **artigos 2.º e 3.º**, do Decreto-Lei n.º67/2003, de 08/04, resultam que o fornecedor tem o dever de entregar ao consumidor os bens em conformidade com o contrato de compra e venda (**artigo 2.º/1**), por um lado, e que o fornecedor responde perante o consumidor por qualquer falta de conformidade que exista no bem momento em que o bem lhe é entregue (**artigo 3.º/1**), por outro; **2.º** Ainda de acordo com o disposto no **artigo 4.º/1**, do mesmo diploma, em caso de falta de conformidade do bem com o contrato, o consumidor tem direito a que **esta seja reposta sem encargos por meio de reparação** ou substituição, à redução adequada do preço e à resolução do contrato; **3.º** A este respeito dispõe, ainda, a Lei n.º24/96, de 31/07, nos seus **artigos 3.º, 4.º e 12.º**, ao consagrar que o consumidor tem direito à qualidade dos bens e serviços (**artigo 3.º/alínea a**), que os bens que lhe são destinados devem ser aptos a satisfazer os fins a que se destinam e a produzir os efeitos que se lhes atribuem (**artigo 4.º**), e, ainda, a ser indemnizado pelos danos patrimoniais e não patrimoniais resultantes da prestação de serviços defeituosos (**artigo 12.º**); **4.º** Verifica-se uma falta de conformidade do bem quando o bem adquirido e entregue ao consumidor não corresponde às características constantes do contrato de compra e venda; **5.º** Tendo resultado da matéria de facto provada que os danos verificados no imóvel objeto deste litígio resultam de faltas de conformidade imputáveis à demandada assiste à demandante o direito a exigir da mesma a sua reparação, sem quaisquer encargos, nos termos do disposto no **artigo 4.º**.

I. - Relatório:

A. - Das Partes e do Objeto da Ação Arbitral:

O demandante **A**, residente no concelho de X, apresentou uma reclamação no CNIACC, à qual foi atribuída o número 1248/2021, contra a demandada **“B”**.

Tendo-se frustrado a possibilidade de celebração de um acordo entre as partes o processo prosseguiu, então, para a sua fase arbitral, por vontade expressa do demandante.

Por se tratar de arbitragem necessária, nos termos e para os efeitos do disposto no **artigo 14.º/1/2**, da Lei n.º24/96, de 31/07, na sua redação atualizada, compete a este tribunal julgar e decidir este litígio.

A instância arbitral estabilizou-se, por isso, com as partes acima identificadas, não se tendo verificado qualquer modificação subjetiva decorrente da intervenção de novas partes.

De igual modo os pedidos e causa de pedir constantes da reclamação inicial do demandante não foram objeto de alteração, que se dão aqui por integralmente reproduzidos para todos os efeitos, e consistem, em suma, na condenação da demandada na reparação de todos as faltas de conformidade do imóvel (“defeitos de obra”), por um lado, e no pagamento da quantia de €313,65 a título de indemnização do custo suportado com a reparação provisória da porta da entrada principal.

A demandada não interveio na fase arbitral deste processo não tendo apresentado contestação escrita ou oral e não estando presente ou representada na audiência arbitral.

B. – A Mediação e a Constituição do Tribunal Arbitral:

Nos termos do regulamento do CNIACC a fase da arbitragem é precedida da fase da mediação que tem como objetivo a obtenção de um acordo entre as partes litigantes com vista à resolução do litígio que as opõe.

Na fase da “Mediação” as Ex.mas Senhoras Juristas adstritas ao CNIACC promoveram todos os procedimentos previstos no seu regulamento e procuraram, precisamente, a resolução, por acordo, do litígio que opõe as partes neste processo arbitral.

Fruto dessa “Mediação” foi possível reunir, desde logo, os factos e os documentos que os suportam, e concluir que foram cumpridos todos os requisitos e procedimentos relativos à fase da “Mediação” previstos no regulamento do CNIACC e da Lei da “Resolução Alternativa de Litígios”.

Na fase de “Mediação” não foi possível conciliar as partes e obter um acordo para a resolução amigável do litígio, razão pela qual o processo seguiu para a fase “Arbitral”, em virtude do demandante ter manifestado a sua pretensão de ver o litígio decidido pelo Tribunal Arbitral

do CNIACC e aquele estar sujeito à arbitragem necessário nos termos e para os efeitos do disposto no **artigo 14.º/1/2**, da Lei n.º24/96, de 31/07, na sua redação atualizada.

Nos termos do **artigo 13.º** do regulamento do CNIACC o tribunal arbitral é constituído por um único Árbitro.

O árbitro signatário da presente sentença arbitral foi designado para o efeito pelo CNIACC e aceitou a nomeação na data mencionada nos autos deste processo.

As partes foram notificadas para apresentarem, querendo, as suas posições relativamente ao litígio.

C. – Audiência Arbitral (artigo 14.º do Regulamento do CNIACC):

Nos termos do **artigo 14.º** do Regulamento do CNIACC as partes foram notificadas da data, hora e local da audiência arbitral, precedida da tentativa de conciliação prevista no **artigo 11.º** do referido regulamento, assim como para apresentarem, querendo, até 48 horas antes da data da referida audiência, todos os meios de prova que entendessem por convenientes.

A audiência arbitral realizou-se na sede do tribunal, em Braga, no dia 29-12-2021, pelas 10:15.

O demandante esteve presente e demandada esteve ausente e sem representação, razão pela qual se frustrou, desde logo, a possibilidade de composição amigável deste litígio em sede de conciliação.

Finda a audiência arbitral foi elaborada a respetiva ata e assinada pelo árbitro signatário e pela Ex.ma Senhora Jurista do CNIACC presente na audiência.

II. – Saneamento e Valor da Causa:

Questão Prévia: Omissão de apresentação de contestação pela demandada:

Como se deu conta supra a demandada não apresentou contestação escrita ou oral em sede de audiência arbitral.

Em sede de “saneamento” importará que este tribunal determine qual o efeito processual decorrente da omissão de apresentação de contestação por parte da referida demandada.

De acordo com o disposto no **artigo 35.º/2**, da Lei da Arbitragem Voluntária (LAV), aplicada supletivamente por força do disposto no **artigo 19.º/3**, do regulamento do CNIACC, *“Se o demandando não apresentar a sua contestação, em conformidade com o n.º2 do artigo 33.º, o tribunal arbitral prossegue o processo arbitral, sem considerar esta omissão, em si mesma, como uma aceitação das alegações da demandante”*.

Da norma acaba de citar resulta, em suma, que a ausência de contestação por parte da demandada não implica a sua confissão dos factos alegados pela demandante.

Conclui-se, então, que este tribunal arbitral é competente, foi validamente constituído, as partes têm personalidade e capacidade judiciárias e são legítimas.

O processo é o próprio tendo em conta a causa de pedir e o pedido e está isento de quaisquer nulidades que tenham de ser apreciadas ou questões que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

Nenhuma das partes atribuiu valor à causa nas fases de “Mediação” ou “Arbitral”. Compete a este tribunal fazê-lo no uso dos poderes que lhe são conferidos pelo disposto no **artigo 14.º** do regulamento do CNIACC e, subsidiariamente, pela remissão operada pelo disposto no **artigo 19.º**, nos termos da Lei da Arbitragem Voluntária e do Código do Processo Civil (**artigo 306.º/1**).

O demandante pretende que este tribunal condene a demandada na reparação, sem encargos, das faltas de conformidade do bem, por um lado, e no pagamento de uma indemnização no valor de €313,65, relativa ao custo suportado com a reparação provisória da porta da entrada principal do imóvel, por outro.

Analisando o pedido e a causa de pedir à luz das regras previstas no CPC para a verificação do valor da causa fixa-se o valor da causa em **€313,65**, recorrendo ao critério previsto no

artigo 296.º/1, do CPC, em virtude de ser o valor do pedido que foi liquidado pelo reclamante.

O valor da causa fixa-se, assim, em **€313,65** (trezentos e treze euros e sessenta e cinco cêntimos), nos termos do **artigo 296.º/1**, do CPC, por remissão do **artigo 19.º** do Regulamento do CNIACC para a Lei de Arbitragem Voluntária e desta para o Código de Processo Civil, com os fundamentos acima enunciados.

Cumpre, por isso, apreciar e decidir:

III. – Enquadramento de Facto:

Finda a produção de prova e tendo em conta a posição assumida pelo demandante no seu articulado, os documentos juntos aos autos pelo mesmo, as declarações de parte prestadas por si e pela sua esposa, que se revelaram coerentes, espontâneas, genuínas, enquadradas em circunstâncias de tempo, modo e lugar, e, por isso, credíveis, em conjugação, ainda, com as regras da experiência e com os juízos da normalidade da vida, **resultaram provados**, com relevância para a decisão desta causa arbitral, os **factos seguintes**:

1. O demandante é proprietário do prédio urbano, destinado a habitação, inscrito na respetiva matriz predial sob o artigo 8397, descrito na conservatória do registo predial sob o número 000 e sito, no concelho de X;
2. O prédio foi adquirido pelo demandante à demandada através de escritura pública celebrada em 22-04-2019 nos termos e condições previstos na mesma;
3. O prédio urbano foi construído pela empresa C;
4. Para a construção da obra a empresa em causa recorreu a empresas em regime de subempreitada:



31. Materiais, equipamentos e fabricantes

Materiais de construção, com destaque para os de revestimento de piso e de paredes:

Material	compartimento(s)/espaço(s)	Fabricante
Estuque projectado	Todas as divisões	
Pintura	Todas as divisões	
Pavimento cerâmico	Halls, Sala, Cozinha, quartos e I.S.	
Azujejo cerâmico	Cozinha e I.S.	
Canalização	Cozinha e I.S.	
Electricidade e Telecomunicações	Todas as divisões	
Pavimento Flutuante	Quartos	

Equipamento e mobiliário incorporado na habitação, nomeadamente de cozinha e de casa de banho, aparelhos de ar condicionado, roupeiros, etc.:

Equipamento/mobiliário	compartimento(s)/espaço(s)	Fabricante	Garantia (anos)
Louças sanitárias	I.S.		2 anos
Roupeiros	Quartos		2 anos
Moveis de Cozinha	Cozinha		2 anos
Forno, Placa, Exaustor	Cozinha		2 anos

5. A dona da obra foi a reclamada;
6. O Sr.º C é sócio-gerente da empresa construtora e procurador da reclamada;
7. A construção do prédio foi titulada pelo alvará de licença de construção n.º21/17 emitido em 13-10-2027;
8. O prédio urbano encontra-se titulado por alvará de autorização de utilização n.º13/2019 emitido em 12-04-2019;
9. O prédio urbano dispõe de ficha técnica de habitação definitiva:

FICHA TÉCNICA DA HABITAÇÃO

provisória definitiva



1. Prédio urbano / fracção autónoma

Morada :	
Código P	
Inscrito na matriz predial da freguesia de ' _____ ' arl.º n.º8397	
Registado na Conservatória do Registo Predial de ' _____ ' n.º 4104	
Identificação da fracção autónoma _____ Licença de utilização n.º _____ emitida em 12/04 / 2019	
Alvará de licença de construção _____, emitido em 13/10/2017	prazo previsto para conclusão das obras : Concluídas

10. O prazo de garantia de cinco anos do prédio é um encargo da reclamada:

Garantia da habitação:	
Prazo 5 (anos)	Descrição do modo de accionamento em caso de defeitos: Contactar : I _____

11. O reclamante ocupou o prédio no dia da celebração da escritura pública;
12. Cinco meses após a celebração da escritura pública a porta da entrada principal do prédio começou a descair para o lado esquerdo;
13. O reclamante contactou a reclamada, na pessoa do Sr.º C, e comunicou-lhe o defeito verificado na porta;
14. A reclamada informou o reclamante que deveria contactar o subempreiteiro que colocou a porta;
15. O reclamante contactou, então, a empresa “D” e comunicou-lhe o defeito verificado na porta;
16. Um trabalhador da empresa “D” deslocou-se ao prédio do reclamante, analisou a porta, colocou-lhe um parafuso e informou o reclamante que o defeito ficou reparado;
17. No mês de dezembro de 2019 o reclamante detetou uma fissura vertical em toda a extensão da porta da entrada principal;
18. O reclamante contactou a reclamada, na pessoa do Sr.º C, e comunicou-lhe o defeito verificado na porta;
19. O Sr. C informou o reclamante que a fissura se devia à falta de silicone e que ordenaria a reparação do defeito;
20. Uns dias depois um trabalhador da empresa que construiu o prédio deslocou-se ao mesmo e colou uma ripa de plástico para tapar a fissura existente na porta;

21. No dia 29-06-2020 o reclamante enviou um e-mail à empresa “D”, com conhecimento da empresa construtora do prédio, a comunicar que a porta estava novamente a descair;
22. O reclamante reforçou o teor do e-mail com vários telefonemas para o Sr.º C;
23. No dia 30-06-2020 reiterou a comunicação anterior através de novo e-mail e solicitou a intervenção da empresa “D” e da empresa construtora;
24. Dias depois dois trabalhadores da empresa “D” deslocaram-se ao prédio do reclamante e estabilizaram a porta;
25. No mês de julho de 2020 a porta voltou a descair e o reclamante enviou quatro e-mails à empresa “D” com conhecimento da empresa construtora à comunicar o defeito da obra e a reclamar a sua reparação;
26. Os e-mails foram acompanhados de fotografias e de um vídeo da porta danificada;
27. A reclamada, a empresa construtora e a empresa “D” não repararam o defeito da porta;
28. Em 16-09-2020 o reclamante contratou os serviços do Sr.º E para reparação do defeito verificado na porta;
29. Em 19-06-2020 o sujeito em causa prestou os serviços seguintes:

DADOS DA TRANSMISSÃO DE BENS OU DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	
DATA DA TRANSMISSÃO DE BENS OU DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	18/09/2020
DESCRIÇÃO	reparação e rectificação de aro de porta substituição de silicone branco cinza colocação buchas e parafusos novos porta e mais pequena que a estrutura colocada ficou resolvido a entrada de ar e resolveu, se o defeito temporariamente porem a porta terá ser trocada na obra com a murada da rua de...

30. Os serviços prestados consistiram numa reparação provisória do defeito verificado na porta;
31. A porta da entrada principal é mais pequena que a estrutura que a suporta;

32. A resolução definitiva do defeito da obra passará pela substituição da porta por outra com a dimensão adequada à estrutura de suporte:

DESCRIÇÃO

Porta de uma folha, com painel LC1 + fixo lateral em vidro TVLC1, fechadura de 3 pontos, série RT60 em mate cinza 7016.
Medida: 1350 x 2000

33. Pelos serviços prestados o reclamante pagou a quantia de €313,65;
34. Quando denunciou a primeira vez o defeito verificado na porta da entrada principal o reclamante comunicou, também, à reclamada, à empresa construtora e a alguns dos subempreiteiros, a existência de mais defeitos no prédio;
35. As denúncias foram realizadas por escrito, através de e-mail, e telefonicamente para o Sr.º C;
36. O reclamante e a esposa denunciaram os defeitos seguintes:
- a) Rachadelas na parte exterior da empena sul do prédio;
 - b) Descolamentos de rodapés nos quartos;
 - c) Abatimentos no revestimento do piso dos quartos;
 - d) Fissuras na banheira da casa de banho dos quartos;
 - e) Infiltrações na casa de banho de serviço;
 - f) Fissuras na base do chuveiro da casa de banho de serviço;
 - g) Infiltrações na parede da sala de jantar;
 - h) Roupeiros dos quartos danificados pelas infiltrações oriundas da cobertura;
 - i) Fissuração generalizada nas paredes exteriores do prédio;
 - j) Descascamento generalizado da pintura das paredes exteriores do prédio.
37. Os defeitos denunciados verificam-se e são consequência da má execução da obra por parte da empresa construtora e das empresas subempreiteiras;
38. A reclamada, a empresa construtora e/ou as empresas subempreiteiras não eliminaram os defeitos denunciados pelo reclamante e pela esposa.

Não existem outros factos, provados ou não provados, com relevância para esta sentença arbitral.

IV. – Motivação:

Este Tribunal Arbitral **formou a sua convicção** do modo seguinte:

- a) Quanto aos factos n.ºs 1/2 pela escritura de fls.20/21/22 dos autos;
- b) Quanto aos factos n.ºs 3/4/5 pela ficha técnica de habitação de fls.22/23/24 dos autos e pela escritura de fls.20/21/22 dos autos;
- c) Quanto ao facto n.º6 pela consulta do Portal da Justiça (“Publicações on-line de acto societário e de outros), e pela escritura de fls.20/21/22 dos autos;
- d) Quanto aos factos n.ºs 7/8/9/10/11 pela ficha técnica de habitação de fls.22/23/24 dos autos;
- e) Quanto aos factos n.ºs 12/13/14/15/16/17/18/19/20 pelas declarações de parte prestadas pelo reclamante e pela esposa em sede de audiência arbitral;
- f) Quanto ao facto n.º21 pelas comunicações de correio eletrónico de fls.7-21 dos autos;
- g) Quanto ao facto n.º22 pelas declarações de parte prestadas pelo reclamante e pela esposa em sede de audiência arbitral;
- h) Quanto ao facto n.º23 pelas comunicações de correio eletrónico de fls.7-21 dos autos;
- i) Quanto aos factos n.ºs 24/25 pelas declarações de parte prestadas pelo reclamante e pela esposa em sede de audiência arbitral;
- j) Quanto ao facto n.º26 pelas declarações de parte prestadas pelo reclamante e pela esposa em sede de audiência arbitral e pelas comunicações de correio eletrónico de fls.7-21 dos autos;

- k) Quanto ao facto n.º27 pelas declarações de parte prestadas pelo reclamante e pela esposa em sede de audiência arbitral;
- l) Quanto aos factos n.ºs 28/29/30/31 pelas declarações de parte prestadas pelo reclamante e pela esposa em sede de audiência arbitral e pela fatura-recibo de fls.25 dos autos;
- m) Quanto ao facto n.º32 pelo orçamento de fls.6 dos autos;
- n) Quanto ao facto n.º33 pela fatura-recibo de fls.25 dos autos;
- o) Quanto aos factos n.ºs 34/35/36 pelas comunicações de correio eletrónico de fls.7-21 dos autos;
- p) Quanto ao facto n.º37 pelas declarações de parte prestadas pelo reclamante e pela esposa em sede de audiência arbitral, comunicações de correio eletrónico de fls.7-21 dos autos e registo fotográfico junto aos autos;
- q) Quanto ao facto n.º38 pelas declarações de parte prestadas pelo reclamante e pela esposa em sede de audiência arbitral.

Para o apuramento da matéria de facto revelaram-se determinantes os documentos juntos aos autos pelo reclamante, designadamente a escritura pública de compra e venda, a ficha técnica de habitação, as comunicações de correio eletrónico trocadas com a reclamada, a empresa construtora e as empresas subempreiteiras, o registo fotográfico, o orçamento para substituição da porta da entrada principal e a fatura-recibo relativa aos serviços de reparação provisória da porta.

Revelaram-se igualmente essenciais para a descoberta da verdade material e da justa composição deste litígio as declarações de parte prestadas pelo reclamante e pela esposa que revelando um conhecimento direto dos factos não manifestaram qualquer contradição com os documentos juntos aos autos, pelo contrário, confirmaram o seu teor reforçando, assim, a

convicção deste tribunal quanto ao cumprimento do ónus da prova relativamente aos factos constitutivos dos direitos invocados.

Pese embora não ter intervindo nos presentes autos em nenhuma das suas fases e, como vimos, a ausência de contestação, escrita ou oral, não ter como consequência a confissão dos factos pela demandada, a verdade é que a demandante beneficia de duas presunções legais, consagradas nos **artigos 2.º e 3.º**, do Decreto-Lei n.º67/2003, de 04/08, recaindo, desse modo, sobre a demandada, o ónus de ilidir tais presunções, nos termos e para os efeitos previstos no **artigo 350.º/1/2**, do Código Civil, que consagra que “*2. As presunções legais podem, todavia, ser ilididas mediante prova em contrário, excepto nos casos em que a lei o proibir.*”.

Não intervindo nos autos a demandada não logrou, por isso, ilidir as duas presunções legais e, desse modo, resultou, para este tribunal arbitral, a confirmação das faltas de conformidade (defeitos de obra), no momento da aquisição do bem apelo demandante e, desse modo, resultou, para este tribunal arbitral, que os defeitos que resultaram provados têm origem em faltas de conformidade dos mesmos com o contrato de compra e venda, ou seja, são defeitos de obra.

V. – Enquadramento de Direito:

Na sua reclamação inicial o demandante pediu a condenação da reclamada na reparação dos defeitos de obra verificados no seu prédio, ao abrigo da garantia legal consagrado no **artigo 5.º**, do Decreto-Lei n.º67/2003, de 08/04, e no pagamento da quantia de €313,65 a título de indemnização do custo que suportou com a reparação provisória da porta da entrada principal.

Da matéria de facto resultou provado que o prédio do reclamante apresenta as seguintes faltas de conformidade com o contrato de compra e venda resultantes de defeitos de obra:

- a) Porta da entrada principal sem as medidas adequadas à estrutura de suporte;
- b) Rachadelas na parte exterior da empena sul do prédio;
- c) Descolamentos de rodapés nos quartos;
- d) Abatimentos no revestimento do piso dos quartos;
- e) Fissuras na banheira da casa de banho dos quartos;
- f) Infiltrações na casa de banho de serviço;

- g) Fissuras na base do chuveiro da casa de banho de serviço;
- h) Infiltrações na parede da sala de jantar;
- i) Roupeiros dos quartos danificados pelas infiltrações oriundas da cobertura;
- j) Fissuração generalizada nas paredes exteriores do prédio;
- k) Descascamento generalizado da pintura das paredes exteriores do prédio.

Ora, a questão objeto deste litígio arbitral resume-se em saber se no momento em que adquiriu prédio verificava-se a ausência das características contratadas, se esta constitui uma falta de conformidade e, conseqüentemente, se assiste ao demandante o direito à sua reparação, tal como peticionado pela mesmo na sua reclamação inicial, assim como o direito a ser indemnizado pelo custo da reparação provisória da porta.

O **artigo 2.º/1**, do Decreto-Lei n.º67/2003, de 08/04, dispõe, a esse respeito, que o “1 - O vendedor tem o dever de entregar ao consumidor bens que sejam conformes com o contrato de compra e venda.”.

O **artigo 3.º/1**, do mesmo diploma, consagra, por sua vez, que o “1 - O vendedor responde perante o consumidor por qualquer falta de conformidade que exista no momento em que o bem lhe é entregue.” e que “2 - As faltas de conformidade que se manifestem num prazo de dois ou de cinco anos a contar da data de entrega de coisa móvel corpórea ou de coisa imóvel, respectivamente, presumem-se existentes já nessa data, salvo quando tal for incompatível com a natureza da coisa ou com as características da falta de conformidade.”.

O **artigo 4.º**, do diploma citado, sob a epígrafe “Direitos do consumidor”, determina que “1 - Em caso de falta de conformidade do bem com o contrato, o consumidor tem direito a que esta seja reposta sem encargos, por meio de reparação ou de substituição, à redução adequada do preço ou à resolução do contrato. 2 - Tratando-se de um bem imóvel, a reparação ou a substituição devem ser realizadas dentro de um prazo razoável, tendo em conta a natureza do defeito, e tratando-se de um bem móvel, num prazo máximo de 30 dias, em ambos os casos sem grave inconveniente para o consumidor. 3 - A expressão «sem encargos», utilizada no n.º 1, reporta-se às despesas necessárias para repor o bem em conformidade com o contrato, incluindo, designadamente, as despesas de transporte, de mão-de-obra e material. 4 - Os direitos de resolução do contrato e de redução do preço podem ser exercidos mesmo que a coisa tenha perecido ou se tenha deteriorado por motivo não imputável ao comprador. 5 - O consumidor pode exercer qualquer dos direitos referidos nos números anteriores, salvo se tal se manifestar impossível ou constituir abuso de direito, nos termos gerais. 6 - Os direitos atribuídos pelo presente artigo transmitem-se a terceiro adquirente do bem.”.

Relativamente ao prazo de garantia o **artigo 5.º**, desse diploma, dispõe que “1 - O comprador pode exercer os direitos previstos no artigo anterior quando a falta de conformidade se manifestar dentro de um prazo de dois ou cinco anos a contar da entrega do bem, consoante se trate, respectivamente, de coisa móvel ou imóvel. 2 - Tratando-se de coisa móvel usada, o prazo previsto no número anterior pode ser reduzido a um ano, por acordo das partes. 6 - Havendo substituição do bem, o bem sucedâneo goza de um prazo de garantia de dois ou de cinco anos a contar da data da sua entrega, conforme se trate, respectivamente, de bem móvel ou imóvel. 7 - O prazo referido no n.º 1 suspende-se, a partir da data da denúncia, durante o período em que o consumidor estiver privado do uso dos bens.”.

O **artigo 12.º**, da Lei n.º24/96, de 31/07, na sua redação atualizada, dispõe, também, que “1 - O consumidor tem direito à indemnização dos danos patrimoniais e não patrimoniais resultantes do fornecimento de bens ou prestações de serviços defeituosos. 2 - O produtor é responsável, independentemente de culpa, pelos danos causados por defeitos de produtos que coloque no mercado, nos termos da lei.”.

Quanto ao prazo de exercício dos direitos consignados no **artigo 5.º** dispõe, por sua vez, o **artigo 5.º-A**, do referido diploma, que “1 - Os direitos atribuídos ao consumidor nos termos do artigo 4.º caducam no termo de qualquer dos prazos referidos no artigo anterior e na ausência de denúncia da desconformidade pelo consumidor, sem prejuízo do disposto nos números seguintes. 2 - Para exercer os seus direitos, o consumidor deve denunciar ao vendedor a falta de conformidade num prazo de dois meses, caso se trate de bem móvel, ou de um ano, se se tratar de bem imóvel, a contar da data em que a tenha detectado.”.

Tendo resultado provado que o prédio foi adquirido no dia 22-04-2019, que as faltas de conformidade foram detetadas cinco meses após a aquisição e que a denúncia junto da reclamada foi realizada logo após terem sido detetados, este tribunal arbitral conclui, assim, que o demandante exerceu os direitos que lhe assistem enquanto consumidor nos prazos previstos nos citados **artigos 5.º e 5.º-A**.

Confirmada a tempestividade do exercício de tais direitos este tribunal arbitral terá de responder, então, à questão essencial deste litígio, ou seja, se os defeitos verificados em diferentes partes do prédio constituem uma falta de conformidade com o contrato de compra e venda, à luz das normas acima enunciadas, e, conseqüentemente, se lhe assiste o direito à sua reparação ao abrigo da garantia legal consagrada no Decreto-Lei n.º67/2003, de 08/04.

Todavia, comecemos pelo assunto relativo à reparação da porta da entrada principal:

Da matéria de facto resultou provado que a porta da entrada principal começou a dar problemas cinco meses após a aquisição do prédio, que o reclamante denunciou os problemas à reclamada, à empresa construtora e à subempreiteira que procedeu à sua colocação, que as intervenções realizadas por estas entidades não surtiram efeito, que a partir de um determinado momento deixaram, pura e simplesmente, de responder às solicitações do demandante e que por isso este viu-se na contingência de recorrer a terceiros para resolver provisoriamente o problema.

Resultou provado, por isso, que contratou os serviços de terceiro para reparar provisoriamente a porta da entrada principal, mas que só o fez em última instância, ou seja, quando a entidade obrigada a lhe prestar garantia e, por isso, a reparar as faltas de conformidade, não cumpriu as suas obrigações legais.

Assiste-lhe, por isso, à luz do disposto no **artigo 12.º**, da Lei n.º24/96, de 31/07, o direito a ser indemnizado pelo dano patrimonial, relativo ao custo da reparação provisória da porta da entrada principal, resultante de uma falta de conformidade do bem com o contrato de compra e venda.

Por sua vez, no que concerne às demais faltas de conformidade que resultaram provadas a resposta deste tribunal é igualmente afirmativa, ou seja, os defeitos de obra verificados em diferentes partes do prédio do reclamante constituem faltas de conformidade e a ausência das qualidades e/ou desempenho que o demandante poderia razoavelmente esperar do bem e foram causados pela má execução da obra da sua construção.

Assim, a demandada vendeu um bem sem as qualidades e desempenho, anunciadas e esperadas pelo demandante, e omitiu informação essencial relativa ao bem em causa, pelo que violou, desde logo, as normas dos **artigos 3.º, 4.º, 8.º e 9.º**, da Lei n.º24/96, de 31/07, que consagram os direitos à qualidade dos bens e serviços, o direito à informação, o dever de lealdade e boa-fé nos preliminares, na formação e na vigência dos contratos.

Mas, sobretudo, vendeu um bem que se revelou desconforme com a descrição que dele fez, um bem que não possuía as qualidades do bem que apresentou ao demandante e que não era adequado ao uso específico para o qual aquele o pretendeu destinar e do qual não o informou.

Ao atuar do modo que atuou a demandada vendeu ao demandante um bem em desconformidade com o contrato de compra e venda assistindo-lhe, por isso, o direito a exigir da demandada, enquanto vendedora, a sua reparação ao abrigo do disposto no **artigo 4.º/1**, acima citado.

VI. – Decisão:

Assim, em face do exposto, **julgo totalmente procedente, por provada**, a presente ação arbitral e, conseqüentemente:

- a) **Condeno a demandada a pagar ao demandante a quantia de €313,65 a título de indemnização;**
- b) **Condeno a demandada a substituir a porta da entrada principal do prédio do reclamante;**
- c) **Condeno a demandada na reparação de todos as faltas de conformidade do prédio que resultaram provadas nesta sentença arbitral.**

Tudo nos termos e com os efeitos previstos no **artigo 15.º** do Regulamento do CNIACC.

VII. – Encargos processuais e Depósito da decisão arbitral:

O valor da causa fixa-se, assim, em **€313,65** (trezentos e treze euros e sessenta e cinco cêntimos), nos termos do **artigo 296.º/1**, do CPC, por remissão do **artigo 19.º** do Regulamento do CNIACC para a Lei de Arbitragem Voluntária e desta para o Código de Processo Civil, com os fundamentos acima enunciados.

Os eventuais encargos processuais decorrentes deste processo arbitral serão liquidados e cobrados pelo CNIACC nos termos do **artigo 16.º** do seu regulamento.



Notifiquem-se as partes com cópia desta decisão e deposite-se o seu original no CNIACC
nos termos do artigo 15.º/2 do referido regulamento.

Braga, 10-12-2021.

O Árbitro,

Alexandre Maciel,