

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 4274/13.9TBMAI.P1

Relator: CARLOS QUERIDO
Sessão: 12 Outubro 2021
Número: RP202110124274/13.9TBMAI.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: ALTERADA

EMPREITADA **DEFEITOS DA OBRA**

RESPONSABILIDADE CONTRATUAL

RESPONSABILIDADE EXTRA CONTRATUAL

Sumário

I - Na responsabilidade civil do empreiteiro por defeitos da obra podem verificar-se os dois tipos de responsabilidade - contratual e extracontratual. Se do defeito resultam danos para a integridade física ou para o património de terceiros, estamos perante responsabilidade extracontratual, dado que esta não tem como fundamento qualquer incumprimento contratual, mas sim a violação de direitos absolutos de lesados. No que se reporta aos prejuízos sofridos pelo dono da obra em consequência da prestação defeituosa, integram a responsabilidade contratual, com origem na violação de um direito creditício do dono da obra à execução desta sem defeitos pelo empreiteiro.

II - Provando-se a existência de defeitos da obra e a atempada interpelação do empreiteiro, incumbe-lhe a reparação dos mesmos, a título de responsabilidade contratual.

Texto Integral

Processo n.º 4274/13.9TBMAI.P1

Sumário do acórdão:

.....
.....
.....

Acordam no Tribunal da Relação do Porto

I. Relatório

Em 12.07.2013, Condomínio B... instaurou no Tribunal Judicial da Comarca da Maia - 4º Juízo Competência Cível[1], ação declarativa, com processo comum, contra C..., S.A., formulando os seguintes pedidos:

a) Ser a R. condenada a reparar e eliminar todos os alegados defeitos de que enferma o Conjunto Habitacional ou empreendimento identificado nesta petição, e, assim, nele efectuar todas as obras necessárias à sua total irradiação ou supressão;

b) Ser a R. condenada a ressarcir o A. de todos os danos que constituem a consequência adequada da existência dos defeitos referidos, sejam de natureza patrimonial ou não patrimonial, e assim a pagar-lhe a indemnização que vier a liquidar-se em execução de sentença.

Para fundamentar o seu pedido, alegou o autor em síntese: ao autor compete administrar as partes comuns do prédio urbano denominado “Condomínio B...”; a ré é uma sociedade comercial anónima que se dedica à construção, reparação, promoção e venda de imóveis; o conjunto habitacional administrado pelo autor é composto por cinco blocos, sendo que os blocos A, D e E foram totalmente construídos pela ré; os blocos B e C foram iniciados por uma outra empresa, denominada “D...”, tendo sido concluídos pela ré, que assumiu igualmente a responsabilidade pela boa execução dos mesmos, assim como todas as garantias legais inerentes à edificação de tais blocos, sendo que também as partes comuns destes foram efetivamente realizadas pela ré; o empreendimento ficou a padecer de alguns vícios ou defeitos, alguns dos quais foram reparados e solucionados pela ré, mantendo-se, no entanto, ainda pendentes de reparação os vícios, defeitos ou anomalias que seguidamente se descrevem: a) infiltrações no teto da “casa do lixo” dos Blocos A e B (em virtude de reparação anterior efetuada pela R., o deck, passeio, ficou por terminar); infiltrações no teto da garagem dos Blocos C e D (em virtude de reparação anterior efetuada pela R., o deck, passeio, ficou igualmente por terminar); c) Infiltrações no teto e nas paredes da “casa das máquinas” da piscina; enorme fuga de água da piscina que compõe o Bloco E; a reparação e eliminação de todos estes descritos defeitos, vícios ou anomalias foi devida e prontamente reclamada pelo autor à ré, que procedeu à sua inspeção e monitorização; pese embora as intervenções da ré, as mesmas não se revelaram suficientes e idóneas à erradicação definitiva dos referidos vícios ou anomalias, que se mantém; por esse motivo, em 8 de maio do corrente ano, através de carta registada com aviso de receção, o autor voltou a reclamar a

eliminação dos aludidos defeitos; até à presente data, os defeitos atrás indicados não foram reparados, daí decorrendo danos para o autor. Citada, a ré apresentou contestação impugnando a versão dos factos apresentada pelo autor e alegando em síntese: não realizou a obra do denominado bloco C; somente efetuou parte do bloco B; num total de 12 habitações só realizou trabalhos parciais em 7, sendo certo que, mesmo nessas 7 casas o anterior empreiteiro “D...” já tinha realizado todas as obras respeitantes a movimento de terras, estrutura de betão (incluindo as zonas comuns), tubagens de saneamento, águas pluviais e chãos das garagens; somente efetuou acabamentos nessas 7 casas do bloco B.

Em 6.01.2014 foi proferido despacho, no qual; se fixou o valor da causa em €30.000,01; se dispensou a realização da audiência prévia; se consideraram verificados todos os pressupostos formais que permitem o conhecimento do mérito da causa; se definiu o objeto do litígio e se enunciaram os temas de prova[2].

Realizou-se audiência de discussão e julgamento em duas sessões [31.10.2019, 4.12.2019, 15.01.2020 (com inspeção ao local) e 10.03.2020], após o que, em 26.02.2021 foi proferida sentença com o seguinte dispositivo:

«Nos termos e fundamentos supra expendidos, decido julgar a presente ação procedente, por só parcialmente provada e em consequência:

A) Condenar a ré a reparar e eliminar os defeitos, designadamente as infiltrações, localizados e decorrentes da junção dos Blocos C) e D).

B) Condenar a ré a reparar e eliminar os defeitos, designadamente as infiltrações, localizados e decorrentes da junção dos Blocos “ A” e “ B”

C) Condenar a ré a terminar o patamar superior da escada de acesso ao jardim e respetiva escada.

D) Condenar a ré a reparar as infiltrações verificadas na casa das máquinas da piscina.

E) Condenar a ré a reparar e eliminar os defeitos constantes da piscina.

F) Absolver a ré de reparar e eliminar os defeitos, designadamente as infiltrações que se encontram localizadas no Bloco C).

G) Absolver a ré do pagamento de qualquer indemnização quer a título patrimonial quer a título não patrimonial.

Custas na proporção dos respetivos decaimentos.».

Não se conformou a ré e interpôs recurso de apelação, apresentando alegações, findas as quais formula as seguintes conclusões:

DA MATÉRIA DE FACTO E REPRECIAÇÃO DA PROVA GRAVADA:

1- A) Aditar aos factos provados que a A. não diligenciou ou efetuou as necessárias e elementares manutenções á piscina, casa das máquinas e respectivas máquinas da piscina:

2- Da alínea E) (Fuga de água da piscina) do ponto 11. dos factos dados como provados, da motivação da sentença da fundamentação factu-jurídica, bem como das declarações proferidas pelo perito E... na sessão de audiência e julgamento de 31.10.2019, tendo o seu início ocorrido pelas 11 horas e 54 minutos e o seu termo pelas 12 horas e 33 minutos, resulta que a piscina e respetivas máquinas e equipamentos no geral, padecem de uma manifesta falta de manutenção.

3- Que a falta de manutenção da A. era de tal maneira evidente e grave que apenas um motor da piscina estava a funcionar, chegando a caracterizar tal falta de manutenção da A. como desmazelo.

4- Perante todas as evidências produzidas nos autos, e demais factos provados, o Tribunal a quo tinha à sua disposição todos os meios para formar uma convicção positiva de que a A. não efetuou a manutenção necessária e exigível à piscina e respetivas máquinas e casa das máquinas, aliás como expressamente admite e refere na sentença.

5- Pelo que deveria o Tribunal a quo ter dado como provado que “A A. não efetuou as exigíveis e necessárias manutenções á piscina, casa das máquinas e respectivas máquinas da piscina” aditando este novo ponto e respetivo teor aos factos dados como provados, o que se requer.

6- B) Aditar aos factos provados que a casa do lixo (blocos A e B) não foi construída pela aqui R. mas pela empresa D..., S.A.:

7- Dos fatos dados como provado nos pontos 5., 6. e 7., da motivação da sentença, ficou explicito que casa do lixo (Blocos A e B) onde se constataram infiltrações de água não foi construída pela R. mas sim pela empresa D..., empreiteira que iniciou e executou grande parte da construção do empreendimento.

8- A prova de tal facto é fundamental para a descoberta da verdade material e aferir da eventual responsabilidade de reparação dos eventuais defeitos de construção, nomeadamente no âmbito do contrato de empreitada celebrado entre A. e R.

9- Perante todas as evidências da prova testemunhal, documental, produzida nos autos, e demais factos provados e supra identificados, o Tribunal a quo tinha à sua disposição todos os factos para formar uma convicção positiva de que a casa do lixo (Bloco A) e b) não foi construída pela A., e tanto assim é que como se viu na fundamentação da sentença expressamente refere tal evidencia.

10- Pelo que deveria o Tribunal a quo ter dado como provado que “A casa do lixo (Blocos A e B) não foi construída pela aqui ré, mas pela expressa construtora D..., S.A.” aditando este novo ponto e respetivo teor aos factos dados como provados, o que se requer.

11- DA MATÉRIA DE DIREITO:

12- Da condenação da r. a reparar e eliminar os defeitos, designadamente as infiltrações, localizados e decorrentes da junção dos Blocos C) E D) e a reparar e eliminar os defeitos, designadamente as infiltrações, localizados e decorrentes da junção dos Blocos “ A” E “ B”

13- No que respeita ao Bloco C): O Tribunal a quo no ponto 8. dos fatos provados deu como assente que “O Bloco C não foi construído pela aqui ré, mas pela construtora D...”, e conseqüentemente na motivação da sentença refere que “Da conjugação de todos os meios de prova, resultou á sociedade que o Bloco C) do empreendimento denominado Edifício ..., não foi construído pela aqui ré, nem tão pouco concluído, como a autora veio aqui defender aos autos.”

14- E muito bem decidiu “Absolver a ré de reparar e eliminar os defeitos, designadamente as infiltrações que se encontram localizadas no Bloco C).”

15- No que respeita às infiltrações no teto da casa do lixo (Blocos A e B):

16- Pelas razões e fundamentos suprarreferidos nas alíneas B) da impugnação da matéria de facto, o Tribunal ad quo deveria ter dado como provado que a casa do lixo (BLOCOS A e B) não foi construída pela aqui ré, mas pela empresa construtora D..., S.A,” o que se requerer no presente recurso.

17- Ficou provado que a tal casa do lixo onde se constataram infiltrações de água não foi construída pela R. mas sim pela tal D..., empreiteira que iniciou e executou grande parte da construção do empreendimento

18- Por outro lado, o Tribunal a quo na fundamentação fáctico jurídica dá como assente que a obra efetivamente realizada pela R. no empreendimento em causa foi no âmbito de contrato de empreitada nos termos e para os efeitos dos arts. 1207 do Código Civil;

19- Do supra exposto não restam dúvidas que no âmbito do contrato de empreitada em causa nos autos, não foi a R. que construiu, ou executou qualquer trabalho no Bloco C, bem como na casa do lixo (Bloco A e B) e como tal não tem qualquer responsabilidade contratual em reparar eventuais defeitos existentes em tais blocos.

20- No entanto, estranhamente o Tribunal a quo na fundamentação da sentença e apenas com base nos depoimentos das testemunhas arroladas pela A. e todas condóminas do edifício em causa, e com interesse direto na causa, e sem mais qualquer prova qualificada, nomeadamente, o relatório pericial efetuado, conclui sem mais que: “Quanto ao momento em que tais infiltrações por humidade surgiram, todos os depoimentos testemunhas, confirmaram que as mesmas só surgiram quando a ré procedeu á junção dos dois Blocos, o D) com o C) e, o A) com o B), respetivamente tetos da garagem e casa do lixo.

21- Tal simplista conclusão, que fundamentou as condenações da R., ora

postas em crise para além de não constar da perícia efetuada nos presentes autos por três engenheiros civis, não tem qualquer suporte técnico.

22- O Tribunal a quo condena a R. com base num suposto facto (junção dos dois Blocos, o D) com o C) e, o A) com o B)) que somente foi aflorado nos depoimentos de alguns dos condóminos do edifício em causa, sem a produção de qualquer outra prova substancial, nomeadamente a perícia realizada nos autos, bem como desconhecendo em que lapso de tempo é que ocorreu ou se efetivamente ocorreu.

23- Ora, tal fato instrumental não tem dignidade e alcance para ser o fundamento da condenação da R. a reparar defeitos existentes no bloco C) e na casa do lixo, que como se viu não foram, ambos, construídos por si.

24- Sem prescindir, sempre que se dirá que mesmo a ser verdade que “Deste modo, do cotejo de toda a prova, resulta que só quando a ré procedeu á junção dos Blocos, é que começaram a surgir as infiltrações, localizadas na junta de dilatação, por má ou deficiente execução dessa mesma junção”, jamais o Tribunal podia condenar a R. no âmbito da presente ação a reparar e eliminar os defeitos, simplesmente porque o Bloco C e casa do lixo (Bloco A e B) não foram construídos pela R.

25- Ora, se a obra que a R. executou no âmbito do contrato de empreitada, nomeadamente, as juntas de dilatação, e por má ou deficiente execução dessa mesma junção é que começaram a surgir as infiltrações, no Bloco C e na casa do lixo, a eventual obrigação de reparação destes defeitos/infiltrações não está abrangida pela responsabilidade emergente do contrato de empreitada celebrado entre A. e R.

26- Nesta situação não estamos aqui em presença de qualquer responsabilidade contratual da R., mas sim no âmbito da sua responsabilidade extracontratual.

27- Ora, a causa de pedir, os pedidos e a própria sentença e conseqüente condenação tem por base a responsabilidade contratual no âmbito da empreitada, pelo que o Tribunal a quo ao condenar a R. a reparar defeitos/infiltrações que tem outra causa e responsabilidade de outra natureza (responsabilidade extracontratual), extravasa o pedido e aplica erradamente o regime de responsabilidade civil em causa nos presentes autos, em conseqüência altera o ónus da prova.

28- Pelo que o Tribunal a quo jamais poderia condenar a R. “A reparar e eliminar os defeitos, designadamente as infiltrações, localizados e decorrentes da junção dos Blocos C) e D). e a “A reparar e eliminar os defeitos, designadamente as infiltrações, localizados e decorrentes da junção dos Blocos “A” e “B”.

29- B) Da condenação da ré a reparar as infiltrações verificadas na casa das

máquinas da piscina.

30- Conforme consta da resposta ao quesito 5 da perícia efetuada nos autos e da aliena D) do ponto 11. dos fatos provados: Existe infiltração localizada no teto da casa das máquinas da piscina, no canto superior, junto à entrada de tubagens. A restante humidade que se verifica no teto, é originada por condensações e pelo facto do pormenor da tampa de acesso à casa das máquinas não ser o adequado coincidindo com o terreno, o que permite a entrada de águas pluviais e terra. Existem também uma outra deficiência que é o facto da casa das máquinas não possuir qualquer ventilação natural ou forçada, o que origina as referidas condensações.

31- Ora, como facilmente se constata de tal matéria provada o que está aqui em causa não consubstancia qualquer defeito de construção, mas sim a execução da obra de acordo com o projeto de execução existente que não foi da autoria da R., ou teve qualquer participação.

32- Encontram-se assente nos autos que “A totalidade da obra, antes de ter sido adjudicada á ré, foi realizada pela empresa D..., S.A. E “Por ter sido contratada pela proprietária e promotora da obra, a empresa F..., Lda, para realizar o empreendimento.”, cfr pontos 9. e 10. Dos fatos provados.

33- Ou seja, quando a R, entrou na obra em causa o projeto de execução há muito que estava elaborado e aprovado, limitando-se a R. a cumprir com as suas especificações e na construção da casa das máquinas a R. apenas se limitou a seguir o projeto de execução existente fornecido pelo promotor F...;

34- Pelo que as infiltrações alegadamente existentes não consubstanciam qualquer defeito da obra executada pela R., mas tem origem nas soluções técnicas e estéticas que não foram da responsabilidade da R.

35- Pelo que a R. não tem qualquer obrigação de reparação reparar as infiltrações verificadas na casa das máquinas da piscina, e jamais poderia ter sido condenada nesse sentido.

36- C) Da condenação da ré a reparar e eliminar os defeitos constantes da piscina:

37- Da análise dos fatos provados não existe em nenhum momento qualquer evidencia de que a piscina tem fugas de água, ou pelo menos, não consta qualquer fato expresso nesse sentido.

38- Aliás, no depoimento do Sr. Perito já transcrito supra em sede de alteração da matéria de fato á pergunta do Mandatário da R: Começo por uma pergunta muito simples, a cota da água da piscina estava abaixo do que é normal, da sua experiência do que é normal numa piscina deste género? 24:27, o Perito respondeu: Se desligarmos o equipamento é normal que desça um bocadinho e depois dela começar a trabalhar outra vez vem para o normal, mesmo que desça dois ou três centímetros, ela ali penso que estava na medida normal:

24:28 E na sequência o Mandatário R pergunta: O que eu lhe pergunto é notava-se a olho nu, o Senhor Perito chegava lá, esta água tem uma fuga porque esta vaza? 24:27 a 24:55, resposta do Perito: Não, não ! 24:57.

39- Acresce que na fundamentação ficou provado e o Tribunal teve a plena convicção que não existe qualquer acréscimo de dispêndio de água em virtude alegadas fugas de água na piscina, bem como os condôminos sempre e ininterruptamente utilizaram e utilizam normalmente a piscina.

40- Pelo que, mal andou o Tribunal ao concluir pela existência de fuga de água, quando as evidências por ele reconhecidas, indiciam exatamente o contrário,

41- Por outro lado, o Tribunal a quo na fundamentação da sentença tem a plena convicção que a A. não efetuou a manutenção exigível à piscina e respetivas máquinas, chegando mesmo a caracterizar a omissão da A. como “desmazelo” e que no geral se verifica por parte da A. uma manifesta falta de manutenção.

42- Sendo certo que o Sr. Perito apontou como duas causas prováveis para uma eventual fuga de água da piscina, as microfissuras existentes no caleiro e a falta de impermeabilização do tanque de compensação.

43- Ora no que respeita às microfissuras o Tribunal a quo na fundamentação da sentença refere que: “também não pode afirmar que a existência das fissuras é da má construção da obra, pois basta utilizar produtos corrosivos na água para provocar as microfissuras.”

44- E na Fundamentação fático jurídica afirma que basta que se utilizem materiais corrosivos para as provocar.

45- Sendo certo que do depoimento do Sr. Perito e já transcrito supra, sobre esta matéria refere exactamente o supra referidos, nomeadamente nos minutos 28:55 a 28:57, 29:04, 29:07, 29:19, 29:20, 29:21 a 29:25, 29:32 a 29:37, 29:38, 29:39, 29:41, 29:43 a 29:56, 30:51 a 31:06, 31:11 a 31:31, 31:35, 31:39 a 31:44, 31:46, 31:49, 31:54, 31:57, 32:04 a 32:07, 32:07 a 32:11, 32:14

46- Por outro lado, no que respeita à impermeabilização do tanque de compensação na fundamentação da sentença refere que: “O tanque não estava impermeabilizado, estava desgastado. O tanque de compensação tem de ser impermeabilizado, mas é preciso fazer manutenção de 4 em 4 anos, ou seja, já se mostravam decorridos 4 anos, sem que tivesse sido impermeabilizado, por isso, a pintura estava desgastada.

47- E na Fundamentação fático jurídica afirma que: “Por outro lado, também afirma que no que concerne às microfissuras, basta que se utilizem materiais corrosivos para as provocar e no que concerne ao tanque de compensação, o mesmo carece de manutenção, exigindo-se que de 4 em 4 anos, seja pintado, o que no caso da piscina não foi feito.

48- Depois, e no geral, refere que se verifica uma manifesta falta de manutenção.”

49- Sendo certo que do depoimento do Sr. Perito já transcrito supra, sobre esta matéria refere nomeadamente aos minutos 34:55, 35:00, 35:01 a 35:06, 35:11 a 35:12, 35:15, 35:17, 35:29 e 35:41, 35:40, 35:43 e 35:45;

50- Ou seja, não restam dúvidas, nem o Tribunal a quo as tem, que a piscina e todas as respetivas máquinas e equipamentos padeciam de uma grosseira e negligente falta de manutenção por parte da A.

51- Por outro lado, o Tribunal a quo reconhece que não ficou provado que os eventuais defeitos da piscina, nomeadamente as fugas de água tivessem como causa a má execução da obra, aliás não existe qualquer fato provado de que existe má execução na obra da piscina.

52- É evidente e está provado que a A. não fazia a manutenção à piscina e seus equipamentos, chegando o Tribunal a quo ao ponto de afirmar que “Que só têm um motor a funcionar, sendo que deveriam estar dois, para funcionar corretamente, em metade do tempo. “A piscina tem de funcionar com dois filtros e duas bombas de água.” Que “é desmazelo, a partir do momento em que um motor da piscina está avariado, é preciso compô-lo”. “Mais afirma que se tivessem uma empresa de manutenção, poderia não estar assim.” E no final a responsabilidade de reparação, sem prova de qualquer má execução, é da R. porque pura e simplesmente é a Empreiteira.

53- Do supra exposto, contrariamente ao referido na sentença, a R. conseguiu provar que a causa da hipotética fuga de água da piscina não é da sua responsabilidade e que a existir, a causa de tal defeito foi e é a clamorosa e geral falta de manutenção da piscina e respetivos equipamentos por parte da A., situação a que a R. é completamente estranha.

54- Pelo que o Tribunal a quo jamais poderia condenar a R. a reparar e eliminar os defeitos constantes da piscina.

55- Por tudo o supra exposto, as condenações insertas nas alienas A), B), D) e E) da decisão da presente devem ser consideradas improcedentes, e a R. ser absolvida das mesmas.

Por tudo o supra exposto a sentença, aqui justamente posta em crise violou, entre outras, as normas jurídicas estatuídas nos arts.º 798.º, 799.º, 1208.º, 1218.º, 1219.º, 1221.º todos do Código Civil.

Termos em que deve:

A) Ser alterada a decisão proferida sobre a matéria de facto, e em consequência:

A.1) Aditar aos fatos provados um ponto com o seguinte teor “A A. não efetuou as exigíveis e necessárias manutenções á piscina, casa das máquinas e respectivas máquinas da piscina;

A.2) Aditar aos fatos provados um ponto com o seguinte teor: A casa do lixo (Blocos A e B) não foi construída pela aqui ré, mas pela empresa construtora D..., S.A..”

B) Ser parcialmente revogada a sentença ora recorrida e julgar improcedentes por não provados as alíneas A), B), D) e E) da decisão da sentença, e consequentemente absolver a R. de:

- Reparar e eliminar os defeitos, designadamente as infiltrações, localizados e decorrentes da junção dos Blocos C) e D);

- Reparar e eliminar os defeitos, designadamente as infiltrações, localizados e decorrentes da junção dos Blocos “A” e “ B”;

- Reparar as infiltrações verificadas na casa das máquinas da piscina;

- Reparar e eliminar os defeitos constantes da piscina, com todas as consequências legais;

Decidindo nesta conformidade será feita JUSTIÇA.

O recorrido (autor) respondeu às alegações de recurso, pugnando pela sua total improcedência e concluindo:

1. A douda sentença não é merecedora de qualquer censura ou reparo, na medida em que traduz a verdade material, interpretando e aplicando de modo claro e idóneo o direito.

2. O Sr. Perito foi peremptório na conclusão pela existência de fissuras, que tais fissuras provocam fuga de água da piscina e, como tal, que os níveis da mesma água da piscina têm de ser repostos.

3. O mesmo facto foi corroborado por algumas das testemunhas arroladas pelo A., as quais obviamente que o Tribunal só podia considerar como isentas, espontâneas, credíveis, tal a objectividade e verdade com que depuseram, mesmo relativamente aos factos que não eram favoráveis ao A.

4. Uma piscina se estiver bem feita, bem construída, não padecerá destes vícios e apenas perderá a água que se condense e aquela que uma normal utilização da piscina implica.

5. O relatório pericial referiu entre outras anomalias existentes, as seguintes que o recorrente parece não relevar:

Existem várias fugas de água dentro da casa das máquinas (fugas estas que provocam a danificação dos maquinismos, dizemos nós);

Também verifiquei que possivelmente existe uma perda de água pelo tanque de compensação;

A piscina quando funciona pelo caleiro de transbordo, a perda de água é superior, o que dá a entender que possa existir uma ruptura no caleiro, que de seguida encaminha a água para o tanque de compensação.

6. Para de seguida propor como medidas a implementar, entre outras, as seguintes:

Fazer a drenagem com uma grelha à volta da casa das máquinas com ligação a uma caixa, que por sua vez ligará a um esgoto;

Substituir a canalização necessária;

Impermeabilizar o tanque de compensação;

Colocar tela armada no caleiro de transbordo para termos total estanquicidade.

7. Nenhuma das anomalias referidas e das medidas a implementar têm rigorosamente nada a ver com a falta de manutenção de motores ou de filtros da piscina, são sim problemas mais crónicos e graves que têm de ser eliminados pela recorrente, conforme muito bem foi decidido pelo Tribunal.

8. Pese embora alguns elementos carecessem de manutenção, conforme referido na perícia, nunca o Tribunal “a quo” poderia dar como provado que nunca tal manutenção foi efectuada pelo recorrido, nem mesmo que o recorrido não efectuou a manutenção necessária e exigível à piscina e respectivas máquinas e casa das máquinas.

9. A questão da construção da casa das máquinas, na nossa modesta opinião, é irrelevante dado que a responsabilização da recorrente persiste na medida em que foi ela que efectuou a construção da totalidade do Bloco A) e que não soube efectuar a junção ou ligação entre os dois Blocos (A e B), o que provoca as infiltrações nessa casa do lixo.

10. A esse respeito o Tribunal referiu que existe uma infiltração localizada no tecto, mais precisamente ao longo de toda a junta de dilatação entre os dois blocos,

11. Acrescentando que no momento da vistoria o remate da tela na parede do Bloco A (construído pela recorrente) estava danificado.

12. A recorrente insiste que não tem qualquer responsabilidade contratual pela reparação dos Blocos C) e da casa do lixo (Blocos A e B) na medida em que não os construiu.

13. Ora, no presente caso, no dia 15 de Janeiro de 2020, aquando da inspecção judicial, o Sr. Perito nomeado pelo Tribunal acompanhou a referida diligência e prestou os esclarecimentos que lhe foram solicitados, entre os quais o Tribunal deu ênfase ao seguinte:

Referindo-se às patologias dos Blocos C) e D): Acresce que, como já referido pelo Sr. Perito, as manchas de humidade em maior dimensão são na entrada da garagem do Bloco C), até à junta com o Bloco D e de forma mais localizada, no Bloco D), mais precisamente ao longo de toda a junta de dilatação entre os dois Blocos existentes dentre desse compartimento.

Quanto ao momento em que tais infiltrações por humidade surgiram, todos os depoimentos das testemunhas, confirmaram que as mesmas só surgiram

quando a ré procedeu à junção dos dois Blocos, o D) com o C) e, o A) com o B), respectivamente tetos da garagem e casa do lixo.

Até essa altura, não existia qualquer humidade, nem qualquer infiltração.

Deste modo, do cotejo de toda a prova, resulta que só quando a ré procedeu à junção dos Blocos, é que começaram a surgir as infiltrações, localizadas na junta de dilatação, por má ou deficiente execução dessa mesma junção.

Foram ambas na mesma altura, a humidade que se verifica é em ambas as juntas de dilatação, sendo que as demais patologias existentes ficam localizadas no Bloco C).

14. Ora, dúvidas não se suscitam que foi a recorrente quem procedeu à realização de ambas as juntas de dilatação, o que foi possível quando terminou o Bloco A) e o Bloco D),

15. E dúvidas também não restam que, conforme o Tribunal, Perito (referiu que as infiltrações se verificam pelas juntas, as quais não terão sido devidamente efectuadas ou impermeabilizadas pela recorrente porque foi quem fez a junção entre os Blocos) conseguiram alcançar, tais juntas foram mal executadas, permitem as infiltrações.

16. Tais infiltrações apenas se verificaram após a junção dos referidos Blocos, a qual foi efectuada pela recorrente.

17. O Tribunal deu como provada tal matéria não apenas com base no depoimento das testemunhas, mas também com base no que aquilatou na inspecção ao local e nos esclarecimentos prestados pelo Sr. Perito nomeado pelo Tribunal no momento da realização de tal diligência.

18. A recorrente defende a tese que nunca poderia ser condenada nestas reparações pelo facto de estarmos perante um caso de responsabilidade extracontratual.

19. Como não construiu o Bloco C) e a casa das máquinas dos Blocos A) e B), a recorrente defende que não cabe na causa de pedir, nos pedidos, nem na própria sentença, tal condenação.

20. A recorrente parece olvidar-se que foram as juntas de dilatação que ela efectuou mal, não soube impermeabilizar, que provocaram as infiltrações.

21. A realização de tais juntas foram contratualizadas, ou seja, faziam parte das obras que a recorrente teria obrigatoriamente de fazer, ou seja, eram necessárias para a junção dos Blocos em causa, pelo que faziam parte do caderno de encargos da recorrente, logo do contrato que ela assumiu.

22. A recorrente porque incumpriu a sua responsabilidade contratual de desenvolver a empreitada nas devidas condições, neste caso, fazendo mal as juntas de dilatação entre os Blocos, é responsável pela reparação das juntas que fez mal, assim como das consequências daí inerentes, neste caso, as

infiltrações que daí derivaram.

23. A recorrente alega que nenhuma responsabilidade tem pela reparação de tais infiltrações dado que se limitou a executar a obra conforme estava no projecto, o qual não é da sua autoria e/ou responsabilidade.

24. A recorrente não demonstrou que tenha efectuado a obra em causa de acordo com o que estava no projecto, tanto mais que não o juntou aos autos, motivo pelo qual não pode afirmar que o tenha cumprido.

25. Mesmo no pressuposto de tal ter sucedido, não se percebe como é que a recorrente, uma empresa tão zelosa e briososa nos trabalhos que executa, tenha aplicado uma tampa de acesso à casa das máquinas que sabia não ser adequada e que originaria problemas no futuro.

26. Apenas a recorrente continua a insistir que as fugas de água na piscina não existem e que o perito não refere a sua existência.

27. Não é pelo facto do Sr. Perito afirmar que a olho nu não é visível nenhuma fuga de água que elas não existam.

28. O que não é normal é que o homem médio se ponha diante duma piscina e que consiga no imediato ver o nível de água a descer. Mas para a recorrente, apenas e tão só nesta situação é que estaremos perante uma fuga de água na piscina.

29. O Tribunal “a quo” não refere que haja ou não aumento do consumo de água. O Tribunal, e bem, face à ausência de qualquer prova documental junta nesse sentido, não deu como provado que houvesse uma maior dispêndio de água e de energia eléctrica.

30. Não tendo o Sr. Perito podido garantir que as fugas de água se devem a má construção, a realidade é que também não garantiu que não o era.

31. O Sr. Perito em momento algum referiu em Tribunal, muito menos garantiu, que as fugas de água da piscina se ficaram a dever à sua falta de manutenção, ou dos seus maquinismos.

32. Nos termos dos artigos 799º, n.º 1 e 1208º ambos do Código Civil, é da responsabilidade do empreiteiro, ou seja, da aqui recorrente, provar que executou a empreitada em conformidade com o convencionado e sem quaisquer vícios.

33. O dono da obra apenas tem de provar a existência dos defeitos ou vícios.

34. No presente caso, o recorrido demonstrou a existência de todos os alegados defeitos, vícios ou desconformidades pelos quais se presume que o empreiteiro é o responsável pela sua eliminação dado que lhe é imputável o cumprimento defeituoso.

Termos em que, deve o recurso apresentado ser, em relação ao aqui recorrido, julgado totalmente improcedente, assim se fazendo inteira e sã Justiça.

II. Do mérito do recurso

1. Definição do objeto do recurso

O objeto dos recursos delimitados pelos recorrentes nas conclusões das suas alegações (artigos 635.º, n.º 3 e 4 e 639.º, n.ºs 1 e 3, ambos do Código de Processo Civil), salvo questões do conhecimento oficioso (artigo 3.º, n.º 3, do diploma legal citado)[3], consubstancia-se nas seguintes questões:

- i) apreciação da impugnação da decisão da matéria de facto;
- ii) apreciação do mérito jurídico do recurso, tendo em conta a prévia decisão sobre a questão anterior, nas seguintes vertentes:
 - a) reponderação da condenação da ré na reparação dos “*defeitos constantes da piscina*” e das “*infiltrações verificadas na casa das máquinas da piscina*”;
 - b) reponderação da condenação da ré na reparação das infiltrações decorrentes da “*junção de blocos*”.

2. Impugnação da decisão da matéria de facto

2.2. Definição do objeto da impugnação

Na parte final das conclusões de recurso, a apelante restringe a impugnação da decisão da matéria de facto ao seguinte objeto[4], que especifica:

«Termos em que deve:

A) Ser alterada a decisão proferida sobre a matéria de facto, e em consequência:

A.1) Aditar aos factos provados um ponto com o seguinte teor “A A. não efetuou as exigíveis e necessárias manutenções á piscina, casa das máquinas e respectivas máquinas da piscina;

A.2) Aditar aos factos provados um ponto com o seguinte teor: A casa do lixo (Blocos A e B) não foi construída pela aqui ré, mas pela expressa construtora D..., S.A..”».

2.2. Fundamentação do Tribunal

Transcreve-se a motivação do Tribunal, na parte relevante - tendo em conta apenas a matéria factual impugnada:

«A convicção do julgador resultou da conjugação dos documentos juntos aos autos, com os relatórios periciais, esclarecimento dos Srs. peritos realizados em sede de audiência de julgamento, no depoimento de parte do legal representante da ré, nos depoimentos das testemunhas que foram arroladas e bem assim na inspeção ao local.

Da conjugação de todos os meios de prova, resultou à saciedade que o Bloco C) do empreendimento denominado Edifício ..., não foi construído pela aqui ré, nem tão pouco concluído, como a autora veio aqui defender aos autos.

Todos os depoimentos foram unânimes não tendo havido qualquer divergência

quanto a esta questão.

Tal Bloco já estava inclusive habitado, quando a aqui ré C... iniciou as obras. Por sua vez, bloco B foi iniciado por uma outra empresa, denominada "D...", tendo sido concluído pela aqui R.

Pois num total de 12 habitações, só realizou trabalhos parciais em 7.

E nessas 7 casas o anterior empreiteiro já tinha realizado todas as obras respeitantes a movimento de terras, estrutura de betão (incluindo as zonas comuns), tubagens de saneamento, águas pluviais e chão das garagens. Quanto às patologias que os Blocos C) e D) padecem, ficou amplamente comprovado que existem infiltrações de água, designadamente as que supra foram dadas como assentes, sendo de realçar que a maioria das patologias por humidade existentes nos tectos, são na sua maioria no Bloco C).

O gesso da garagem do teto do Bloco C), está solto e o mesmo já caiu, em duas zonas específicas, sob a lage do pátio e sob a lage da escada de acesso ao jardim, do Bloco C).

Naturalmente como o Sr. Perito firma e o Tribunal observou, a queda do gesso, que reveste os tetos, pode dar origem a danos em viaturas e pessoas, não tendo até agora, no entanto, causado qualquer dano.

Acresce que, como já referido pelo Sr. perito, as manchas de humidade em maior dimensão são na entrada da garagem do Bloco C), até á junta com o bloco D) e de forma mais localizada, no Bloco D), mais precisamente ao longo de toda a junta de dilatação entre os dois Blocos existentes dentre desse compartimento.

Foi ainda verificada a existência de condensações nos tetos do Bloco C).

[...]

Como referiram as testemunhas ouvidas em sede de audiência de julgamento, quando a empresa ré começou a realizar obras no empreendimento, a casa do lixo já estava totalmente construída.

A casa do lixo fica dentro da garagem do Bloco B), na parte inferior da casa B1, que tinha sido construída pela empresa D....

Recorde-se que, como supra referimos das 12 habitações que compõe o Bloco B) as primeiras 7 já estavam completamente construídas, e a casa do lixo também, uma vez que fica localizada por cima da habitação 1), denominada nas planta B1.

No que concerne ao ponto principal, da existência de infiltrações localizada no tecto, foi também atestado pelo Sr. Perito e pelo Tribunal, aquando da inspeção ao local que, que existem infiltrações no teto, mais precisamente ao longo de toda a junta de dilatação entre os dois Blocos existentes dentro do compartimento da casa do lixo.

Tendo em conta todos os apontados defeitos a ré realizou vários trabalhos

inspetivos e ensaios e dos mesmos entendeu que a humidade que existia não provinha de qualquer das obras que realizou.

No entanto, ainda tentou realizar algumas reparações, as quais nunca se mostraram eficientes, pois continuaram a verificar-se infiltrações de água. Por isso, como refere, nunca se responsabilizou pela reparação dos defeitos, ao contrário do que a autora veio aqui defender.

Quanto ao momento em que tais infiltrações por humidade surgiram, todos os depoimentos testemunhas, confirmaram que as mesmas só surgiram quando a ré procedeu á junção dos dois Blocos, o D) com o C) e, o A) com o B), respetivamente tetos da garagem e casa do lixo.

Até essa altura, não existia qualquer humidade, nem qualquer infiltração. A ligação entre os Blocos ocorreu apenas depois de terem decorridos três depois da conclusão da construção do Bloco C) e parte da do Bloco B).

Até essa altura, não houve qualquer reclamação, porque também não surgiu qualquer defeito.

Tais depoimentos, mereceram toda a credibilidade por parte do Tribunal, pois foram bastante claros, imparciais e coincidentes entre si.

Deste modo, do cotejo de toda a prova, resulta que só quando a ré procedeu á junção dos Blocos, é que começaram a surgir as infiltrações, localizadas na junta de dilatação, por má ou deficiente execução dessa mesma junção.

Foram ambas na mesma altura, a humidade que se verifica é em ambas as juntas de dilatação, sendo que as demais patologias existentes ficam localizadas no Bloco C).

E isto, não obstante o legal representante da ré ter afirmado que a infiltração não pode advir da junta de dilatação, uma vez que os edifícios não se tocam, a junta é uma mera separação física entre os dois blocos.

Tais patologias mantêm-se, não obstante já terem sido efetuados vários testes de ensaios e prospeção e testes de carga.

[...]

Infiltrações nos tetos e nas paredes e tetos da casa das máquinas da piscina e Fuga de água

A convicção do julgador assentou na conjugação do relatório pericial, no depoimento do próprio perito que elaborou o relatório, nas testemunhas moradoras no condomínio e ainda no depoimento de parte do legal representante da ré.

Assim, se é verdade que existem infiltrações nas paredes e tetos da casa das máquinas a perdas/fugas de água, não se pode apurar em termos conclusivos a origem das perdas da água.

Pois o Sr. perito fala em “possivelmente”, nada mais significando que uma das hipóteses, possa provir do tanque de compensação, sendo que quanto ás

fissuras, fala em microfissuras, que não obstante termos dado como assente, pois o Sr. Perito conseguiu visualizá-las através da luz de um telemóvel, não cuidou de as localizar, designadamente, a quantos cm da parede esquerda da direita ou da esquerda se verificavam, bem como a extensão de tais fissuras e nem o motivo porque surgiram.

Por outro lado diz “ também não pode afirmar que a existência das fissuras é da má construção da obra, pois basta utilizar produtos corrosivos na água para provocar as microfissuras.”

Esta questão da origem de perdas de água na piscina e infiltrações é complexa e, só com ensaios destrutivos é que se poderia ter determinado, com certeza e segurança a origem das infiltrações da água e perdas.

Que se verificam é verdade insofismável, o que não se sabe é a origem.

O Sr. Perito alguns dos defeitos eram tão simples de concertar que, arranjou uma solução para as pingas da água.

Colocou um dreno á porta da casa das máquinas, para escoar a água.

Colocou uma grelha na casa das máquinas, água provém das chuvas.

O Sr. Perito acabou, no entanto por afirmar que foi lá umas 2 ou 3 vezes e que só numa delas é que a piscina se encontrava limpa.

Que só têm um motor a funcionar, sendo que deveriam estar dois, para funcionar corretamente, em metade do tempo.

A piscina tem de funcionar com dois filtros e duas bombas de água.

Que “é desmazelo, a partir do momento em que um motor da piscina está avariado, é preciso compô-lo”.

Mais afirma que se tivessem uma empresa de manutenção, poderia não estar assim.

O tanque não estava impermeabilizados, estava desgastado.

O tanque de compensação tem de ser impermeabilizado, mas é preciso fazer manutenção de 4 em 4 anos, ou seja, já se mostravam decorridos 4 anos, sem que tivesse sido impermeabilizado, por isso, a pintura estava desgastada.

[...]».

2.3. Reponderação e análise crítica

2.3.1. O pretendido aditamento referente à falta de manutenção da piscina

Pretende a recorrente que se adite ao elenco factual provado o seguinte: “A A. não efetuou as exigíveis e necessárias manutenções à piscina, casa das máquinas e respetivas máquinas da piscina”.

No que respeita ao referido equipamento, foi considerado provado, sem impugnação, nomeadamente:

«Um dos três motores faltam peças e está totalmente calcinado, e por esse

motivo não funciona;

O segundo motor também falta peças, daí não ter dado para colocar em funcionamento;

O terceiro motor está a funcionar normalmente, embora com algumas peças de água, pelos tubos que são visíveis;

Os motores estavam calcinados, devido à falta de manutenção.

Dos filtros, apenas um está em funcionamento, não foi detetado nada que esteja danificado;

O sistema de tratamento de água automático está desativado e em parte desmontado».

Perante este cenário factual, não podem restar dúvidas relativamente à conclusão de que o recorrido não diligenciou pela manutenção da piscina. Pese embora a sua irrelevância, face à factualidade provada concreta que se transcreveu poderá dar-se como provado que o autor [Condomínio B...] não efetuou a necessária manutenção dos equipamentos da piscina: motores e filtros do sistema de tratamento da água.

Procede parcialmente a impugnação neste segmento, aditando-se o facto em apreço, sob o n.º 32.

2.3.2. O pretendido aditamento referente à construção da casa do lixo (Blocos A e B)

Pretende a recorrente que se adite à factualidade provada um ponto com o seguinte teor: “A casa do lixo (Blocos A e B) não foi construída pela aqui ré, mas pela empresa construtora D., S.A..”.

Transcreve-se a fundamentação da recorrente, na qual alicerça a sua pretensão relativamente a este segmento do recurso:

«Conforme se consta dos fatos provado o Tribunal a quo deu como provado nos pontos 5., 6 e 7 o seguinte:

Ponto 5. “O bloco B foi iniciado por uma outra empresa, denominada “D...”, tendo sido concluído pela aqui R”

Ponto 6. “Pois num total de 12 habitações, só realizou trabalhos parciais em 7.”

Ponto 7. “E nessas 7 casas o anterior empreiteiro já tinha realizado todas as obras respeitantes a movimento de terras, estrutura de betão (incluindo as zonas comuns), tubagens de saneamento, águas pluviais e chão das garagens.”

Por outro lado, na motivação da sentença o Tribunal a quo afirma convictamente que:

“Como referiram as testemunhas ouvidas em sede de audiência de julgamento, quando a empresa ré começou a realizar obras no empreendimento, a casa do lixo já estava totalmente construída.

A casa do lixo fica dentro da garagem do Bloco B), na parte inferior da casa

B1, que tinha sido construída pela empresa D....

Recorde-se que, como supra referimos das 12 habitações que compõe o Bloco B) as primeiras 7 já estavam completamente construídas, e a casa do lixo também, uma vez que fica localizada por cima da habitação 1), denominada nas planta B1.”

Ou seja, ficou provado que a tal casa do lixo onde se constataram infiltrações de água não foi construída pela R. mas sim pela tal D..., empreiteira que iniciou e executou grande parte da construção do empreendimento.

A prova de tal facto é fundamental para a descoberta da verdade material e aferir da eventual responsabilidade de reparação dos eventuais defeitos de construção, nomeadamente no âmbito do contrato de empreitada celebrado entre A. e R.

Por tudo o supra exposto não se vislumbra qual a razão pela qual o Tribunal a quo omitiu tal facto essencial dos factos dados como provados.

Perante todas as evidências da prova testemunhal, documental, produzida nos autos, e demais facto provados e supra identificados, o Tribunal a quo tinha à sua disposição todos os factos para formar uma convicção positiva de que a casa do lixo (Bloco A) e B) não foi construída pela A., e tanto assim é que como se viu na fundamentação da sentença expressamente refere tal evidencia.».

A recorrente não indica qualquer meio de prova suscetível de suportar a sua pretensão recursória, para além do teor da motivação do Tribunal.

Salvo o devido respeito, revela-se manifesta a improcedência da impugnação neste segmento, considerando: i) a confissão expressa da ora recorrente na sua contestação, no que respeita ao Bloco B; ii) a ausência de indicação de qualquer suporte probatório, relativamente ao Bloco A[5], suscetível de infirmar a conclusão enunciada pela M^a Juíza na formulação do facto provado em apreço[6].

No que respeita ao Bloco B, declarou a ora recorrente na sua contestação:

«5.º [a ré] sómente efectuou parte do bloco B;

8.º A R sómente efectuou acabamentos nessas 7 casas do bloco B».

Como facilmente se conclui, a expressa admissão pela ora recorrente de que concluiu os trabalhos de construção do Bloco B inviabiliza a procedência recursória, na qual pretende que se consigne no elenco factual provado o oposto do que afirmou no seu articulado confessório.

Face ao exposto, mostra-se correta, isenta de censura, a formulação do Tribunal vertida nos pontos 5 e 6 da factualidade provada:

5. O bloco B foi iniciado por uma outra empresa, denominada “D...”, tendo sido concluído pela aqui R.

6. Num total de 12 habitações, a ré apenas realizou trabalhos parciais em sete.

Improcede a impugnação neste segmento.

3. Fundamentos de facto

Face à decisão que antecede, é a seguinte factualidade relevante provada:

Consignada na sentença recorrida:

1. Ao A. compete administrar as partes comuns do prédio urbano denominado “Condomínio B... ..” sito na ..., n.º .., da freguesia de ..., do concelho de Maia.
2. Por sua vez, a R. é uma sociedade comercial anónima que se dedica à construção, reparação, promoção e venda de imóveis.
3. O empreendimento ou conjunto habitacional que compõe o referido condomínio adveio à posse do A. por o ter passado a administrar quando tal condomínio foi formalmente constituído, o que ocorreu no dia 25 de Junho de 2008, tal como se pode ver pela Ata da Assembleia Ordinária junta aos autos.
4. Tal conjunto habitacional é composto por cinco blocos, sendo que os blocos A, D e E foram totalmente construídos pela aqui R.,
5. O bloco B foi iniciado por uma outra empresa, denominada “D...”, tendo sido concluído pela aqui R.
6. Num total de 12 habitações, a ré apenas realizou trabalhos parciais em sete.
7. E nessas sete casas o anterior empreiteiro já tinha realizado todas as obras respeitantes a movimento de terras, estrutura de betão (incluindo as zonas comuns), tubagens de saneamento, águas pluviais e chão das garagens.
8. O Bloco C não foi construído pela aqui ré, mas pela construtora D....
9. A totalidade da obra, antes de ter sido adjudicada à ré, foi realizada pela empresa D... e ..., S.A.
10. Por ter sido contratada pela proprietária e promotora da obra, a empresa F... - C..., Lda., para realizar o empreendimento.
11. O empreendimento ficou a padecer de alguns vícios ou defeitos, alguns dos quais foram reparados e solucionados pela ré, mantendo-se, no entanto, ainda pendentes de reparação os vícios, defeitos ou anomalias que seguidamente se descrevem:

A) Infiltração no teto da Casa do Lixo (Blocos A e B)

Existe infiltração localizada no teto, mais precisamente ao longo de toda junta de dilatação entre os dois blocos existente dentro deste compartimento. E, no momento da vistoria o remate da tela na parede do Bloco A estava danificado.

B) Infiltrações no teto da garagem dos Blocos C) e D)

Existem infiltrações de água:

- no tecto da garagem dos Blocos C e D, localizadas nos orifícios de acesso às coretes das grelhas de ventilação;

- numa das ombreiras entre dois portões de garagem do Bloco D;
- sob a laje do pátio do Bloco C, em zonas das caixas de ventilação que neste caso são meramente decorativas.
- sob a laje da escada de acesso ao jardim do Bloco C, ao lado da entrada da garagem, que foi construída sem impermeabilização, sem aplicação de telas asfálticas;
- no Bloco C existe uma mancha na zona do topo da laje sob o muro de pedra.
- ainda no Bloco C, existe ainda uma zona com humidade e apresenta a pintura danificada, situada na parede do lado direito da entrada da garagem. Esta humidade é originada, por influência da humidade existente no muro em zona da escada assente sobre piso térreo, de difícil resolução pelo lado da garagem.
- As patologias por humidades existentes nos tetos, na sua maioria em zona do Bloco C, poderão ter origem apenas nos problemas existentes nas caixas de ventilação, e não propriamente pelas telas;
- ainda no Bloco C, existe ainda uma zona com humidade e apresenta a pintura danificada, situada na parede do lado direito da entrada da garagem. Esta humidade é originada, por influência da humidade existente no muro em zona da escada assente sobre piso térreo, de difícil resolução pelo lado da garagem. O gesso da garagem do teto do Bloco C), está solto e o mesmo já caiu, em duas zonas específicas, sob a laje do pátio e sob a laje da escada de acesso ao jardim, do Bloco C).

C) Os passeios ou Decks entre os Blocos C) e B), encontram-se por terminar.

Os passeios ou decks do empreendimento estão concluídos, à exceção do patamar superior da escada de acesso ao jardim e respetiva escada, por terem sido efetuados trabalhos de prospeção e ensaios hidráulicos, com o objetivo de se detetar a origem das infiltrações.

D) Há infiltrações no teto e nas paredes da casa das máquinas da piscina

Existe infiltração localizada no teto, no canto superior, junto à entrada de tubagens.

A restante humidade que se verifica no teto, é originada por condensações e pelo facto do pormenor da tampa de acesso à casa das máquinas não ser o adequado coincidindo com o terreno, o que permite a entrada de águas pluviais e terra.

Existem também uma outra deficiência que é o facto da casa das máquinas não possuir qualquer ventilação natural ou forçada, o que origina as referidas condensações.

E) Fuga de água na piscina

A casa das máquinas tinha 25 cm de água, aquando da ida do Sr. Perito nomeado, para realizar a perícia.

Um dos três motores faltam peças e está totalmente calcinado, e por esse

motivo não funciona;

O segundo motor também falta peças, daí não ter dado para colocar em funcionamento;

O terceiro motor está a funcionar normalmente, embora com algumas peças de água, pelos tubos que são visíveis;

Os motores estavam calcinados, devido à falta de manutenção.

Dos filtros, apenas um está em funcionamento, não foi detetado nada que esteja danificado;

Algumas pequenas tijoleiras (pastilha) estão deslocadas, sendo normal que de vez em quando descolem, mas tal, não gera fugas de água.

O sistema de tratamento de água automático está desativado e em parte desmontado;

Existe uma possível perda de água pelo tanque de compensação[7];

A piscina quando funciona pelo caleiro de transbordo, a perda de água é superior, o que dá a entender que possa existir uma rutura no caleiro, que de seguida encaminha a água para o tanque de compensação.

O caleiro de transbordo apresenta algumas fissuras, o que faz com que haja infiltrações.

Na casa das máquinas alguns materiais estragados, devido as perdas de água tudo porque o tanque de compensação tem um tubo que quando está cheio, faz passagem direta para a casa das máquinas, o que faz que esta fique com excesso de água, e danifique os equipamentos;

O caleiro apresenta algumas fissuras.

12. A reparação e eliminação de todos estes descritos defeitos, vícios ou anomalias foi devida e prontamente reclamada pelo A. à Ré.

13. Que procedeu à sua inspeção e monitorização.

14. Foram realizadas diversas intervenções por parte da R., ou por pessoas que a mesma contratou para esse efeito.

15. Existindo alegados defeitos denunciados pela A, em zonas limítrofes às obras realizadas, pela empreiteira obrigaram a ré á realização de testes para aferir se as causas dos alegados defeitos adviriam dos seus trabalhos ou das obras de terceiros;

16. Concluiu a ré que as causas estavam relacionadas com obras de outros empreiteiros.

17. Na sequência do facto aludido no ponto anterior a ré comunicou que somente efetuará a reparação após a adjudicação pela autora, que teria, de assumir os custos de tais reparações;

18. As últimas das quais ocorreram no período compreendido entre os meses de Julho e Setembro de 2012, conforme decorre do teor da comunicação junta aos autos (doc. 2 - 19.

Pese embora as referidas intervenções, as mesmas não se revelaram suficientes e idóneas à erradicação definitiva dos referidos vícios ou anomalias, pelo que os mesmos se mantêm,

20. Motivo pelo qual, o autor, em 8 de Maio do corrente ano, através de carta registada com aviso de receção voltou a reclamar a eliminação dos aludidos defeitos.

21. Face à ausência da sua eliminação, tais defeitos tenderão certamente a agravar-se, dado que a humidade resultante das infiltrações continuará a aumentar nos diversos compartimentos dos blocos que fazem parte do empreendimento.

22. Sendo que devido aos defeitos descritos no Bloco C), a tinta está constantemente a descascar e alguns pedaços de cimento estão a fragmentar-se.

23. Situação que pode colocar em risco a segurança das pessoas que frequentam tal garagem, além de poder danificar as viaturas automóveis que circulam na mesma.

24. Tais defeitos sobrevieram à data das escrituras de compra e venda por parte dos diversos condóminos.

25. Provocando um mau aspeto estético, implicando e demonstrando a perda de segurança e estanquidade do mesmo.

26. As permanentes e constantes fugas ou perdas de água da piscina acarretam incómodos para o A.

27. Uma vez que têm de andar sempre a repor o nível de água da piscina, incomodando sempre alguns condóminos para tal efeito.

28. Os defeitos enumerados não impedem a utilização normal do Conjunto Habitacional ao fim a que se destina que é o da habitação.

29. Pese embora as diversas intervenções que levou a cabo, até à presente data, ainda se mantêm os apontados defeitos.

30. Em 28.6.2008 foi realizada uma Assembleia Ordinária de Condóminos, conforme consta da respetiva ata, cujo conteúdo se dá aqui por reproduzido.

31. Antes de ser intentada a presente ação, entre as partes, foi trocada várias correspondência no sentido de lograrem concretizar um acordo extrajudicial.

Factualidade aditada:

32. O autor [Condomínio B...] não efetuou a necessária manutenção dos equipamentos da piscina: motores e filtros do sistema de tratamento da água.

Factos Não Provados

- Que a construção do Bloco C) tenha sido concluída pela empresa ré.
- Que as partes comuns dos Blocos C) e D) tenham sido efetuadas pela ré.
- Que a ré se tenha disponibilizado pela reparação e eliminação dos vícios supra elencados.

- Que a ré na sequência da missiva, junta como doc. n.º 3, tenha assumido a responsabilidade quanto à existência dos defeitos descritos e se tivesse comprometido a proceder à sua reparação.
- Que os defeitos nos Blocos destinados a habitação devido aos defeitos elencados no ponto 11 dos factos dados como assentes, acarretem perdas de energia.
- Que exista uma acumulação de bolores que produzem um cheiro nauseabundo, incomodativo, nos vários compartimentos onde se verificam as infiltrações.
- Que as manchas de humidade tenham origem na falta de isolamento das paredes e tetos.
- Que os defeitos impeçam a utilização normal do fim a que se destinam, a habitação.
- Que todos os defeitos se devem à deficiente execução pela ré das obras de construção do edifício habitacional.
- Que tenham existido sérios desentendimentos entre a promotora F... e empreiteira D..., relacionados com alegados defeitos de construção e alegado falta de pagamento da obra do Parque das ... litigaram em ação judicial que correu seus termos sob o n.º 4441/04.6TBMAI, do 3.º Juízo de Competência Cível do Tribunal Judicial da Maia.
- Que em virtude tal litígio e das ações judiciais (providência cautelar e ação principal) o empreendimento em causa nos autos (denominada de Parque ...) esteve cerca de um ano completamente paralisada;
- Afetando naturalmente a qualidade da obra, nomeadamente em termos de resistência, durabilidade e estética dos materiais.

4. Fundamentos de direito

4.1. Condenação da ré na reparação dos “defeitos constantes da piscina” e das “infiltrações verificadas na casa das máquinas da piscina”

Insurge-se a recorrente [conclusões 36.ª a 54.ª] contra a sua condenação na reparação da “fuga de água” da piscina e infiltrações na casa das máquinas. Reproduz-se (*ipsis verbis*) o que consta da factualidade provada relativamente a esta matéria:

«[...] 11. O empreendimento ficou a padecer de alguns vícios ou defeitos, alguns dos quais foram reparados e solucionados pela ré, mantendo-se, no entanto, ainda pendentes de reparação os vícios, defeitos ou anomalias que seguidamente se descrevem:

[...]

E) Fuga de água na piscina

A casa das máquinas tinha 25 cm de água, aquando da ida do Sr. Perito nomeado, para realizar a perícia.

Um dos três motores faltam peças e está totalmente calcinado, e por esse motivo não funciona;

O segundo motor também falta peças, daí não ter dado para colocar em funcionamento;

O terceiro motor está a funcionar normalmente, embora com algumas peças de água, pelos tubos que são visíveis;

Os motores estavam calcinados, devido à falta de manutenção.

Dos filtros, apenas um está em funcionamento, não foi detetado nada que esteja danificado;

Algumas pequenas tijoleiras (pastilha) estão deslocadas, sendo normal que de vez em quando descolem, mas tal, não gera fugas de água.

O sistema de tratamento de água automático está desativado e em parte desmontado;

Existe uma possível perda de água pelo tanque de compensação[8];

A piscina quando funciona pelo caleiro de transbordo, a perda de água é superior, o que dá a entender que possa existir uma rutura no caleiro, que de seguida encaminha a água para o tanque de compensação.

O caleiro de transbordo apresenta algumas fissuras, o que faz com que haja infiltrações.

Na casa das máquinas alguns materiais estragados, devido as perdas de água tudo porque o tanque de compensação tem um tubo que quando está cheio, faz passagem direta para a casa das máquinas, o que faz que esta fique com excesso de água, e danifique os equipamentos;

O caleiro apresenta algumas fissuras.».

O facto essencial - “fuga de água” - encontra-se formulado nestes termos: «Existe uma possível perda de água pelo tanque de compensação».

Como já tivemos oportunidade de referir em nota anterior, não se trata de um facto, mas antes de uma mera hipótese.

Do exposto decorre, tão simplesmente, que não se provou a existência de “fuga de água” da piscina.

Acresce que o Tribunal deu como provada a ausência de manutenção por parte do recorrido, dos equipamentos da piscina [«Um dos três motores faltam peças e está totalmente calcinado, e por esse motivo não funciona; O segundo motor também falta peças, daí não ter dado para colocar em funcionamento; O terceiro motor está a funcionar normalmente, embora com algumas peças de água, pelos tubos que são visíveis; Os motores estavam calcinados, devido à falta de manutenção; Dos filtros, apenas um está em funcionamento, não foi detetado nada que esteja danificado; O sistema de tratamento de água

automático está desativado e em parte desmontado»], dando ainda como provado que [Na casa das máquinas alguns materiais estragados, devido as perdas de água tudo porque o tanque de compensação tem um tubo que quando está cheio, faz passagem direta para a casa das máquinas, o que faz que esta fique com excesso de água, e danifique os equipamentos], facticidade esta, da qual decorre a conclusão de que o problema da inundação da casa das máquinas deriva da existência de um estranho tubo que, por razões que se desconhecem, vai desaguar nesse local.

Não se provando a existência de “fuga de água da piscina”, deverá a sentença ser revogada nas alíneas D) e E) do dispositivo.

Procede o recurso neste segmento.

4.2. Reparação das infiltrações decorrentes da “junção de blocos”

Na sentença recorrida, foi a ré condenada:

A) a reparar e eliminar os defeitos, designadamente as infiltrações, localizados e decorrentes da junção dos Blocos C) e D).

B) a reparar e eliminar os defeitos, designadamente as infiltrações, localizados e decorrentes da junção dos Blocos “A” e “ B”.

Alega a recorrente, relativamente a esta matéria:

22- O Tribunal a quo condena a R. com base num suposto facto (junção dos dois Blocos, o D) com o C) e, o A) com o B)) que somente foi aflorado nos depoimentos de alguns dos condóminos do edifício em causa, sem a produção de qualquer outra prova substancial, nomeadamente a perícia realizada nos autos, bem como desconhecendo em que lapso de tempo é que ocorreu ou se efetivamente ocorreu.

23- Ora, tal fato instrumental não tem dignidade e alcance para ser o fundamento da condenação da R. a reparar defeitos existentes no bloco C) e na casa do lixo, que como se viu não foram, ambos, construídos por si.

24- Sem prescindir, sempre que se dirá que mesmo a ser verdade que “Deste modo, do cotejo de toda a prova, resulta que só quando a ré procedeu á junção dos Blocos, é que começaram a surgir as infiltrações, localizadas na junta de dilatação, por má ou deficiente execução dessa mesma junção”, jamais o Tribunal podia condenar a R. no âmbito da presente ação a reparar e eliminar os defeitos, simplesmente porque o Bloco C e casa do lixo (Bloco A e B) não foram construídos pela R.

25- Ora, se a obra que a R. executou no âmbito do contrato de empreitada, nomeadamente, as juntas de dilatação, e por má ou deficiente execução dessa mesma junção é que começaram a surgir as infiltrações, no Bloco C e na casa do lixo, a eventual obrigação de reparação destes defeitos/infiltrações não está abrangida pela responsabilidade emergente do contrato de empreitada celebrado entre A. e R.

26- Nesta situação não estamos aqui em presença de qualquer responsabilidade contratual da R., mas sim no âmbito da sua responsabilidade extracontratual.

Face à sua relevância, transcreve-se parcialmente a motivação da decisão da matéria de facto:

«Quanto às patologias que os Blocos C) e D) padecem, ficou amplamente comprovado que existem infiltrações de água, designadamente as que supra foram dadas como assentes, sendo de realçar que a maioria das patologias por humidade existentes nos tectos, são na sua maioria no Bloco C).

[...]

Acresce que, como já referido pelo Sr. perito, as manchas de humidade em maior dimensão são na entrada da garagem do Bloco C), até á junta com o bloco D) e de forma mais localizada, no Bloco D), mais precisamente ao longo de toda a junta de dilatação entre os dois Blocos existentes dentro desse compartimento.

[...]

Como referiram as testemunhas ouvidas em sede de audiência de julgamento, quando a empresa ré começou a realizar obras no empreendimento, a casa do lixo já estava totalmente construída.

A casa do lixo fica dentro da garagem do Bloco B), na parte inferior da casa B1, que tinha sido construída pela empresa D....

[...]

No que concerne ao ponto principal, da existência de infiltrações localizada no tecto, foi também atestado pelo Sr. Perito e pelo Tribunal, aquando da inspeção ao local que, que existem infiltrações no teto, mais precisamente ao longo de toda a junta de dilatação entre os dois Blocos existentes dentro do compartimento da casa do lixo.

[...]

Quanto ao momento em que tais infiltrações por humidade surgiram, todos os depoimentos testemunhas, confirmaram que as mesmas só surgiram quando a ré procedeu à junção dos dois Blocos, o D) com o C) e, o A) com o B), respetivamente tetos da garagem e casa do lixo.

Até essa altura, não existia qualquer humidade, nem qualquer infiltração.

A ligação entre os Blocos ocorreu apenas depois de terem decorridos três depois da conclusão da construção do Bloco C) e parte da do Bloco B).

Até essa altura, não houve qualquer reclamação, porque também não surgiu qualquer defeito.

[...]

Deste modo, do cotejo de toda a prova, resulta que só quando a ré procedeu á junção dos Blocos, é que começaram a surgir as infiltrações, localizadas na

junta de dilatação, por má ou deficiente execução dessa mesma junção. Foram ambas na mesma altura, a humidade que se verifica é em ambas as juntas de dilatação, sendo que as demais patologias existentes ficam localizadas no Bloco C).»

A afirmação factual de que as infiltrações de humidade ocorreram na sequência da junção efetuada pela ré, dos dois Blocos, o D) com o C) e, o A) com o B), respetivamente tetos da garagem e casa do lixo, reporta-se a um facto instrumental com relevância, na medida em que explica de forma coerente e lógica a razão da ocorrência de humidades.

Como referem António Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Luís Filipe Pires de Sousa (Código de Processo Civil Anotado, Almedina, 218, Volume I, pág. 719), «... relativamente aos factos que apenas sirvam de suporte à afirmação de outros factos por via de presunções judiciais, bastará que sejam revelados ou expostos na motivação da decisão, no segmento em que o juiz, analisando criticamente as provas produzidas, exterioriza o percurso lógico que o conduziu à formulação do juízo probatório sobre os factos essenciais».

Em suma, este facto vem esclarecer e suportar a factualidade essencial [ocorrência de humidades na obra realizada pela ré], constante do ponto 11. do elenco factual provado, que se transcreve parcialmente:

«11. O empreendimento ficou a padecer de alguns vícios ou defeitos, alguns dos quais foram reparados e solucionados pela ré, mantendo-se, no entanto, ainda pendentes de reparação os vícios, defeitos ou anomalias que seguidamente se descrevem:

A) Infiltração no teto da Casa do Lixo (Blocos A e B)

Existe infiltração localizada no teto, mais precisamente ao longo de toda junta de dilatação entre os dois blocos existente dentro deste compartimento.

B) Infiltrações no teto da garagem dos Blocos C) e D)

Existem infiltrações de água:

- no tecto da garagem dos Blocos C e D, localizadas nos orifícios de acesso às coretes das grelhas de ventilação;*
- numa das ombreiras entre dois portões de garagem do Bloco D;*
- sob a laje do pátio do Bloco C, em zonas das caixas de ventilação que neste caso são meramente decorativas.*
- sob a laje da escada de acesso ao jardim do Bloco C, ao lado da entrada da garagem, que foi construída sem impermeabilização, sem aplicação de telas asfálticas;*
- no Bloco C existe uma mancha na zona do topo da laje sob o muro de pedra.*
- ainda no Bloco C, existe ainda uma zona com humidade e apresenta a pintura danificada, situada na parede do lado direito da entrada da garagem. Esta humidade é originada, por influência da humidade existente no muro em zona*

da escada assente sobre piso térreo, de difícil resolução pelo lado da garagem.
- As patologias por humidades existentes nos tetos, na sua maioria em zona do Bloco C, poderão ter origem apenas nos problemas existentes nas caixas de ventilação, e não propriamente pelas telas;

- ainda no Bloco C, existe ainda uma zona com humidade e apresenta a pintura danificada, situada na parede do lado direito da entrada da garagem. Esta humidade é originada, por influência da humidade existente no muro em zona da escada assente sobre piso térreo, de difícil resolução pelo lado da garagem. O gesso da garagem do teto do Bloco C), está solto e o mesmo já caiu, em duas zonas específicas, sob a laje do pátio e sob a laje da escada de acesso ao jardim, do Bloco C).».

Perante a factualidade provada, não podem restar dúvidas a este Tribunal, sobre: i) a verificação dos defeitos da obra em apreço; ii) a responsabilidade da ré (empreiteira) pela reparação dos mesmos.

Pela razão apontada, não se compreende, com o devido respeito, a argumentação da recorrente, quando alega que dos defeitos da obra em causa não decorre a sua responsabilidade, porque se inserem num contrato de empreitada[9].

Como refere Cura Mariano [Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra, Almedina, 7.ª edição, pág. 82], na responsabilidade civil do empreiteiro por defeitos da obra podem verificar-se os dois tipos de responsabilidade - contratual e extracontratual. Se do defeito resultam danos para a integridade física ou para o património de terceiros, estamos perante responsabilidade extracontratual, dado que esta não tem como fundamento qualquer incumprimento contratual, mas sim a violação de direitos absolutos de lesados. No que se reporta aos prejuízos sofridos pelo dono da obra em consequência da prestação defeituosa, integram a responsabilidade contratual, com origem na violação de um direito creditício do dono da obra à execução desta sem defeitos pelo empreiteiro.

Face ao exposto, revela-se claramente improcedente o recurso neste segmento.

III. Dispositivo

Com fundamento no exposto, acordam os Juízes desta Relação em julgar parcialmente procedente o recurso e, em consequência:

- a) em revogar a sentença recorrida no que respeita às alíneas D) e E) do respetivo dispositivo;
- b) em mantê-la na parte restante.

*

Custas do recurso na proporção dos decaimentos que se fixa em partes iguais.

*

Porto, 12.10.2021

Carlos Querido

João Ramos Lopes

José Igreja Matos

[1] Atualmente, Tribunal Judicial da Comarca do Porto - Juízo Local Cível da Maia - Juiz 4.

[2] Objeto do litígio: “apurar se a ré é responsável pela eliminação dos defeitos invocados pelo autor, assim como pela indemnização dos danos que constituem a consequência adequada da existência desses defeitos”.

Temas de prova, apurar:

a) Dos blocos B e C o que é que foi construído pela ré.

b) Se a ré assumiu a responsabilidade pela execução da totalidade desses blocos B e C.

c) Se a “casa do lixo” dos blocos A e B apresenta infiltrações no tecto.

d) Se o tecto da garagem dos blocos C e D apresenta infiltrações.

e) Se a “casa das máquinas” da piscina apresenta infiltrações no tecto e nas paredes.

f) Se a piscina do bloco E apresenta fuga de água.

g) Se os passeios entre os blocos do empreendimento estão por terminar

h) Se a ré assumiu a reparação do referido em c) a f) e o que fez para reparar tais defeitos.

i) Quais as consequências derivadas do referido em c) a g)

j) Se as causas do referido em c) a f) estão relacionadas com obras de outros empreiteiros.”.

[3] A parte dispositiva da sentença, nos segmentos que sejam desfavoráveis ao recorrente, delimita inicialmente o objeto do recurso (art.º 635.º, n.º 3 do CPC), mas são as conclusões da alegação que circunscrevem de forma decisiva o *thema decidendum* - as concretas questões postas em reponderação (artigo 635º, nº 2, final, e nº 4, do Código de Processo Civil).

[4] Como se defendeu no acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 19.02.2015 [processo n.º 299/05.6TBMGD.P2.S1], “a especificação dos concretos pontos de facto deve constar das conclusões recursórias”,

dato que o legislador, com a exigência da especificação dos concretos pontos de facto que se pretendem impugnar, visa a delimitação do objeto do recurso sobre a impugnação da decisão de facto. Vide, no mesmo sentido, os seguintes acórdãos: desta Relação, de 27.09.2017 [processo n.º 57/17.5T8PNF.P1], do STJ, de 6.06.2018 [processo n.º 4691/16.2T8LSB.L1.S1], da Relação de Lisboa, de 24.11.2016 [processo n.º 6021/06.2TBVFX.L1-2], da Relação de Guimarães de 20.04.2017 [processo n.º 300/15.5T8VPA.G1], de 15.10.2015 [processo n.º 132/14.8T8BCL.G1] e de 2.11.2017 [processo n.º 212/16.5T8MNC.G1].

[5] Nos termos do n.º 1 do artigo 640.º do Código de Processo Civil: *«Quando seja impugnada a decisão sobre a matéria de facto, deve o recorrente obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição:*

a) Os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados;

b) Os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida; [...].»

[6] Ponto factual n.º 4: *«4. Tal conjunto habitacional é composto por cinco blocos, sendo que os blocos A, D e E foram totalmente construídos pela aqui R.»*

[7] Estranha-se a formulação, por não se tratar de um facto, mas antes de uma mera hipótese.

[8] Estranha-se a formulação, por não se tratar de um facto, mas antes de uma mera hipótese.

[9] É esta a alegação da recorrente, que se nos afigura incongruente: *«25- Ora, se a obra que a R. executou no âmbito do contrato de empreitada, nomeadamente, as juntas de dilatação, e por má ou deficiente execução dessa mesma junção é que começaram a surgir as infiltrações, no Bloco C e na casa do lixo, a eventual obrigação de reparação destes defeitos/infiltrações não está abrangida pela responsabilidade emergente do contrato de empreitada celebrado entre A. e R.»*