

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 1583/16.9T8PVZ.P1

Relator: EUGÉNIA CUNHA
Sessão: 21 Fevereiro 2022
Número: RP202202211583/16.9T8PVZ.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA

CONTRATO DE EMPREITADA

IMÓVEL DESTINADO A LONGA DURAÇÃO

DEFEITOS DA OBRA

DENÚNCIA DOS DEFEITOS

CONTAGEM DOS PRAZOS

CADUCIDADE

Sumário

I - Apresentando a obra defeito, a sua denúncia impõe-se, com o objetivo de o informar ao empreiteiro.

II - Relativamente a imóveis destinados a longa duração, o Código Civil estabelece três prazos de caducidade: i) o de denúncia dos defeitos, de um ano, a contar do momento da descoberta dos defeitos (v. art.º 1225.º, nº2, 1ª parte);, ii) o para a propositura da ação judicial de responsabilização do empreiteiro, de um ano, a contar da atempada denúncia dos defeitos (v. art.º 1225.º, nº2, 2ª parte) iii) prazos esses, sempre, dentro do prazo limite máximo da garantia legal, de cinco anos (v. art.º 1225.º, nº1).

III Sendo três os prazos de caducidade, três podem ser as exceções perentórias deduzidas pelo empreiteiro, àqueles atinentes, a ele cabendo os ónus de alegação e da prova dos concretos factos invocados como causa extintiva do direito do Autor (art. 342º, nº2, do Código Civil).

IV - A contagem do prazo para a denúncia apenas se inicia com a efetiva e suficiente tomada de conhecimento do defeito, não relevando, para efeito de início de contagem, a estarem em causa questões de natureza eminentemente técnica, a mera possibilidade de defeito.

Texto Integral

Apelação nº 1583/16.9T8PVZ.P1

Processo da 5ª secção do Tribunal da Relação do Porto (3ª Secção cível)
Tribunal de origem do recurso: Juízo Local Cível de Vila do Conde - Juiz 1

Relatora: Eugénia Maria de Moura Marinho da Cunha

1º Adjunto: Maria Fernanda Fernandes de Almeida

2º Adjunto: Maria José Simões

Acordam os Juízes do Tribunal da Relação do Porto

Sumário (cfr nº 7, do art.º 663º, do CPC):

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

*

I. RELATÓRIO

Recorrente: A..., LDA.

Recorrido: CONDOMÍNIO ...

CONDOMÍNIO ..., sito na Avenida ..., ..., Rua ..., ... e Rua ..., ..., freguesia e concelho ..., representado pela empresa administradora, "C..., LDA.", com sede na Rua ..., ..., ..., intentou ação declarativa de condenação sob a forma de processo comum contra, **A..., LDA.**, com sede na Rua ..., ..., freguesia ..., concelho de ..., pedindo que a Ré seja condenada a:

a) - eliminar os defeitos do edifício, decorrentes da sua empreitada de reabilitação, identificados na Petição Inicial e a serem melhor determinados, na sua origem, através de prova pericial e a realizar todas as obras necessárias e indispensáveis a esse fim, e que venham, também, a ser determinadas por relatório pericial;

- reparar os danos causados pelos defeitos nas partes comuns do edifício e nas frações autónomas do edifício, contíguas e confinantes a tal fachada, que ficaram pelos mesmos afetados, nomeadamente os que, em sede de prova pericial, se vierem a apurar;

obras a realizar de acordo com as regras e a arte de bem reparar e construir, aplicando-se materiais de construção da mais elevada qualidade no mercado.

b) Pagar a quantia pecuniária de valor nunca inferior a 500,00€ por cada dia de atraso na eliminação dos defeitos e reparação dos danos, desde a data do trânsito em julgado de sentença condenatória, nos termos do disposto no artigo 829º-A do C.C.

A Ré contestou defendendo-se por impugnação, ao negar a factualidade alegada em sede de petição inicial, e por exceção, ao sustentar que o Autor não denunciou os vícios dentro de um ano após o seu conhecimento nem intentou a ação dentro de um ano após a denúncia em concreto dos mesmos, e deduziu incidente de intervenção de S..., S.A.

Apresentada resposta e admitido o incidente de intervenção acessória, foi citada a chamada que contestou.

*

Foi julgada verificada a exceção da ilegitimidade do Autor quanto ao pedido de condenação da Ré na reparação de frações autónomas, nos termos das disposições conjugadas dos artigos 30º, 577º, n.º 1, alínea e) e 277º, alínea d), todos do C.P.C., absolvendo-se a Ré nessa parte da instância, fixado o objeto do litígio - *“apurar da responsabilidade civil emergente de cumprimento defeituoso por parte da Ré do contrato de empreitada celebrado entre esta e o Autor”* - e definidos os temas de prova.

Procedeu-se à audiência final, com a observância das formalidades legais.

*

Foi proferida **sentença com a seguinte parte dispositiva:**

“Por todo o exposto, julgo a presente ação, parcialmente procedente, por parcialmente provada e, em consequência, condena-se a Ré, A..., LDA., a eliminar os defeitos nas partes comuns do Autor, CONDOMÍNIO ..., NIF, sito na Avenida ..., ..., rua ..., ... e rua ..., ..., freguesia e concelho ..., decorrentes da sua empreitada de reabilitação das fachadas traseira do Edifício sito na Avenida ..., ..., rua ..., ... e rua ..., ..., freguesia e concelho ..., identificados em 11. dos factos provados pontos ii e iii.

Custas, nesta parte, a cargo do Autor e Ré que se fixa em 1/6 para o Autor e em 5/6 para a Ré”.

*

A Ré apresentou recurso de apelação, pugnando por que seja dado provimento ao recurso, revogando-se, em consequência, a sentença recorrida, absolvendo-se a Recorrente na totalidade, formulando as seguintes

CONCLUSÕES:

.....

.....

.....

*

A Autora apresentou-se a responder pugnando pela improcedência do recurso,
CONCLUINDO:

.....

.....

.....

*

Após os vistos, cumpre apreciar e decidir o mérito do recurso interposto.

*

II. FUNDAMENTOS

- OBJETO DO RECURSO

Apontemos as questões objeto do presente recurso, tendo presente que o mesmo é balizado pelas **conclusões das alegações** do recorrente, estando vedado ao tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser que se imponha o seu conhecimento oficioso, acrescendo que os recursos não visam criar decisões sobre matéria nova, sendo o seu âmbito delimitado pelo conteúdo do ato recorrido – cfr. arts 635º, nº4, 637º, nº2 e 639º, nºs 1 e 2, do Código de Processo Civil.

Assim, as questões a decidir são as seguintes:

1º - Da reapreciação da decisão da matéria de facto (se o Tribunal *a quo* incorreu em erro ao dar como provada a matéria constante do **ponto 12** dos factos provados como provado, impondo-se seja a mesma considerada não provada);

2º - Da modificabilidade da decisão de mérito:

- Por se verificar **caducidade do direito do Autor**, dada a inobservância dos prazos para a **denúncia dos defeitos** e para a **propositura da ação judicial** de responsabilização do empreiteiro.

*

II. A - FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO

1. FACTOS PROVADOS

São os seguintes os factos considerados provados, com relevância, para a decisão (transcrição):

1. A Ré é uma sociedade comercial que se dedica de forma habitual e com escopo lucrativo à atividade de construção civil.

2. O Autor é o condomínio do EDIFÍCIO ..., prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Avenida ..., ..., rua ..., ... e rua ..., ..., freguesia e concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º e inscrito na respetiva matriz sob o artigo

3. Com vista à reabilitação da fachada traseira do edifício Autor, que manifestava diversas patologias, o Autor solicitou à Ré um orçamento, para

obras visando a eliminação dos vícios, de fissuração generalizada e entrada de água, humidade e condensações, e ainda a reabilitação e melhoria do aspeto estético e arquitetónico da referida fachada do edifício.

4. A Ré propôs-se proceder à reparação da fachada traseira, lateral norte e posterior, do edifício Autor, mediante a projeção de um material de construção civil denominado ISODUR, da empresa S..., com 4 centímetros de espessura e com acabamento de areado fino branco, picando e removendo a cerâmica da fachada e aplicando ainda chapa lacada à cor do alumínio, pelo preço de €51.924,00, acrescido de IVA.

5. O legal representante e gerente da sociedade Ré, o Sr. AA, é condómino e proprietário de uma fração autónoma, identificada pela letra "AU", destinada a habitação, sita no referido edifício.

6. Na assembleia geral de condóminos do Autor, de seleção e escolha do produto a aplicar, o aludido gerente da Ré comunicou aos condóminos presentes que o referido produto ISODUR tinha componentes, desempenho e capacidade de isolamento térmico semelhantes ao sistema ETICS ou cappotto.

7. Em virtude da explicação, realizada pelo gerente da Ré, os condóminos do edifício Autor preferiram e optaram por adjudicar a empreitada de reabilitação da fachada traseira do edifício Autor à Ré, através da aplicação do aludido produto e material, em detrimento da aplicação de sistema ETICS ou cappotto, constituído por placas de poliestireno.

8. Que veio a ser formalizada através de acordo reduzido a escrito que denominaram de contrato de empreitada celebrado em 14 de novembro de 2012.

9. As obras executadas pela Ré visavam a reabilitação da fachada traseira do edifício Autor, eliminando a fissuração generalizada e evitando a entrada de água, humidade e condensações para o interior das frações autónomas que o compunham.

10. A Ré concluiu os trabalhos da sua empreitada em meados do ano de 2013.

11. Sobrevieram os seguintes vícios para a referida fachada:

- i. Sobrevieram infiltrações de água e humidade para o interior do edifício Autor na fração do rés-do-chão direito, da entrada n.º
- ii. A fachada intervencionada fissurou em diversos pontos e generalizados;
- iii. O material ou produto de isolamento térmico aplicado pela Ré na fachada não observou o mínimo de espessura acordado de 4 cm.

12. Tais vícios vieram ao conhecimento do Autor após relatório de visita técnica que mandou realizar ao edifício e fachada intervencionada, através de engenheiro civil.

13. Por forma a confirmar o resultado de tal vistoria técnica, e a espessura do material aplicado pela Ré, a administração do condomínio do edifício Autor

mandou realizar ensaios destrutivos à fachada do edifício, fazendo sondagens em diversos pontos da fachada intervencionada pela Ré, datando o relatório elaborado de 6 de novembro de 2015.

14. O material que foi aplicado pela Ré na fachada do edifício Autor tem a espessura variável entre 2,5cm e 3,5cm.

15. A administração do condomínio Autor dirigiu uma carta registada com aviso de receção à Ré, com data de 25 de fevereiro de 2016, e que foi recebida a 09 de março de 2016 pelo gerente da Ré, a denunciar-lhe tais vícios e a reclamar a sua reparação.

16. Entretanto, o gerente da Ré comunicou ao Autor que não aceitava o teor e conclusões de tais ensaios e que os mesmos teriam que ser repetidos na presença de representantes da empresa fornecedora do produto ISODUR.

17. O Autor voltou a dirigir outra carta registada com aviso de receção à Ré, com data de 19 de julho de 2016, e recebida pela Ré em 22 de julho de 2016, convidando-a a realizar e participar nos ensaios necessários a comprovar tais conclusões periciais.

18. Na assembleia geral de condóminos de 12 de julho de 2016, o gerente da Ré voltou a comunicar aos condóminos presentes que iria deslocar-se ao edifício com os representantes da empresa S... e que iria averiguar quais os vícios existentes na fachada.

19. Na assembleia geral de condóminos de 12 de julho de 2016, foi deliberado conceder um prazo à Ré para proceder à realização dos ensaios adequados.

20. Mais deliberou a assembleia de condóminos do edifício Autor que a administração do Autor deveria instaurar ação de eliminação de defeitos contra a Ré, caso esta não assumisse a responsabilidade pelos vícios e pela sua eliminação e reparação.

21. Apesar de diversas interpelações, a Ré protelou a visita ao edifício Autor, para vistoria à fachada e frações afetadas pelas infiltrações de água e humidade e condensações.

22. Após diversos adiamentos acabou por ser realizada uma vistoria e uma reunião, em setembro de 2016, a que a Ré não deu resposta ao condomínio Autor.

23. A Ré garantiu ao Autor que o produto ISODUR, a ser por si aplicado na espessura de 4 cm, asseguraria a regularização e planimetria da fachada, que deixaria de estar fissurada, e ainda incrementaria o desempenho térmico da fachada, promovendo o tratamento eficaz das pontes térmicas e eliminando e prevenindo as patologias de humidade e condensações existentes.

24. Sucede que tal não se verificou.

25. O referido em 11. agrava-se e avoluma-se com o correr do tempo.

26. Quem forneceu os materiais e entregou as fichas técnicas dos materiais

aplicados, foi a chamada S..., S.A., por intermédio da M..., Lda., por não os vender diretamente à Ré.

27. As obras sempre tiveram o acompanhamento de uma comissão constituída para o efeito.

28. A Ré, na pessoa do gerente que também é condómino, sempre teve preocupação em prestar todos os esclarecimentos quer à Comissão e à Administração, acerca dos produtos aplicados, as suas características e qualidades.

29. O Isodur e o Flexdur são fabricados e comercializados pela S..., S.A. e pela I..., S.A.

30. A S..., S.A. é uma sociedade comercial anónima que tem por objeto social a fabricação, distribuição e comercialização de produtos para a construção civil.

31. A I..., S.A. é uma sociedade comercial anónima que tem por objeto social o fabrico e comercialização de misturas secas para a construção civil, rebocos prontos e monomassas.

32. A Chamada forneceu ao seu revendedor M..., Lda. o Isodur e o Flexdur enunciados em seis faturas, emitidas entre 11 de Setembro de 2012 e 12 de abril de 2013.

33. A Chamada deu apoio e assistência, quer ao seu revendedor, quer à Ré, como cliente indireto, no fornecimento do Isodur e do Flexdur.

34. No último trimestre do ano de 2015, foi enviado à Chamada pelo gerente da Ré, Sr. AA, um Relatório de Visita Técnica efetuado ao EDIFÍCIO ..., em

35. Em 27 de Setembro de 2016, a pedido do gerente da Ré, o Sr. Eng. BB deslocou-se ao edifício em questão, em ..., onde visitou o prédio e constatou o estado em que o edifício se encontrava em alguns pontos singulares das fachadas intervencionadas.

36. O Sr. Eng. BB constatou nessa visita a existência de escorrências em diversos pontos das fachadas, localizadas sobretudo no capeamento da platibanda, aparentando a colmatação entre as juntas do capeamento uma deficiente execução, praticamente em toda a extensão daquelas fachadas e ainda junto dos cantos dos peitoris, por má execução destes, potenciadas por um tipo de construção sem beirados e a existência de fissuração nas fachadas intervencionadas.

37. Após o barramento de regularização dado sobre o Isodur com o Flexdur devia ter sido aplicado, e não o foi, um esquema de pintura.

38. O esquema de pintura forma e constitui uma camada protetora essencial contra a entrada de água.

39. O Isodur é utilizado como reboco de isolamento térmico, constituindo uma argamassa seca, destinada à execução de rebocos exteriores e interiores de isolamento térmico, sendo um produto vocacionado para aplicação projetada.

40. O Flexdur é uma argamassa de regularização e acabamento areado fino para sistemas de isolamento térmico, estando especialmente vocacionado para a regularização da superfície do reboco térmico projectado Isodur, permitindo simultaneamente a realização de acabamentos areados muito finos, em superfícies interiores e exteriores de paredes e tetos.

41. O Sistema Isodur, que é composto pelo Isodur e pelo Flexdur, consiste na aplicação de reboco térmico projectado (Isodur) com um reboco de regularização (flexdur).

42. O Sistema Isodur exige e necessita sempre de receber um esquema de pintura ou a aplicação de um qualquer outro tipo de revestimento sobre o Flexdur.

43. É sabido na área da construção civil que, genericamente, as soluções em argamassas minerais para revestimentos de paredes e tetos, interiores e exteriores, como é o caso do Sistema Isodur, devem receber um esquema de pintura.

44. O esquema de pintura não é uma mera forma de decorar esteticamente as superfícies que estão em causa, sendo um contributo decisivo para a durabilidade das soluções em argamassas minerais, na medida em que a pintura confere proteção às argamassas de revestimento, como é o caso do Flexdur, parte integrante do Sistema Isodur.

45. A intervenção e reabilitação de uma fachada com o recurso a uma solução do género do Sistema Isodur passa sempre por uma pintura final.

46. A recomendação da espessura dos 40 mm como espessura adequada é o que a Chamada solicita que os seus técnicos comerciais indiquem tendo por base a experiência adquirida.

47. O desempenho térmico do edifício não depende exclusivamente do material isolante térmico escolhido para as paredes, condicionando fortemente o comportamento higrotérmico de cada fração o tipo de janelas, o tipo de cobertura, a exposição solar, os equipamentos de climatização, os sistemas de ventilação e, inclusivamente, os hábitos de utilização das casas, essenciais para o aparecimento das chamadas condensações.

48. A Chamada nunca informou que o Sistema Isodur dispensava a pintura.

49. A fachada encontra-se fissurada e fendilhada de forma generalizada, sendo as fissuras globais e gerais a toda a fachada.

50. A obra foi mandada executar pelo Autor porque existiam quatro problemas nas fachadas e partes comuns que afetavam as frações autónomas e o edifício: a) Condensações, humidades e infiltrações de água no interior das frações autónomas; b) Ausência de isolamento térmico, a contribuir para as condensações e para a diminuição da salubridade das frações; c) O material cerâmico da fachada estava bastante fissurado; d) Deficiente ou mau

isolamento acústico.

51. O Autor condomínio pretendia adjudicar e mandar executar uma obra de aplicação de sistema ETICS, vulgo cappotto, e de que possuía cerca de 3 a 4 orçamentos, sendo pelo menos um deles de valor inferior a €50.000,00.

52. O gerente da Ré sugeriu as vantagens do material projetado, que a respetiva empresa poderia aplicar e que resolveria as necessidades do condomínio.

53. O representante da Ré afirmou que a camada exterior servia de acabamento.

54. De outra forma, o condomínio Autor nunca teria aceite a proposta da Ré. pois que ela seria muito mais dispendiosa do que os orçamentos alternativos que o condomínio Autor dispunha para aplicação de ETICS/Capoto.

55. A obra não se mostrou adequada a reparar todos os problemas referidos em 50.

56. A fachada, para além de estar generalizadamente fissurada, apresenta manchas e sujidade que deterioram gravemente a sua estética, manifestando manchas e sinais de escorrências em toda a sua extensão, mas agravados nos cantos dos peitoris e nos beirais da cobertura.

57. A presente ação foi instaurada em 14/12/2016.

*

2. FACTOS NÃO PROVADOS

São os seguintes os factos não provados:

- a) O produto aplicado pela Ré não confere isolamento térmico.
- b) O relatório referido em 13. foi comunicado à administração do condomínio Autor em início do ano de 2016.
- c) A deficiente espessura do produto ISODUR aplicado pela Ré na fachada do edifício Autor e a inadequação de tal produto para prevenir e impedir as pontes térmicas possibilitou a entrada de água, humidade e condensações nas diferentes frações autónomas contíguas a fachada intervencionada pela Ré.
- d) A entrada de águas, humidade e condensações para o edifício, assim como a fissuração generalizada da fachada, decorre da inadequação de tal produto para conferir isolamento térmico à mesma.
- e) O referido em 26. ocorreu com conhecimento e aceitação da Autor.
- f) O orçamento de fls. 76 verso corresponde ao orçamento final.
- g) A Ré fez expressamente constar do orçamento entregue ao Autor que o mesmo era sem pintura.
- h) Após vários esclarecimentos com o comercial da S..., e a Administração, ficou assente entre as partes que a aplicação do produto com a espessura entre 2 cm e 4 cm ofereceria as mesmas características e qualidades.
- i) Foi o Autor que junto dos condóminos prestou todas as informações relativas

ao método de aplicação "capoto" e "projetado isodur".

j) Em resposta à carta referida em 15., a Ré alertou o Autor para a falta do acabamento final com pintura, que o Autor não quis assumir aquando da orçamentação.

k) A Ré através do gerente, antes da entrega do orçamento por várias e diversas vezes alertou o Autor para o facto de o trabalho de pintura dentro de um ano, no máximo dois teria de ser executado.

l) Foi devidamente explicado pela Ré, através do gerente, que a aplicação do projectado Isodur terminaria com aplicação de pintura com tinta acrílica da marca ... designada por Redvur. Explicando que a fachada aguentaria no máximo dois anos, mas dentro desse prazo deveria o Autor mandar aplicar a pintura com o produto final, tendo inclusive a Ré avançado com um valor em cerca de 3.500,00€, uma vez que a Ré tinha os andaimes em obra.

m) Alertando que o custo para a aplicação do remate final em momento posterior iria certamente disparar, pois só para colocar os andaimes a Ré havia orçamentado o valor de 3.750,000.

n) A Ré na pessoa do gerente alertou para os eventuais custos que acresceriam pela não aplicação de seguida da pintura.

o) O Autor sempre teve conhecimento, mas alegando falta de verba, não conseguia aprovar o orçamento para a pintura com a Comissão.

p) Dando conhecimento à Ré que dentro de dois anos iriam então mandar proceder à pintura das fachadas intervencionadas pela Ré.

*

II.B - FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO

1ª. Do erro na apreciação da prova quanto ao facto provado nº 12

Impugnada a decisão da matéria de facto e resultando cumpridos os ónus impostos pelo artigo 640.º, nº 1 als. a), b) e c), pois que a Apelante faz referência aos concretos pontos da matéria de facto que considera incorretamente julgados, indica os elementos probatórios que conduziram à alteração daqueles pontos nos termos por ela propugnados, a decisão que, no seu entender, deveria sobre eles ter sido proferida e indica, ainda, as passagens da gravação em que funda o recurso (nº 2 al. a) do citado normativo), cumpre conhecer do objeto do mesmo, *reapreciando os concretos meios probatórios relativamente aos pontos de facto impugnados*, como a lei impõe.

O nº1, do art. 662º, ao estabelecer que *a Relação aprecia as provas, atendendo a quaisquer elementos probatórios* pretende que a Relação faça novo julgamento da matéria de facto impugnada, que **vá à procura da sua própria convicção**, assim se assegurando o duplo grau de jurisdição relativamente à matéria de facto.

O âmbito da apreciação do Tribunal da Relação, em sede de impugnação da matéria de facto, deve, pois, conter-se dentro dos seguintes parâmetros:

a)- o Tribunal da Relação só tem que se pronunciar sobre a matéria de facto impugnada pelo Recorrente;

b)- sobre essa matéria de facto impugnada, o Tribunal da Relação tem que realizar um novo julgamento;

c)- nesse novo julgamento o Tribunal da Relação forma a sua convicção de uma forma autónoma, mediante a reapreciação de todos os elementos probatórios que se mostrem acessíveis (e não só os indicados pelas partes).

Dentro destas balizas, o Tribunal da Relação, assumindo-se como um verdadeiro Tribunal de Substituição, que é, está habilitado a proceder à reavaliação da matéria de facto especificamente impugnada pelo Recorrente, pelo que, neste âmbito, a sua atuação é praticamente idêntica à do Tribunal de 1ª Instância, apenas ficando aquém quanto a fatores de imediação e de oralidade.

Na verdade, **este controlo de facto, em sede de recurso**, tendo por base a gravação e/ou transcrição dos depoimentos prestados em audiência, não pode deitar por terra a **livre apreciação da prova**, feita pelo julgador em 1ª Instância, **construída dialeticamente e na importante base da imediação e da oralidade.**

A garantia do duplo grau de jurisdição da matéria de facto não subverte o princípio da livre apreciação da prova[1] (consagrado no artigo 607.º, nº 5) que está atribuído ao tribunal da 1ª instância, sendo que, na formação da convicção do julgador não intervêm apenas elementos racionalmente demonstráveis, já que podem entrar também, elementos que escapam à gravação vídeo ou áudio e, em grande medida, na valoração de um depoimento pesam elementos que só a **imediação e a oralidade trazem.**

Com efeito, no vigente sistema da livre apreciação da prova, o julgador detém a liberdade de formar a sua convicção sobre os factos, objeto do julgamento, com base apenas no juízo adquirido no processo. O que é essencial é que, no seu livre exercício de convicção, o tribunal indique *os fundamentos suficientes para que, através das regras da ciência, da lógica e da experiência, se possa controlar a razoabilidade da convicção sobre o julgamento do facto como provado ou não provado*[2]. A lei determina expressamente a exigência de objetivação, através da imposição da fundamentação da matéria de facto, devendo o tribunal analisar criticamente as provas e especificar os fundamentos que foram decisivos para a convicção do julgador (artigo 607.º, nº 4).

O princípio da livre apreciação de provas situa-se na linha lógica dos princípios da imediação, oralidade e concentração: é porque há imediação,

oralidade e concentração que ao julgador cabe, depois da prova produzida, tirar as suas conclusões, em conformidade com as impressões recém-colhidas e com a convicção que, através delas, se foi gerando no seu espírito, de acordo com as máximas de experiência aplicáveis[3].

E na reapreciação dos meios de prova, o Tribunal de segunda instância procede a **novo julgamento da matéria de facto impugnada, em busca da sua própria convicção** - desta forma assegurando o duplo grau de jurisdição sobre essa mesma matéria - **com a mesma amplitude de poderes da 1.ª instância**. Impõe-se-lhe, assim, que analise criticamente as provas indicadas em fundamento da impugnação (seja ela a testemunhal seja, também, a documental, conjugando-as entre si, contextualizando-se, se necessário, no âmbito da demais prova disponível, de modo a formar a sua própria e autónoma convicção, que deve ser, também, fundamentada).

Ao Tribunal da Relação competirá **apurar da razoabilidade da convicção formada pelo julgador, face aos elementos que lhe são facultados**.

Porém, norteando-se pelos princípios da imediação, da oralidade, da concentração e da livre apreciação da prova e regendo-se o julgamento humano por padrões de probabilidade, nunca de certeza absoluta, o uso dos poderes de alteração da decisão sobre a matéria de facto, proferida pelo Tribunal de 1ª Instância, pelo Tribunal da Relação deve restringir-se aos casos de desconformidade entre os elementos de prova disponíveis e aquela decisão, nos concretos pontos questionados[4], devendo ser usado, apenas, quando seja possível, com a necessária certeza e segurança, concluir pela existência de erro de apreciação relativamente a concretos pontos de facto impugnados. Assim, só deve ser efetuada alteração da matéria de facto pelo Tribunal da Relação quando este Tribunal, depois de proceder à audição efetiva da prova gravada, conclua, com a necessária segurança, no sentido de que os depoimentos prestados em audiência, conjugados com a restante prova produzida, apontam para direção diversa e impõem uma outra conclusão, que não aquela a que chegou o Tribunal de 1ª Instância.

Na apreciação dos depoimentos, no seu valor ou na sua credibilidade, é de ter presente que a apreciação dessa prova na Relação envolve “risco de valoração” de grau mais elevado que na primeira instância, em que há imediação, concentração e oralidade, permitindo contacto direto com as testemunhas, o que não acontece neste tribunal. E os depoimentos não são só palavras; a comunicação estabelece-se também por outras formas que permitem informação decisiva para a valoração da prova produzida e apreciada segundo as regras da experiência comum e que, no entanto, se trata de elementos que são intraduzíveis numa gravação.

Por estas razões, está em melhor situação o julgador de primeira instância

para apreciar os depoimentos prestados uma vez que o foram perante si, pela possibilidade de apreensão de elementos que não transparecem na gravação. Em suma, o Tribunal da Relação só deve alterar a matéria de facto se formar a convicção **segura da ocorrência de erro na apreciação dos factos impugnados.**

E o julgamento da matéria de facto é o resultado da ponderação de toda a prova produzida. Cada elemento de prova tem de ser ponderado por si, mas, também, em relação/articulação com os demais. O depoimento de cada testemunha tem de ser conjugado com os das outras testemunhas e todos eles com os demais elementos de prova, designadamente a documental e a pericial. Quando o pedido de reapreciação da prova se baseie em elementos de características subjetivas - como a prova testemunhal e declarações de parte -, a respetiva sindicância tem de ser exercida com o máximo cuidado e o tribunal de 2.ª instância só deve alterar os factos incorporados em registos fonográficos quando, efetivamente, se convença, com base em elementos lógicos ou objetivos e com uma margem de segurança elevada, que houve **erro na 1.ª instância.**

Em caso de dúvida, deve, aquele Tribunal, manter o decidido em 1ª Instância, onde os princípios da imediação e oralidade assumem o seu máximo esplendor, dos quais podem resultar elementos decisivos na formação da convicção do julgador, que não passam para a gravação.

*

Tendo presentes os mencionados princípios orientadores, vejamos se assiste razão à Apelante, nesta parte do recurso que tem por objeto a impugnação da matéria de facto. Insurge-se a mesma contra a decisão da matéria de facto por a prova documental junta aos autos e a testemunhal, imporem decisão de não provado ao ponto 12, devendo ser considerado não provado que: - Tais vícios vieram ao conhecimento do Autor após relatório de visita técnica que mandou realizar ao edifício e fachada intervencionada, através de engenheiro civil. Entende que, em conformidade com a prova quer documental quer testemunhal, tais vícios vieram ao conhecimento do A. ainda na fase da execução da obra, entre Novembro de 2012 e meados de 2013 quanto à espessura do material aplicado, assim como logo em 2014 e antes de Março de 2015 vieram ao conhecimento da A. todas as patologias enunciadas na P.I.. Entende o Autor apelado que bem se mostra decidida a matéria de facto quanto ao referido ponto.

Considerou o Tribunal *a quo* provado que

“12. Tais vícios vieram ao conhecimento do Autor após relatório de visita técnica que mandou realizar ao edifício e fachada intervencionada, através de engenheiro civil”, fundamentando “atendeu aos documentos juntos aos autos

e, em concreto: (...) às atas das assembleias de condomínio juntas aos autos e das quais constam as deliberações aí tomadas, - aos relatórios técnicos - relatório de visita técnica de fls. 40 e seguintes; relatório de sondagem de espessura de reboco de fls. 48 e seguintes; relatório de vista técnica ao exterior do edifício multifamiliar "EDIFÍCIO ..." em Análise Preliminar de fls. 140 e seguintes; à correspondência junta aos autos e, entre esta à carta datada de 25 de fevereiro de 2016, dirigida pelo Autor à Ré, no qual o Autor comunica à Ré que no que diz respeito ao isolamento térmico, a solução vendida e aplicada pela V/ sociedade tendente à resolução dos problemas do edifício mostrou-se insuficiente dado a manifesta deficiência térmica em diversas frações autónomas do edifício; a existência de infiltrações; as fachadas intervencionadas apresentam fissuração generalizada; a espessura do isolamento térmico aplicado não se encontra de acordo com o contratado; e que fachada encontra-se com escorridos e suja (...), analisando-os conjugadamente, entre si e com a restante prova produzida nos autos", designadamente com:

- o depoimento da testemunha CC que "esclareceu **ter elaborado o relatório que consta de fls. 40 e seguintes dos autos**. Fez a verificação da fachada que tinha sido reabilitada, reportando-se ao por si constatado - as fachadas estavam fissuradas; entrava água e humidade; a obra não cumpriu tecnicamente a função de isolar tecnicamente o edifício. Para conseguir um isolamento adequado teria de ter pelo menos 8 cm de espessura. **Reportou-se, ainda, aos ensaios destrutivos feitos posteriormente**. Esclareceu que a seu ver a ficha técnica do Flexdur parecia indicar que não seria necessária a pintura, ao referir-se ao produto como material de acabamento. Explicou, ainda, ter lhe sido transmitido pelo legal representante da Ré que o Flexdur seria o acabamento final, sendo a pintura vista como opcional / facultativa. Contudo pelo técnico da Chamada foi-lhe dito o contrário, técnico esse que lhe transmitiu posteriormente que o sistema precisava necessariamente de pintura.

Concretizou, ainda que a fachada também apresentava problemas relacionados com o capeamento dos muretes superiores, pois que o aumento da espessura da fachada implicava que tivessem sido corrigidos os capeamentos.

Acompanhou, ainda, os ensaios destrutivos e concluiu que a espessura era inferior a 4 cm".

- o depoimento da testemunha DD que "esclareceu ser **condómino do Condomínio** Autor desde agosto de 2000. Reportou-se, **de forma coerente com a respetiva razão de ciência**, aos problemas que o edifício apresentava; à decisão de realização das obras; aos orçamentos apresentados

para aplicação de capoto. Concretizou que o legal representante da Ré era condómino, tinham confiança nele, tendo-lhe sido adjudicadas outras obras do prédio. Reportou-se, de forma que se mostrou coerente com a restante prova testemunhal e, desde logo, com as declarações dos restantes condóminos ouvidos, ao produto apresentado pelo legal representante da Ré que lhes explicitou as respetivas características técnicas e mostrou-lhes outros locais (moradias) onde o tinha aplicado. Narrou, também de forma coerente com a restante prova produzida, o conhecimento que o legal representante da Ré tinha dos problemas da fachada, bem como do valor que o Autor tinha destinado às obras.

*Reportou-se, ainda, à circunstância do legal representante da Ré ter transmitido que a pintura não seria precisa - o material aplicado já era o acabamento final e ficaria bege claro. Caracterizando a necessidade de pintura como opcional, bem como às **pequenas manchas e fissuras que a fachada começou a apresentar, agravando-se progressivamente, com o passar do tempo**, o aspeto degradado da fachada”.*

Bem decidiu o Tribunal *a quo* ao dar como provado o constante do ponto 12 dos factos provados, desde logo com base no depoimento da testemunha CC, engenheiro civil que trabalha na área da reabilitação urbana desde 2004 e que, a solicitação do Autor, na sequência de queixas recebidas de condóminos, foi efetuar o estudo do problema, para que o Autor pudesse saber o que se estava a passar, tendo deixado claro que quando foi, em 13/7/2015, para os referidos efeitos, fazer visita ao prédio o Autor ainda não sabia qual era a origem do problema e que fez o relatório junto aos autos, a fls 40 a 43, no dia 23/7/2015, como consta de fls 40, verso.

Mais esclareceu que, nem nessa altura, ficou esclarecida, a questão, tendo, para o efeito, de ser efetuados ensaios destrutivos, aos quais apenas recorrem em última análise quando não conseguem apurar e determinar de outro modo, o que ocorreu no caso. Explicou como foram feitos os ensaios destrutivos, que foram realizados em momento posterior ao referido relatório de fls 40 e segs. Assim, bem resultou, desde logo, do depoimento esclarecido e credível da referida testemunha, que os vícios chegaram ao conhecimento do Autor após relatório de visita técnica que mandou realizar ao edifício e fachada intervencionada, através de engenheiro civil, sendo este a testemunha acabada de referir que tudo esclareceu, de modo sereno e convincente, tendo incutido, também, neste Tribunal a convicção de falar a verdade.

Aliás, o Autor contratou este Senhor Engenheiro Civil, a testemunha CC, precisamente para que fosse fazer visita ao local e esclarecesse o que estava a suceder, os vícios que estavam a surgir e a origem do problema, de natureza eminentemente técnica.

Assim, nenhum erro na apreciação da prova houve, antes livre e bem formada convicção do julgador que, também, é a nossa.

Improcede, pois a impugnação da decisão da matéria de facto por nenhuma prova ter sido produzida a impor decisão diversa.

*

2. Do erro da decisão de mérito: da caducidade do direito de ação

Insurge-se a recorrente contra a decisão de mérito por o Autor não ter comunicado à Ré os alegados vícios e desconformidades dentro dos 30 dias seguintes ao seu conhecimento nem ter intentado ação judicial dentro de um ano após a sua descoberta e o Tribunal *a quo* não ter tido em consideração os prazos estabelecidos nos artigo 1220º e seguintes do Código Civil, diploma a que nos reportamos na falta de outra referência, tendo a Ré alegado e provado que a denúncia dos defeitos e a entrada da presente ação não foram feitas dentro dos prazos legalmente estabelecidos, conforme lhe incumbia (nº2, do art. 343.º).

Contudo, e não existindo qualquer modificação na matéria de facto considerada provada, nenhuma crítica pode ser apontada à decisão de mérito proferida pelo Tribunal de 1ª Instância, podendo, aqui, manter-se, a fundamentação de direito que aquele Tribunal desenvolveu na sentença que proferiu, onde se considerou improcedente a invocada exceção nos seguintes termos: *“Neste âmbito, alega a Ré não ter o Autor denunciado os vícios dentro do prazo de um ano após o seu conhecimento, nem intentado a competente ação dentro de um ano após a denúncia em concreto dos mesmos.*

O dono da obra deve, sob pena de caducidade dos direitos conferidos nos artigos seguintes, denunciar ao empreiteiro os defeitos da obra dentro dos trinta dias seguintes ao seu descobrimento. Equivale à denúncia o reconhecimento, por parte do empreiteiro, da existência do defeito - artigo 1220.º do Código Civil.

Se os defeitos puderem ser suprimidos, o dono da obra tem o direito de exigir do empreiteiro a sua eliminação; se não puderem ser eliminados, o dono pode exigir nova construção - artigo 1221º do Código Civil.

Os direitos de eliminação dos defeitos, redução do preço, resolução do contrato e indemnização caducam, se não forem exercidos dentro de um ano a contar da recusa da aceitação da obra ou da aceitação com reserva, sem prejuízo da caducidade prevista no artigo 1220.º Se os defeitos eram desconhecidos do dono da obra e este a aceitou, o prazo de caducidade conta-se a partir da denúncia; em nenhum caso, porém, aqueles direitos podem ser exercidos depois de decorrerem dois anos sobre a entrega da obra - artigo 1224.º do Código Civil.

Sem prejuízo do disposto nos artigos 1219.º e seguintes, se a empreitada tiver

por objeto a construção, modificação ou reparação de edifícios ou outros imóveis destinados por sua natureza a longa duração e, no decurso de cinco anos a contar da entrega, ou no decurso do prazo de garantia convencional, a obra, por vício do solo ou da construção, modificação ou reparação, ou por erros na execução dos trabalhos, ruir total ou parcialmente, ou apresentar defeitos, o empreiteiro é responsável pelo prejuízo causado ao dono da obra ou a terceiro adquirente. A denúncia, em qualquer dos casos, deve ser feita dentro do prazo de um ano e a indemnização deve ser pedida no ano seguinte à denúncia. Os prazos previstos no número anterior são igualmente aplicáveis ao direito à eliminação dos defeitos, previstos no artigo 1221.º O disposto nos números anteriores é aplicável ao vendedor de imóvel que o tenha construído, modificado ou reparado - artigo 1225.º do Código Civil.

Nos autos estamos perante patologias que se vão instalando com o tempo. O Autor solicitou um relatório de visita técnica que mandou realizar ao edifício e fachada intervencionada, através de engenheiro civil. Mandou, ainda, efetuar ensaios destrutivos à fachada do edifício, fazendo sondagens em diversos pontos da fachada intervencionada pela Ré, datando o relatório elaborado de 6 de novembro de 2015. Pelo que a denúncia dos defeitos e desconformidades por carta datada de 25 de fevereiro de 2016, ter-se-á de considerar tempestiva - a denúncia deve ser feita dentro do prazo de um ano após o conhecimento. Tendo a ação sido instaurada em 14 de dezembro de 2016 - a indemnização deve ser pedida no ano seguinte à denúncia - ter-se-á de concluir ser a mesma tempestiva, improcedendo a invocada exceção perentória de caducidade”.

Conhecendo da outra questão objeto do recurso – a da procedência da **exceção da caducidade do direito que a Autora pretende fazer valer, por não ter havido denúncia no prazo de 1 ano a contar do conhecimento do vício e a ação não ter sido proposta no prazo de um ano subsequente à denúncia** - analisada da extinção do direito, verifica-se que assim não aconteceu, bem tendo a exceção sido julgada improcedente. Analisemos das razões da improcedência da referida exceção e, consequentemente, também, das, atinentes, conclusões da apelação. No domínio do **contrato de empreitada**, pacificamente o caso, há a distinguir três prazos de caducidade:

i) **para a denúncia de defeitos** (de 30 dias: art 1120º, nº1; ou 1 ano: art. 1225, nº2, 1ª parte);

ii) **para a propositura da ação judicial de responsabilidade do empreiteiro** (1 ano: art. 1224º, nº1 e 1225º, nº2, 2ª parte);

iii) **de garantia** (2 anos: art. 1224º, nº2 e 5 anos: art. 1225º, nº1)[5], sendo os prazos mais alargados, consagrados no art. 1225º, específicos para imóveis

destinados a longa duração.

Na verdade, consagra o artigo 1225º, do Código Civil, preceito este a regular a questão suscitada nos autos, com a epígrafe “**Imóveis destinados a longa duração**”, aplicável não só ao empreiteiro, mas também ao vendedor/construtor (ex vi nº4):

*“1 - Sem prejuízo do disposto nos artigos 1219.º e seguintes, se a empreitada tiver por objecto a construção, modificação ou **reparação de edifícios** ou outros imóveis destinados por sua natureza a longa duração e, no decurso de **cinco anos a contar da entrega**, ou no decurso do prazo de garantia convencionado, a obra, por vício do solo ou da construção, modificação ou reparação, ou por erros na execução dos trabalhos, ruir total ou parcialmente, ou apresentar defeitos, o empreiteiro é responsável pelo prejuízo causado ao dono da obra ou a terceiro adquirente.*

*2 - **A denúncia**, em qualquer dos casos, deve ser feita dentro do **prazo de um ano** e a indemnização deve ser pedida no **ano seguinte à denúncia**.*

*3 - Os **prazos previstos no número anterior são igualmente aplicáveis** ao direito à eliminação dos defeitos, previstos no artigo 1221.º*

4 - O disposto nos números anteriores é aplicável ao vendedor de imóvel que o tenha construído, modificado ou reparado” (negrito nosso).

O empreiteiro, mesmo que mera reparação do edifício destinado a longa duração se trate, responde perante o dono da obra nos termos estatuídos nos nºs 1 a 3, do art. 1225º.

É, pois, necessário que o dono da obra denuncie o defeito, que dê dele conhecimento ao empreiteiro, para que este possa agir, eliminando as desconformidades.

“A denúncia é uma declaração de vontade unilateral, válida independentemente da forma que revestir (art. 219) e, sendo receptícia, apenas se torna eficaz quando chega ao poder do vendedor ou é por ele conhecida (art. 224/1). A sua falta leva a que o comprador perca todos os direitos decorrentes da prestação defeituosa, com exceção dos que respeitam à indemnização dos danos sequenciais, os quais estão sujeitos ao regime geral da responsabilidade civil (neste sentido, Romano Martinez, Cumprimento..., p. 372).

O ónus da prova da efetivação da denúncia compete ao dono da obra, atenta a sua natureza de condição de exercício dos direitos deste (nº1, do art. 342º).

O ónus da prova do decurso do prazo de denúncia compete ao empreiteiro (nº2, do art. 343º), não sendo possível o tribunal conhecer oficiosamente da respetiva exceção de caducidade, uma vez que nos encontramos perante direitos disponíveis (art. 303º, aplicável ex vi nº2, do art. 333º).

No regime estabelecido pelo art. 1225º, a denúncia deve ser feita no prazo de

um ano a contar do conhecimento do defeito e dentro de cinco anos após a entrega da coisa. O direito à eliminação dos defeitos deve ser exercido, sob pena de caducidade, no ano seguinte à denúncia (nº1 e 3, do art. 1225º). Bem considerou o Tribunal *a quo* e, na verdade, a “denúncia tem como objetivo informar o vendedor/empreiteiro de que a coisa tem um vício ou uma falta de qualidade. Revela-se, portanto, desnecessária se o comprador tiver conhecimento de que o vendedor sabe do vício ou falta de qualidade da coisa. É o que sucede, nomeadamente, se o vendedor reconhecer a existência do vício ou falta de qualidade (nº2, do art. 331º), expressa ou tacitamente, fazendo p. ex. reparações na coisa ou participando a ocorrência à seguradora. Em sede de empreitada defeituosa, o art. 1220º, nº2, também estabelece que “equivale à denúncia o reconhecimento, por parte do empreiteiro, da existência do defeito”[6].

“O ónus da denúncia dos defeitos ao vendedor de coisa defeituosa resulta de um dever de colaboração entre os contratantes, posto que as condições em que se fazem muitas vendas tornam por vezes impossível ao vendedor estar a par da desconformidade”, o mesmo sucedendo com a empreitada, e “A contagem do prazo para a denúncia apenas se inicia com a tomada de conhecimento suficiente da desconformidade (ou vício), não relevando a mera possibilidade de conhecimento ou o desconhecimento da extensão integral do defeito quando este revista uma natureza eminentemente técnica”[7].

A **denúncia**, não sujeita a forma especial, podendo ser feita oralmente ao vendedor, **tem de fazer referência ao vício ou falta de qualidade invocada pelo comprador, não relevando, pois, para este efeito observações genéricas e vagas sobre o estado da coisa**. E o vício ou falta de qualidade que se manifeste depois de uma denúncia de outro vício ou falta de qualidade não se encontra abrangido por ela, devendo o comprador voltar a contactar o vendedor, denunciando o novo vício ou a nova falta de qualidade [8]. O mesmo acontece na empreitada.

Na ausência de denúncia os direitos do dono da obra caducam.

Cumpre, ainda, referir que o prazo de denúncia se não confunde com o prazo para propositura da ação, tendo, para poder ser conhecidas de ambas as causas de caducidade, que, como vimos, não são de conhecimento oficioso, têm de ser invocadas as duas, o caso.

Ora, apesar de, a Ré, invocar ambas as causas de caducidade não demonstrou quaisquer factos. Bem se entendeu que, suscitadas questões e equacionados problemas, **só com a peritagem se vieram a determinar os defeitos, posteriormente denunciados**. E tendo a peritagem que instruiu a denúncia dos defeitos ficado concluída em novembro de 2015, a carta para denúncia dos defeitos foi enviada em fevereiro de 2016, por isso menos de um ano depois de

conhecidos os defeitos, e a ação, foi instaurada nesse mesmo ano de 2016, antes, por isso, de concluído um ano a contar da denúncia.

Assim, demonstrados os defeitos, como resultou da decisão da matéria de facto, tem a Autora direito à sua reparação, bem tendo a exceção da caducidade do direito de ação sido julgada improcedente por os defeitos terem sido denunciados antes de decorrido um ano do seu conhecimento e por entre a denúncia dos defeitos e a propositura da ação não ter decorrido o específico prazo de um ano, aplicável ao caso, como acima referido (art. 1225º).

Neste conspecto, sendo o prazo aplicável o específico, consagrado na 1ª parte de nº 2, do art. 1225º, para os imóveis destinados a longa duração (de 1 ano [9]), não é aplicável o geral (de 1 mês) para denúncia de defeitos, estatuído no nº1, do art. 1220º.

Improcedem, por conseguinte, as conclusões da apelação, não ocorrendo a violação de qualquer dos normativos invocados pela apelante, devendo, por isso, a decisão recorrida ser mantida.

*

III. DECISÃO

Pelos fundamentos expostos, os Juízes do Tribunal da Relação do Porto acordam em julgar a apelação improcedente e, em consequência, confirmam, integralmente, a decisão recorrida.

*

Custas pela apelante, pois que ficou vencida – art. 527º, nº1 e 2, do CPC.

Porto, 21 de fevereiro de 2022

Assinado eletronicamente pelos Juízes Desembargadores

Eugénia Cunha

Fernanda Almeida

Maria José Simões

[1] Acórdãos RC de 3 de Outubro de 2000 e 3 de Junho de 2003, *CJ*, anos XXV, 4º, pág. 28 e XXVIII 3º, pág 26

[2] Teixeira de Sousa, *Estudos Sobre o Novo Processo Civil*, pág. 348.

[3] Lebre de Freitas, *Código de Processo Civil*, vol II, pag.635.

[4] Acórdão da Relação do Porto de 19/9/2000, *CJ*, 2000, 4º, 186 e Apelação Processo nº 5453/06.3

[5] Abílio Neto, *Código Civil Anotado*, 20ª Edição Actualizada, abril 2018, Ediforum, pág. 1121

[6] Jorge Morais Carvalho, em anotação ao artigo 916º, Ana Prata Coord., *Código Civil Anotado*, vol. I, Almedina, pág. 1132.

[7] Ac. RP de 25/3/2019, proc. 1159/17.3T8GDM.P1, in *dgsi.pt*

[8] *Ibidem*, pág. 1133

[9] Sendo que quanto ao prazo dentro do qual o comprador de imóvel destinado a longa duração deve denunciar os defeitos nele existentes, não prescreve o nº2 do art. 1225º do CC, qual o momento do seu início mas, dada a similitude de situações, deve aplicar-se, nessa parte, o disposto no nº1 do art. 1220º daquele Código e considerar-se que esse prazo se inicia no momento da descoberta dos defeitos - Ac. RL de 4/11/2008: CJ, 2008, 5º, 65.