

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 15540/23.5T8PRT.P1

Relator: ISABEL SILVA
Sessão: 16 Janeiro 2026
Número: RP2026011615540/23.5T8PRT.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: ALTERADA

CONTRATO DE EMPREITADA

CONSUMIDOR

INCUMPRIMENTO DEFINITIVO

DANOS DIRETOS

DANOS COLATERAIS

Sumário

I - O direito de indemnização pelos danos causados diretamente em virtude dos defeitos numa empreitada de consumo em imóvel, caduca no prazo de três anos a contar da denúncia dos defeitos: art.º 5º-A nº 3 do Decreto-Lei nº 67/2003, de 08 de abril.

II - Porém, já é 20 anos o prazo de caducidade do direito de indemnização em dinheiro correspondente ao custo dos trabalhos efetuados para eliminação dos defeitos da obra realizados pelo dono ou por terceiro por ele contratado.

III - Para esse prazo de 20 anos é requisito essencial que se prove o incumprimento definitivo do empreiteiro (denúncia dos defeitos, a mora por parte do empreiteiro em os corrigir, a fixação de um “prazo razoável” pelo dono da obra para a correção ou a perda do interesse do credor apreciada objetivamente).

IV - O mesmo prazo de 20 anos é aplicável aos designados danos colaterais, danos paralelos ou indiretos, que não os causados diretamente pelo cumprimento defeituoso e de que são exemplo os danos causados noutros bens do dono da obra, ou na sua pessoa, os danos não patrimoniais, bem como as despesas suportadas com vista a definir e localizar os defeitos.

Texto Integral

Apelação nº 15540/23.5T8PRT.P1

ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO

I - Resenha do processado

1. A..., Unipessoal, Lda instaurou ação contra Condomínio ... pedindo a sua condenação a pagar-lhe

a) a quantia em dívida de €. 12.896,41, a título de capital;

b) a quantia de €. 7.114,58, a título de juros vencidos desde 01/12/2009 até à data da entrada desta acção, acrescida dos juros de mora vincendos desde 14/09/2023 até integral e efectivo pagamento, com custas e demais encargos.

Fundamentou tais pedidos alegando ter procedido a obras de reabilitação no edifício do Réu, não tendo este procedido ao pagamento das faturas emitidas.

Em contestação, o Réu excecionou com o cumprimento defeituoso das obras realizadas, com o abuso de direito e com a prescrição dos juros.

Deduziu ainda reconvenção, pedindo a condenação da Autora a pagar-lhe a quantia total de €131.929,42, a título de indemnização ou compensação pelas obras que teve de efetuar para colmatar os defeitos da obra., acrescida de juros de mora legais, desde a notificação da Reconvenção até efetivo e integral pagamento.

Em réplica, a Autora impugnou a factualidade alegada, pelo que se realizou audiência de discussão e julgamento.

Em sentença, decidiu-se:

A) - julgar a ação parcialmente procedente e, em consequência, condenar o Réu Condomínio ... a pagar à Autora a quantia de € 12.164,88 (doze mil cento e sessenta e quatro euros e oitenta e oito cêntimos), acrescida de juros, à taxa legal, vencidos desde 19 de abril de 2019, até efetivo e integral pagamento.

B) - julgar a invocada exceção perentória de caducidade do direito de ação do Réu e, em consequência, absolver a Autora A... Unipessoal, Lda., do pedido reconvençional formulado.

2. Inconformado com tal decisão, dela apelou o Réu, formulando as seguintes conclusões:

1- No âmbito da impugnação da matéria de facto provada, devem ser considerados concretamente impugnados, nos termos em que foram

considerados provados, a matéria descrita nos pontos 7, 9, 10, 16, 19, 20, 22, 23, 24, 27, 28, 38, 41, 42, 45, 46, 48, 49, 50, 52, 54, 55, 56, 57, 60, 61, 62, 64, 65, 69, 77, 78, 83, 84, 85 e 87 dos factos provados da douda sentença recorrida, a qual deve ser alterada conforme os meios probatórios invocados e a decisão diversa que consta das “Motivações” das alegações para cada ponto da matéria de facto provada impugnada;

2- No âmbito da impugnação da matéria de facto não provada, deve ser considerada concretamente impugnada a matéria descrita nos pontos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 dos factos não provados da sentença, a qual deve ser alterada conforme os meios probatórios invocados e a decisão diversa que consta das “Motivações” das alegações para cada ponto da matéria de facto não provada impugnada (Cfr. “Recursos Em Processo Civil”, da autoria do Juíz Conselheiro António Santos Abrantes Geraldês, 7.ª Edição Atualizada, Almeida, páginas 197, 198, 201 e 202).

3- Atendendo ao contrato de empreitada outorgado entre as partes em toda a sua dimensão (Cfr. Factos provados da sentença n.º1, n.º2, n.º3, n.º4, n.º5, n.º6, n.º7, n.º8, n.º9, n.º10, n.º11, n.º12 e n.º13), em face do conceito de “defeito da Obra” mencionado e dos teor dos factos provados n.º20.º, 21.º, 22.º, 34.º, 35.º, 36.º, 49.º, 51.º, 52.º, 54.º, 55.º, 60.º, 65.º, 68.º, 76.º e 77.º decorrentes dos danos colaterais que as obras executadas pela Autora provocaram no interior de várias frações autónomas e no condomínio, dos factos provados n.º53.º, 54.º, 56.º, 57.º, 62.º, 63.º, 64.º, 69.º, 70.º, 72.º, 73.º, 74.º, 75.º comprovativos dos danos causados diretamente no exterior do prédio ao nível das fachadas e dos terraços e no condomínio pela obra da Autora, não há dúvida que a Autora executou a obra a que se comprometeu com defeitos e deficiências;

4- Se atendermos também à impugnação dos factos provados efetuada supra nas presentes alegações e pelos motivos subjacentes a cada impugnação, concretamente dos factos provados n.º7, n.º8, n.º10, n.º20, n.º22, n.º49, n.º54, n.º55, n.º56, n.º57, n.º60, n.º62, n.º64, n.º65, n.º69, n.º77, n.º83.º, n.º84, n.º85 e n.º87, concluimos que a Autora executou a obra a que se comprometeu com defeitos e deficiências. O mesmo ocorre com a impugnação dos factos não provados n.º1, n.º2, n.º3, n.º4, n.º5, n.º7, n.º8, n.º10, n.º11, n.º12.º, n.º13, n.º14, n.º15 e n.º16, não existe dúvida de que a obra executada pela Autora nas fachadas, nos terraços e na varanda do prédio do Réu foi executada com defeitos e deficiências;

5- Todos os defeitos e deficiências causados no prédio, com todos os danos colaterais daqui decorrentes quer para o condomínio quer para as frações autónomas, foram diretamente da responsabilidade da obra executada pelo empreiteiro, Autora nestes autos, cuja culpa se presume nos termos legais e que não conseguiu afastar. Não existe qualquer meio de prova, seja documental seja testemunhal, seja pericial nos autos apresentado pelo empreiteiro que o faça eximir da sua responsabilidade pela obra com deficiências que executou;

6- Conforme decorre dos documentos n.º1 e n.º2 juntos com a contestação alusivos ao contrato de empreitada celebrado entre as partes, está claro que a Autora se comprometeu a realizar a empreitada, quanto às fachadas, “de acordo com as especificações técnicas e de boa qualidade constantes do orçamento”, que “A garantia da obra será de 10 anos em impermeabilizações” das fachadas e “5 anos nos restantes trabalhos de acordo com a lei em vigor” (realçado nosso), “o presente contrato é feito de boa fé, tendo as partes pleno conhecimento de todas as cláusulas do mesmo,” “conforme o solicitado e após visita ao local venho pelo presente apresentar o meu melhor orçamento para a execução da recuperação integral do edifício, sito na Praça” (realçado nosso), “Tratamento das fissuras estruturais, fissuras de pontos singulares, fissuras de retracção, fissuras superficiais” (realçado nosso), “Aplicação de PK – impermeabilizante elástica fibrada “Proaflex” (massa de borracha reforçada com fibra de vidro para favorecer o seu grau de resistência e estabilidade do envelhecimento), “Pintura com tinta plástica de exterior de boa resistência às intempéries”. Quanto aos terraços e uma varanda, a Autora comprometeu-se a proceder à impermeabilização dos 4 terraços e de 1 varanda ao nível do último andar recuado, com a colocação de novas telas de impermeabilização. “A impermeabilização dos terraços terá garantia de 10 anos, após a conclusão da obra” (realçado nosso), com “os materiais e ferramentas ao encargo da empresa”;

7- A impugnação dos factos provados n.º52, n.º54, n.º55, n.º56, n.º57, n.º60, n.º83, n.º84 e n.º85 e a impugnação dos factos não provados n.º2, n.º4, n.º5, n.º7, n.º10, n.º11, n.º12, n.º15 e n.º16 da sentença, nos termos em que foi supra realizada, com a convocação dos meios de prova para cada impugnação, desmente, de forma inequívoca, a ideia de que a obra executada pela Autora não era para resolver os problemas de fissuração e infiltrações que o prédio tinha ao nível das fachadas e terraços, desmente a ideia de que era uma simples bra, como referiu o empreiteiro, para “mitigar” os problemas que o prédio tinha, desmente a ideia de que não garantia a “total impermeabilização

do edifício” ao nível das fachadas e dos terraços e desmente ainda a ideia de que a obra não foi realizada com defeitos e deficiências. Repare – se que a própria douta sentença, a páginas 30, reconhece que, pelo menos, a obra de tratamento e de impermeabilização dos terraços foi mal executada nos seguintes excertos do texto: “É certo que também resultou que se a obra tivesse sido executada de forma eficiente pela Autora não se teriam verificado infiltrações pelo terraço em tão curto espaço de tempo e nos termos em que resultaram provados.” “No entanto, atendendo a que as anomalias verificadas nas frações decorrem de deficiente impermeabilização do terraço as mesmas configuram desconformidades e, como tal, teria o Réu direito à sua reparação.” (realçado nosso);

8- Estando demonstrado nos autos que a Autora executou a obra de forma ineficaz estamos, nas circunstâncias do caso concreto, perante um incumprimento, não apenas defeituoso, mas definitivo da prestação por parte da Autora pelo facto do Réu ter perdido o interesse na prestação, o empreiteiro não realizou a obrigação de reparação dos defeitos da obra no prédio do Réu no tempo devido por facto que lhe é imputável, apesar do seu conhecimento direto e instado a fazê-lo, perdendo o Réu o interesse na sua realização posterior, nos termos do disposto no artigo 808.º, n.º1 e n.º2 do Código Civil;

9- Perante a inércia, a recusa notória da Autora em corrigir as patologias existentes no edifício e no interior de algumas frações autónomas, que se prolongou, pelo menos, desde o mês de novembro de 2009, data em que lhe foram comunicados os defeitos e visitou o prédio, até ao mês de novembro de 2013, data da primeira intervenção corretiva por terceiros no edifício, e até ao mês de maio de 2024, apesar de interpelado e ciente dos defeitos existentes, verificou-se uma situação de mora, cujo prolongamento era incompatível com a necessidade de intervenção, dado o agravamento do seu estado interior, existiu uma perda objetiva de interesse do Réu no cumprimento da eliminação dos defeitos pelo empreiteiro dada a quebra de confiança do Réu na Autora. Neste sentido, o incumprimento temporário ou moratório imputado ao empreiteiro transformou-se em incumprimento definitivo, nos termos do artigo 808.º, n.º1 e n.º2 do Código Civil;

10- “O dono da obra, tendo-se verificado o incumprimento definitivo das obrigações de eliminação dos defeitos ou de reconstrução por parte do empreiteiro que se recusou a realizá-las, não correspondeu a uma interpelação admonitória para o fazer, falhou no seu cumprimento, ou deixou que a realização da sua prestação perdesse interesse, deve poder optar entre o

direito à redução do preço ou à resolução do contrato, nos termos do artigo 1222.º do C.C., ou a efetuar a reparação ou reconstrução da obra pelos seus meios, ou com recurso a terceiros, sendo o empreiteiro responsável pelo custo desses trabalhos. Na verdade, o incumprimento definitivo de uma obrigação confere ao credor o direito a ser indemnizado pelos prejuízos causados por esse incumprimento (art.º 798.º do C.C.), o que, neste caso, corresponde ao custo das obras de eliminação dos defeitos ou de reconstrução, entretanto efetuadas ou a realizar pelo dono da obra, ou por terceiro contratado por este.” (Cfr., neste sentido, João Cura Mariano in “Responsabilidade Contratual do Empreiteiro Pelos Defeitos da Obra”, 7.ª Edição Revista e Aumentada, página 149).

11- Existem inúmeros acórdãos do Tribunais Superiores que admitiram a condenação do empreiteiro que incumpriu o dever de eliminação dos defeitos a pagar os custos dessa eliminação por terceiro ou pelo próprio dono da obra, sendo de realçar os seguintes: Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, relator Exm.º Conselheiro Nuno Cameira, datado de 18-05-2006, in www.dgsi.pt, decidiu o seguinte, que se pode adaptar aos apresentes autos: “2- A interpelação do empreiteiro para eliminar os defeitos é dispensável quando a falta de execução da obra em conformidade com o art. 1208.º do Código Civil se tiver tornado um facto adquirido, comprovado; 3- Nessa situação, o incumprimento definitivo é uma realidade que confere ao comprador o direito de exigir do construtor vendedor uma indemnização que corresponde, precisamente, ao custo das obras de eliminação dos defeitos.” Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, relator Exm.º Desembargador José Carvalho, datado de 23-06-2009, in www.dgsi.pt que decidiu no seguinte sentido: “Se o empreiteiro entrega a obra com defeitos e, reconhecidos estes, não se mostra capaz de os eliminar, tal incapacidade fundamenta a perda do interesse do credor na prestação, conduzindo ao incumprimento definitivo e conferindo ao credor o direito de receber indemnização pelos prejuízos causados por esse incumprimento.”;

12- “Nos casos em que o dono da obra já havia exercido o seu direito à eliminação dos defeitos, ou à realização de nova obra, tendo interpelado o empreiteiro para o efeito, verificando-se uma situação de mora, cujo prolongamento não era compatível com a necessidade da intervenção, pode dizer-se que existe uma perda de interesse do dono da obra no cumprimento daquela obrigação pelo empreiteiro, numa apreciação objetiva, que transforma a situação de incumprimento temporário em incumprimento definitivo, nos termos do art. 808.º, n.º1 e n.º2, do C.C., permitindo, nos termos já referidos, que o dono da obra proceda à reparação dos defeitos por

sua iniciativa (Cfr., neste sentido, João Cura Mariano in “Responsabilidade Contratual do Empreiteiro Pelos Defeitos da Obra”, 7.ª Edição Revista e Aumentada, página 153, nota n.º393). Como estamos perante um incumprimento definitivo das obrigações do empreiteiro de proceder à eliminação dos defeitos, as consequências deste incumprimento não se encontram especialmente previstas, são as constantes do regime do incumprimento das obrigações em geral previstas nos artigos 798.º e seguintes do Código Civil, regime que se deve aplicar nos presentes autos.

13- Não existiu qualquer caducidade do pedido reconvencional deduzido pelo Réu por decurso do prazo de 1 (um) ano, prazo que não se aplica aos presentes autos. Os prazos de caducidade previstos nos artigos 1224.º e 1225.º do Código Civil não se aplicam quando está em causa “um direito de indemnização em dinheiro pelo custo dos trabalhos de eliminação dos defeitos ou de reconstrução realizados pelo dono da obra ou por terceiro contratado por este, nos casos de incumprimento definitivo das respetivas obrigações do empreiteiro.” Como este direito de indemnização resulta da aplicação das regras gerais do direito das obrigações (art. 798.º do C.C.), e não das regras especiais previstas para a realização da obra com defeitos, no âmbito do contrato de empreitada, não se aplicam os prazos de caducidade apenas previstos para o exercício dos direitos conferidos por esse regime especial.” (Cfr., neste sentido, João Cura Mariano in “Responsabilidade Contratual do Empreiteiro Pelos Defeitos da Obra”, 7.ª Edição Revista e Aumentada, página 173);

14- Este direito de indemnização estará, pois, apenas sujeito ao prazo de prescrição ordinária dos direitos (art. 309.º do C.C.)” (Cfr., neste sentido, João Cura Mariano in “Responsabilidade Contratual do Empreiteiro Pelos Defeitos da Obra”, 7.ª Edição Revista e Aumentada, página 173), o que significa que neste caso de incumprimento definitivo das obrigações do empreiteiro, o prazo de prescrição do direito de pedir uma indemnização pelos prejuízos causados é de 20 anos.

No mesmo sentido doutrinário encontramos o “Tratado de Direito Civil, vol. XII, pág. 971, da autoria do Prof. Menezes Cordeiro. Neste mesmo sentido, a jurisprudência nacional tem sido maioritária em seguir esta orientação doutrinária.

15- Por outro lado, a douda sentença, a páginas 33, confunde danos diretos derivados da execução defeituosa da obra pelo empreiteiro com danos colaterais causados pelos defeitos na obra. De facto, “a indemnização dos

prejuízos colaterais provocados pelos defeitos da obra, que impliquem uma responsabilidade contratual do empreiteiro, em princípio, estará sujeita apenas às regras gerais do direito de indemnização por responsabilidade contratual, não se lhe aplicando as regras especiais dos arts. 1218.º e seguintes do C.C., nomeadamente no que se refere à existência de prazos de caducidade. Ao direito de indemnização por estes danos é-lhe apenas aplicável o prazo de prescrição geral (Cfr., neste sentido, João Cura Mariano in “Responsabilidade Contratual do Empreiteiro Pelos Defeitos da Obra”, 7.ª Edição Revista e Aumentada, página 140 e nota de rodapé n.º373, com indicação de ampla doutrina e de vasta jurisprudência dos tribunais superiores no mesmo sentido);

16- Vertendo o caso concreto, atendendo à matéria de facto provada e à impugnação dos factos provados e não provados e à matéria de direito aplicável, o Réu, no início do mês de janeiro de 2013, o solicitou junto da empresa de construção civil “B..., Lda.”, com sede na Rua ..., ... Vila Nova de Gaia, uma proposta de orçamento com vista a realizar trabalhos de reparação ao nível apenas dos terraços do 6.º andar e de reabilitação e restauro de paredes e tetos interiores afetados pelas humidades nas habitações do 5.º e do 6.º andares do prédio, cujo valor total da empreitada, incluindo IVA à taxa legal em vigor, foi estimado em €15.726,78 (quinze mil setecentos e vinte e seis euros e setenta e oito cêntimos). O custo suportado pelo Réu na intervenção e impermeabilização do terraço ao nível do 6.º andar pela empresa em causa, que decorreu nos meses de novembro e de dezembro de 2013, foi no total de €7.887,71 (sete mil oitocentos e oitenta e sete euros e setenta e um cêntimos), cujos pagamentos foram realizados desde o dia 28-10-2013 até ao dia 30-01-2015. Em face do incumprimento definitivo do contrato de empreitada, imputável à Autora, o Réu recorreu a terceiros, neste caso à empresa de construção civil “B..., Lda.”, com sede na Rua ..., ... Vila Nova de Gaia, para efetuar obras de reparação no terraço do prédio ao nível do sexto andar, que era onde existia a situação mais preocupante como consequência da deficiente impermeabilização executada pela Autora;

17- Na sequência da ordem administrativa da C... ao Condomínio, que atestou, através de um relatório técnico, que o prédio necessitava de obras corretivas acima de tudo nas fachadas, no dia 07 de março de 2022 foi celebrado um contrato de empreitada entre o Condomínio do prédio e a empresa “D..., Lda”, com sede na Rua ...,, Vila Nova de Gaia, sendo o preço global da empreitada no montante de €112.196,52 (cento e doze mil cento e noventa e seis euros e cinquenta e dois cêntimos), IVA incluído. O Réu liquidou, pela adjudicação e conclusão da empreitada, o montante total de €112.196,22

(cento e doze mil cento e noventa e seis euros e vinte e dois cêntimos), incluindo IVA à taxa legal em vigor. Uma vez mais, o Réu teve de recorrer a terceiros para realizar obras de reparação, sobretudo nas fachadas do prédio, com custos muito elevados para os condóminos. O Réu foi muito penalizado no custo desta obra, tendo despendido mais do dobro do dinheiro que deveria ter gasto pois a intervenção teve que ser profunda, não apenas derivado do aumento da inflação correspondente no preço dos materiais e da mão de obra que existiu entre o ano de 2008 e o ano de 2022, mas também pelo facto de a obra realizada pela Autora não foi executada de forma eficiente, sem desconformidades, com as consequências danosas conhecidas para o prédio e para as frações autónomas, como ocorreu, por ex., com a condómina proprietária da fração “P”, ainda que se admita que, com o decurso dos anos, o prédio pode-se ir deteriorando, mesmo contando com este fator, o prejuízo para o Réu foi bastante superior ao que deveria ter sido. Com o recurso a outras empresas de construção civil, terceiras em relação à Autora, para efetuar a eliminação e reparação dos defeitos no prédio causados pela obra que a Autora realizou, com os custos acrescidos derivados da inflação, o Réu teve de despendar a quantia total de €120.083,93 (cento e vinte mil oitenta e três euros e noventa e três cêntimos);

18- O Réu teve danos materiais colaterais derivados dos defeitos da obra causados pela Autora, os quais a douta sentença ignorou, que não podem deixar de serem atendidos no presente recurso. Na verdade, no mês de maio de 2012, o Réu requereu junto do Laboratório de Física das Construções do Instituto da Construção (LFC/IC) da Faculdade de Engenharia da Universidade ... um parecer técnico sobre as patologias associadas às infiltrações observadas no 5.º e 6.º piso do edifício. Os honorários pela elaboração deste estudo, que incluiu a análise das patologias, a descrição das causas que estão na sua origem e a apresentação da metodologia para os trabalhos de reparação, cifraram-se na quantia total de €2.460,00 (dois mil quatrocentos e sessenta euros), os quais foram pagos em duas tranches, uma no dia 12/06/2012 no valor de €738,00 e outra no dia 31/07/2012 no valor de €1.722,00. No decurso do ano de 2015, foram efetuadas pela empresa de construção civil “B..., Lda.”, com sede na Rua ..., ... Vila Nova de Gaia, obras de restauro, ainda que elementares, em tetos e paredes em várias frações do prédio como ocorreu nas frações do 4.º esquerdo, do 5.º direito traseiras e do 5.º andar esquerdo, cujo custo total se cifrou no montante de €3.740,79. Os condóminos em causa foram nos dias 13/10/2015, 28/10/2015 e 02/11/2015 reembolsados deste montante pelo Réu, uma vez que os danos nas suas

habitações tiveram origem nos defeitos nas fachadas e nos terraços, partes comuns do prédio;

19- A intervenção corretiva aprofundada no interior da fração “P” determinada pela C..., com humidades e infiltrações nos tetos e paredes, como consequência das más condições das fachadas e da deficiente execução das obras pela Autora, foi realizada apenas no mês de maio de 2024, por razões de tesouraria do Condomínio, e custou ao Réu, a título de reembolso de despesas à condómina AA, a quantia de €2.876,00 (dois mil oitocentos e setenta e seis euros), com IVA incluído, embora em sede de audiência de julgamento foi referido que a obra custou cerca de €4.000,00 (quatro mil euros). A estes danos indiretos acrescem os danos não patrimoniais sofridos pelo condomínio, que teve de suportar ao longo dos anos, em particular nas Assembleias de Condóminos que se realizaram nos anos de 2009 e seguintes, o desagrado, a revolta, a angústia e a injustiça dos condóminos, que não apenas foram as vítimas principais da ineficaz execução das obras pela Autora com danos visíveis nas suas frações, como tiveram de custear novas obras em várias ocasiões.

Penalizando duplamente o Condomínio com custos acrescidos desnecessários e desgastando-o psicologicamente, na pessoa dos seus legais representantes, quer nas discussões nas Assembleias de Condóminos sobre estas matérias quer nas negociações com entidades terceiras como empresas de construção civil na salvaguarda dos melhores interesses do Réu;

20- Por conseguinte, o custo total para o condomínio Réu dos danos colaterais derivados da ineficaz execução da obra no prédio pela Autora ascenderam ao montante de €11.845,19 (onze mil oitocentos e quarenta e cinco euros e dezanove cêntimos);

21- A Autora peticiona um crédito na quantia de €14.096,41 (catorze mil noventa e seis euros e quarenta e um cêntimos), mas provada apenas de €12.164,88 (doze mil cento e sessenta e quatro euros e oitenta e oito cêntimos), deverá declarar-se que o Réu detém um contra - crédito sobre a Autora, nesta data de valor nunca inferior a €131.929,12 (cento e trinta e um mil novecentos e vinte e nove euros e doze cêntimos), impondo-se a extinção da obrigação exigida por compensação, que para todos os efeitos legais aqui judicialmente se invoca, por se tratar de facto extintivo do crédito/obrigação invocado pela Autora nos autos e por se encontrarem preenchidos todos os pressupostos legais previstos no artigo 847.º do Código Civil;

22- Os prejuízos materiais diretos e colaterais para o condomínio, Réu e Recorrente nos presentes autos, decorrentes das obras ineficientes e ineficazes da Autora, ascendeu ao valor de €131.929,12 (cento e trinta e um mil novecentos e vinte e nove euros e doze cêntimos), indemnização que deve ser liquidada ao Réu, acrescida de juros de mora legais;

23- O pagamento do preço no valor de €12.164,88 que a Autora reclama do Réu e que a douta sentença entende que este deve pagar não é admissível por ser manifestamente ilegítimo, fere sentimentos ostensivos de injustiça objetiva, configura uma situação clara de abuso de direito. O valor total da empreitada adjudicada à Autora cifrou-se em €36.596,41 (trinta e seis mil quinhentos e noventa e seis euros e quarenta e um cêntimos). Deste montante, o Réu liquidou mais de metade do preço da obra, o valor de €23.700,00 (vinte e três mil e setecentos euros). O montante que o Réu foi condenado a pagar corresponde ao custo total da impermeabilização dos terraços e da varanda que orçou o valor de €12.164,88 (doze mil cento e sessenta e quatro euros e oitenta e oito cêntimos) incluindo IVA à taxa legal em vigor.

24- Obrigar o Réu a liquidar este montante como remanescente de um preço relativo a uma obra comprovadamente mal executada nos terraços, com desconformidades e deficiências notórias, como admitiu a própria sentença (Cfr. matéria de facto provada e página 30 da mesma) e consta do relatório técnico junto aos autos com o documento n.º12 da contestação, com as consequências nefastas para o prédio, para o interior das frações autónomas, para a própria vida pessoal dos condóminos e do próprio condomínio, ultrapassa manifestamente os limites impostos pela boa fé e pelo fim social e económico do direito de crédito reclamado, violando o disposto nos artigos 762.º e 334.º do Código Civil. O Réu ficaria empobrecido no seu património, teve de custear novas obras e despesas adicionais sem que tivesse tido qualquer responsabilidade e sem qualquer necessidade e ainda ter de pagar uma quantia que corresponde ao preço de uma obra ineficaz e com defeitos seria postergar os mais elementares sentimentos de justiça, da ética e da razoabilidade, pelo que o Réu não deve ser condenado a liquidar qualquer quantia à Autora, a sentença violou o sentido e o alcance dos artigos 334.º e 762.º, ambos do Código Civil, os quais deveriam ser aplicados corretamente nos presentes autos;

25- A douta sentença recorrida realizou uma interpretação errada ao caso concreto dos artigos 406.º, n.º1, 762.º, n.º1 e n.º2, 763.º, n.º1 799.º, n.º1 e n.º2, 1208.º, 1224.º e 1225.º do Código Civil. Não se aplica aos presentes

autos o regime jurídico de defesa do consumidor, invocado na sentença recorrida, previsto na lei n.º24/96, de 31 de julho e artigo 5.º do decreto-lei n.º67/2003, de 08 de abril, pelo que existiu um erro na determinação das normas aplicadas;

26- Deveriam ter sido aplicados corretamente aos presentes autos os artigos 309.º, 334.º, 496.º, 562.º, 563.º, 762.º, n.º1 e n.º2, 763.º, n.º1 798.º, 799.º, n.º1 e n.º2, 808.º, n.º1 e n.º2, 847.º e 1208.º do Código Civil, os quais foram postergados.

IV - Pedido

Nestes termos e nos mais de Direito, em conformidade com o supra exposto, requer-se junto de V. Excelências que se dignem considerar procedente o presente recurso, revogar a douda sentença proferida e, em consequência, doudamente:

- a) decretar a ação interposta totalmente improcedente e absolver o Réu, aqui Recorrente, dos pedidos formulados na petição inicial e
- b) Considerar procedentes a contestação e o pedido reconvençional deduzidos pelo Réu, com as legais consequências.

Nos termos sobreditos, dando provimento ao presente recurso, Vossas Excelências farão inteira e sã JUSTIÇA

3. Não houve contra-alegações.

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

II - FUNDAMENTAÇÃO

4. OS FACTOS

Foram os seguintes os factos considerados na douda sentença:

Factos Provados:

- 1. A Autora é uma sociedade unipessoal por quotas que se dedica à construção civil: construção, reparação e reconstrução de edificações urbanas.
- 2. A Autora, a pedido do Réu, efetuou obras de reabilitação no edifício do Réu, sito na Praça ..., ..., ..., em Vila Nova de Gaia.
- 3. Previamente apresentou orçamento.

4. Por documento intitulado de “Contrato de Empreitada”, datado de 13.02.2008, Autora e Réu declararam acordar que a Autora iria executar obras de orçamento anexo ao contrato, com início em março, pelo preço global de € 24.431,53; que o preço seria pago com uma tranche em dinheiro de € 8.000,00 e o resto em prestações com entrega, pelo Réu de cheques pré-datados na data de conclusão da obra. (documento nº 1 junto com a contestação, que se dá por reproduzido)
5. Do mesmo contrato consta que “A garantia da obra será de 10 anos em impermeabilizações e 5 anos nos restantes trabalhos”.
6. Este documento, no local destinado a assinatura do Réu tem manuscrito o nome BB.
7. As obras a executar previam o tratamento e a impermeabilização das fachadas do edifício e uma revisão geral do telhado.
8. Os trabalhos a executar estavam descritos no anexo com a identificação de “Memória Descritiva Dos Trabalhos a Executar”.
9. Por comunicação datada de 02 de abril de 2008 a Autora apresentou orçamento para impermeabilização dos terraços do edifício., em virtude de as telas dos mesmos se encontrarem fissuradas. (documento nº 2 junto com a contestação, que se dá por reproduzido)
10. No orçamento remetido a Autora declara que a impermeabilização dos terraços terá a garantia de 10 anos, após a conclusão da obra.
11. O da impermeabilização dos terraços orçou em €12.164,88, incluindo IVA à taxa legal em vigor.
12. Esta obra foi, também, adjudicada à Autora.
13. A obra foi concluída antes do verão de 2008.
14. Executada a obra, a Autora emitiu faturas referentes à mesma, que não foram reclamadas.
15. Do valor total da obra adjudicada - € 36.596,41 - o Réu liquidou o valor de € 23.700,00, encontrando-se em dívida a quantia de € 12.896,41.
16. De declaração escrita intitulada de “Declaração/Confissão de Dívida”, datada de 18.09.2009, BB, na qualidade de administrador do Réu declarou que

o mesmo devia à Autora a quantia de € 14.096,41, referente às obras que a mesma fez no prédio descrito em 2. (documento nº 1 junto com a petição inicial, que se dá por reproduzido).

17. Este documento tem manuscrito o nome BB.

18. Apesar de interpelado, o Réu não procedeu ao pagamento da quantia em dívida.

19. Em 30 de janeiro de 2009, em assembleia extraordinária de condóminos, foram aprovadas as contas e deliberada limpeza do edifício. (documento nº 7 junto com a contestação, que se dá por reproduzido)

20. No primeiro inverno após intervenção da Autora surgiram e agravaram-se infiltrações nas frações “C”, “G”, “I”, “P” e “Q” do edifício.

21. Na fração “Q”, localizada no 5º esquerdo, surgiram infiltrações de água, com zonas negras no quarto e cozinha.

22. Ainda no decurso do mês de novembro de 2009, o atual administrador de condomínio, CC e o proprietário da fração “P” da altura, DD, comunicaram danos existentes nas suas frações decorrentes da obra executada pela Autora ao administrador do condomínio da altura BB.

23. O administrador do condomínio à data, BB, comunicou verbalmente anomalias à Autora.

24. No mês de novembro de 2009, na companhia do administrador de condomínio à data e dos condóminos Sr. CC, proprietário da fração “Q” e DD, na altura proprietário da fração “P”, o gerente da Autora deslocou-se ao prédio e visitou o interior das frações “Q” e “P”.

25. Foi realizada no dia 20 de janeiro de 2011 uma reunião no escritório do advogado da Autora, estando presentes o advogado, o empreiteiro, os condóminos EE e FF e o administrador de condomínio, CC.

26. A reunião teve como objetivo evitar que a Autora desse entrada de ação judicial a reclamar o pagamento da dívida, tendo o administrador do condomínio Réu proposto o pagamento faseado da mesma

27. Nesta reunião, confrontados com a quantia em dívida à Autora, os mesmos relataram os problemas existentes no prédio e pediram intervenção no imóvel.

28. Nessa reunião acordaram que o condomínio assumia o pagamento da dívida em prestações até 12 meses, com um primeiro pagamento mais robusto e o empreiteiro realizava visita técnica e identificação dos problemas verificados na sequência das obras e os trabalhos de reparação e correção dos problemas detetados, após o pagamento da primeira prestação.

29. Mais acordaram que estas medidas ficariam condicionadas à análise e aprovação em Assembleia de Condóminos.

30. O Réu solicitou carta à Autora com transcrição do acordo a que chegaram na reunião de janeiro.

31. Por email de 02.03.2011 Autora respondeu que o seu advogado iria fazer chegar à administração de condomínio a carta solicitada (documento nº 8 junto com a contestação, que se dá por reproduzido)

32. Tal carta nunca foi enviada.

33. Por email de 09.03.2011, o administrador de condomínio comunica à Autora que, tendo verificado as contas a quantia em dívida não é de € 14.096,41, mas € 12.896,41 e propõe o pagamento em 12 meses da referida quantia, a propor a assembleia de condóminos. (documento nº 8 junto com a contestação, que se dá por reproduzido)

34. Em 11.03.2011, em assembleia de condóminos, o proprietário da fração “Q”, localizada no 5º esquerdo, referiu que a mesma tinha infiltrações de água, com zonas negras no quarto e degradação do teto da cozinha, no qual foi necessário substituir o suporte da iluminação e em que a água infiltrada cai numa linha longitudinal causando um lençol de água no chão.

35. A fração “P”, localizada no 5º direito traseiras apresentava infiltrações de água.

36. Em 11.03.2011, em assembleia de condóminos, o proprietário da fração referiu que a mesma tinha infiltrações de água, com áreas negras e deterioração dos tetos da sala e da cozinha e humidade em todas as divisões do apartamento.

37. De ata de Assembleia de Condóminos realizada no 11 de março de 2011 consta dos pontos de trabalho como 1.1 “ratificação das obras de reabilitação e conservação realizadas nas fachadas exteriores e coberturas do prédio e do cinco: “obras de reabilitação e conservação realizadas nas fachadas exteriores

e coberturas: cinco ponto um: apreciação sobre problemas incidentes em habitações do prédio, decorrentes das obras realizadas e sobre eventuais ações a interpor pelos condóminos lesados; cinco ponto dois: apreciação sobre problemas incidentes em habitações do prédio e sobre eventuais ações a interpor pelos condóminos lesados; cinco ponto 3: discussão e aprovação de plano de pagamentos a acordar com o empreiteiro para regularização da dívida.”. (documento nº 4 junto com a contestação, que se dá por reproduzido)

38. Nessa ata os condóminos ratificaram as obras executadas pela Autora, no valor global de € 36.596,41.

39. Na apreciação das contas é discriminada a existência de dívida à Autora no montante de € 14.096,41, de acordo com a declaração de dívida referida em 16.

40. As contas foram aprovadas.

41. Os condóminos acordaram na necessidade de “ativar a garantia das obras realizadas, junto do empreiteiro, para reparação das deficiências detetadas e relatadas e outras que se venham a verificar em visita técnica para o efeito”.

42. Dessa mesma ata consta que os condóminos acordaram em proceder a pagamento à Autora, num período “até 12 meses, com um primeiro pagamento mais robusto e restantes pagamentos de montante igual” e em que o empreiteiro devia efetuar visita técnica e “realização de trabalhos de reparação e correção dos problemas detetados após o pagamento da primeira prestação”.

43. Consta ainda que os condóminos aprovaram que esse plano de pagamentos seria o seguinte: primeira prestação no valor de € 3.096,41, seguidas de onze prestações mensais de no valor de € 1.000,00.

44. Nessa ata teve intervenção e foi nomeado como administrador o atual administrador do condomínio Réu.

45. O Réu, em data posterior, não efetuou qualquer pagamento.

46. A Autora em data posterior não efetuou qualquer reparação no imóvel.

47. De ata de assembleia de condóminos de 13.01.2012 consta que o administrador de condomínio alertou da situação “preocupante e muito aquém dos montantes exigidos para cumprir o compromisso de pagamento do valor

em dívida empresa” Autora, que computou em € 14.096,41. (documento nº 9 junto com a contestação, que se dá por reproduzido)

48. Da mesma ata consta que o administrador de condomínio informou a Autora do teor das deliberações da última assembleia, com sugestão de um plano faseado de pagamento da dívida, com o compromisso de a Autora realizar as obras e que aguarda ainda resposta. (documento nº 9 junto com a contestação, que se dá por reproduzido)

49. Na mesma assembleia o condómino DD deu conta do agravamento dos problemas na sua fração.

50. Os condóminos deliberaram mandar o Administrador para “implementar soluções que permitam resolver os problemas e deficiências decorrentes das obras realizadas e saldar a dívida com o empreiteiro”.

51. No mês de maio de 2012, o administrador de condomínio do Réu requereu ao Laboratório de Física das Construções do Instituto da Construção (LFC/IC) da Faculdade de Engenharia da Universidade ... um parecer técnico sobre as patologias associadas às infiltrações observadas no 5.º e 6.º piso do edifício. (documento nº 10 junto com a contestação, que se dá por reproduzido)

52. Os honorários pela elaboração deste estudo cifraram-se na quantia de € 2.460,00.

53. O relatório pericial foi entregue ao Réu no mês de julho de 2012, tendo-se concluído pela verificação de diversas patologias, sendo as de maior relevância: infiltrações provenientes da cobertura em terraço acessível e infiltrações provenientes das paredes de fachada.

54. Relata degradação do revestimento interior das paredes de fachada, do pavimento em madeira junto à parede da fachada e do teto do 5.º piso por infiltração de água a partir do exterior.

55. Relata alteração da cor dos rodapés em madeira existentes na face interior das paredes de fachada no 6.º piso com origem na infiltração de água proveniente do exterior.

56. Do mesmo relatório consta que a reparação efetuada não foi eficaz, uma vez que existem fissuras e infiltrações para o interior de habitações.

57. Os trabalhos executados pela Autora não resolveram os problemas de fissuração e eflorescências do revestimento final exterior das paredes de fachada do imóvel.

58. Na assembleia de condóminos de 11.01.2013 o administrador alertou para a situação “preocupante ainda aquém dos montantes exigidos para cumprir o compromisso de pagamento do valor em dívida empresa” Autora, que computou em € 12.096,41. (documento nº 13 junto com a contestação, que se dá por reproduzido)

59. Relatou estar a tentar obter orçamentos para correção da intervenção realizada pela Autora e apresenta orçamento no valor de € 12.786,00.

60. Consta da mesma ata que os condóminos relataram agravamento das patologias e deliberaram mandar o Administrador para “perspectivar e implementar soluções que permitam acelerar a resolução dos problemas e deficiências decorrentes das obras realizadas (...) e situações que permitam saldar a dívida ao empreiteiro ou desonerar o condomínio desse pagamento em função das patologias decorrentes da intervenção realizada”.

61. É referido na mesma que na data da realização da assembleia de Condóminos a Autora não tinha dado resposta desde o mês de março de 2011.

62. “B..., Lda.” apresentou proposta de orçamento com vista a realizar trabalhos de reparação ao nível dos terraços do 6.º andar e de reabilitação e restauro de paredes e tetos interiores afetados pelas humidades nas habitações do 5.º e do 6.º andares do prédio, no valor de € 15.726,78, sendo € 11.776,02 o custo da reparação e da impermeabilização do terraço ao nível do 6.º andar e € 3.950,76 para os trabalhos de reabilitação do interior das frações, que o condomínio assumiu.

63. Face à indisponibilidade financeira para realizar a totalidade dos trabalhos elencados na proposta de orçamento, foi solicitado, em outubro de 2013, novo orçamento que correspondesse a um menor custo relativo a uma intervenção mais modesta nos terraços, tendo sido apresentado orçamento com o montante total de € 7.685,04.

64. Esta obra foi executada.

65. Apenas no decurso do ano de 2015, devido às poucas possibilidades financeiras do Condomínio, foram efetuadas pela mesma empresa obras de

restauro em tetos e paredes nas frações do 4.º esquerdo, do 5.º direito traseiras e do 5.º andar esquerdo.

66. No final de 2015 muitos dos problemas ainda persistiam.

67. No final do ano de 2020 a proprietária da fração “P”, 5.º Direito Traseiras, apresentou queixa na Câmara Municipal

68. Em consequência, no dia 16 de abril de 2021 foi realizada uma vistoria pelos serviços da C... ao edifício e à fração autónoma “P”. (documento nº 30 da contestação, que se dá por reproduzido)

69. Neste auto é relatado que as fachadas nascente, poente e sul apresentam “revestimento cerâmico com eflorescências generalizadas nas áreas anteriormente fraturadas e colmatadas e existência de novas fraturas, apresentando escorrências e sujidade nos topos das varandas e dos terraços, devido a infiltrações de águas pluviais.

Deficiente estanquicidade do pano da fachada” e que na cobertura existem “indícios de deficiente comportamento e estanquicidade das coberturas planas em terraço acessível, e degradação dos muretes de proteção, especialmente com a sua ligação com a laje, permitindo consequentes infiltrações de águas pluviais para o interior do prédio.

70. Conclui pela necessidade de ““reparação/impermeabilização geral e eficiente das fachadas”, de “reparação do revestimento de impermeabilização das coberturas a terraço acessível” e na unidade do 5.º direito traseiras de “reparação das paredes e dos tetos da habitação que se encontram afetadas pelas humidades resultantes da infiltração de águas pluviais através da envolvente, incluindo pintura”.

71. Por despacho de 27.09.2021 a C... conferiu um prazo de 90 dias para o Réu iniciar obras e a completar no prazo de 180. (documento nº 31 da contestação, que se dá por reproduzido)

72. Na Assembleia de Condóminos realizada no dia 14 de janeiro de 2022, foi aprovada a realização das obras de conservação no prédio e deliberado adjudicar a empreitada a “D..., Lda.”. (documento nº 32 da contestação, que se dá por reproduzido)

73. No dia 07 de março de 2022 foi celebrado um contrato de empreitada entre o Réu e “D..., Lda.”, sendo o preço global da empreitada no montante de

€ 112.196,52, IVA incluído. (documento nº 33 da contestação, que se dá por reproduzido)

74. As obras foram concluídas no dia 09 de outubro de 2022.

75. Tendo pago o Condomínio pela adjudicação e conclusão da obra o montante total de €112.196,22.

76. Os custos administrativos da obra junto da Câmara Municipal ... cifraram-se no montante de € 1.768,40.

77. A intervenção no interior da fração “P” determinada pela C... foi realizada em maio de 2024 e custou Réu € 2.876,00.

78. Esta obra solucionou os problemas do edifício.

79. O procedimento administrativo instaurado ao Réu foi arquivado por despacho de 08.08.2023. (documento nº 60 da contestação, que se dá por reproduzido)

80. Em janeiro de 2021 o Réu foi citado no âmbito de procedimento de injunção instaurado pela Autora, que correu termos sob o nº ... no Juízo Local Cível de Valongo – Juiz 1 onde a Autora peticiona a quantia peticionada nos presentes autos., tendo o Réu apresentado contestação no dia 12 de fevereiro de 2021. (documento nº 61 da contestação e documentos juntos com o requerimento de 18.02.2025, que se dão por reproduzidos)

81. Por sentença transitada em julgado foi o Réu absolvido da instância por se ter decidido que a injunção não era o meio próprio à pretensão do Autor. (documento nº 62 da contestação, que se dá por reproduzido)

82. Por conta do pagamento da quantia de € 14.096,41 em dívida à Autora o Réu efetuou três pagamentos no valor de €400,00 em setembro, outubro e novembro de 2009, sendo o valor atual em dívida de € 12.896,41.

83. Na data da celebração do contrato entre as partes a Autora sugeriu ao Réu executar obra com colocação de “capoto” em todo o edifício, o que foi rejeitado pelo Réu devido ao elevado custo que tal obra acarretava.

84. A Autora executou toda a obra a que se obrigou.

85. A obra executada não garantia a total impermeabilização do edifício.

86. Após janeiro de 2011 nenhuma reclamação foi apresentada à Autora referente a trabalhos não executados, defeitos ou anomalias verificadas.

87. O Réu nunca comunicou por escrito qualquer reclamação sobre trabalhos não executados, defeitos e anomalias verificadas.

Factos não Provados:

1. Os defeitos em frações do imóvel começaram a surgir a partir do mês de novembro de 2009.

2. Na fração “Q” foi necessário substituir o suporte da iluminação e em que a água infiltrada cai numa linha longitudinal causando um lençol de água no chão.

3. O Administrador do Réu em novembro de 2009 pediu a eliminação de dos defeitos existentes no imóvel.

4. Na mesma data, durante a sua visita ao prédio, o gerente da Autora foi acompanhado por GG, visitou os terraços e foi alertado para a exigência de eliminar e corrigir os defeitos existentes na impermeabilização das fachadas e dos terraços do prédio.

5. Nessa data confirmou as deficiências e os estragos existentes.

6. A Autora ignorou as denúncias que lhe foram feitas e nunca mostrou disponibilidade para proceder à eliminação de quaisquer defeitos no prédio.

7. Na reunião ocorrida entre as partes os representantes do Réu apresentaram fotografias das infiltrações nas suas frações e referiram que já tinham alertado para as mesmas no mês de novembro de 2009 e que nada tinha sido feito.

8. O preço do parecer técnico pedido pelo Réu foi pago em duas tranches, uma no dia 12.06.2012 no valor de € 738,00 e outra no dia 31.07.2012 no valor de € 1.722,00.

9. Em consequência da inércia da Autora até novembro de 2013 e a necessidade de intervenção no imóvel, o Réu perdeu o interesse na reparação dos defeitos pelo empreiteiro.

10. No final de 2015 os problemas persistiam porque não tinha existido intervenção nas fachadas e resultavam exclusivamente da execução efetuada pela Autora.

11. Se a Autora tivesse realizado a obra a que se obrigou não teria sido necessária a intervenção realizada em 2022.

12. A fissuração e eflorescências do revestimento final exterior das paredes de fachada deveu-se a deficiente execução/conceção dos trabalhos de reabilitação realizados pela Autora.

13. O custo suportado pelo Réu na intervenção do terraço ao nível do 6.º, foi no total de € 7.887,71, que o Réu pagou entre outubro de 2013 e janeiro de 2015.

14. O custo das obras de restauro em tetos e paredes nas frações do 4.º esquerdo, do 5.º direito traseiras e do 5.º andar esquerdo, ascendeu a € 3.740,79, que o Réu suportou.

15. O Condomínio teve de suportar ao longo dos anos, em particular nas Assembleias de Condóminos que se realizaram nos anos de 2009 e seguintes, o desgosto, a revolta, a angústia e a injustiça dos condóminos com danos nas suas frações.

16. O que desgastou psicologicamente o seu administrador.

5. Apreciando o mérito do recurso

O objeto do recurso é delimitado pelas questões suscitadas nas conclusões dos recorrentes, e apenas destas, sem prejuízo de a lei impor ou permitir o conhecimento oficioso de outras: art.º 615º nº 1 al. d) e e), *ex vi* do art.º 666º, 635º nº 4 e 639º nº 1 e 2, todos do Código de Processo Civil (CPC).

No caso, são as seguintes as questões a decidir:

- Reapreciação da matéria de facto
- Reapreciação da matéria de direito
- Se ocorreu a caducidade do direito de ação do Réu

5.1. Sobre a caducidade do direito de ação

§ 1º - Por norma, dever-se-ia iniciar o conhecimento do recurso com a reapreciação da matéria de facto, pois que, só depois de definida ela se está em condições de efetuar a subsunção dos factos ao direito.

Porém, nada impede que se inverta a ordem das questões a decidir, designadamente nos casos em que o conhecimento de uma questão pode deixar prejudicado o conhecimento de outras (art.º 608º nº 2 do CPC).

No caso, a reapreciação da matéria de facto contende com os defeitos alegadamente ocorridos na realização da empreitada.

Ora, a entender-se que ocorreu a caducidade, será inócuo proceder a essa reapreciação pois, tenham ou não existido defeitos, entender-se-á que se extinguiram os direitos consignados na lei (eliminação dos defeitos, redução do preço e/ou indemnização).

§ 2º - Uma das pretensões do recurso é que se julgue procedente o pedido reconvenicional.

Com uma reconvenção o Réu deduz uma pretensão autónoma contra o Autor, passando a existir uma *nova ação* dentro do mesmo processo. A reconvenção traduz-se, nas palavras de Alberto dos Reis, num «cruzamento de ações, com a ação proposta pelo autor contra o réu cruza-se outra ação proposta por este contra aquele.» [\[\[1\]\]](#)

Lida a sentença, verifica-se que o pedido reconvenicional soçobrou por virtude da *caducidade do direito de ação* [\[\[2\]\]](#).

Aí se considerou que face aos factos provados, o Réu teve conhecimento dos defeitos desde, pelo menos, novembro de 2009; ora, tendo a reconvenção sido apresentada em 20/05/2024, há muito teria decorrido o prazo de um ano para a propositura da ação.

Assim, iremos iniciar pela abordagem da caducidade, na medida em que, a considerarmos a mesma improcedente, resulta prejudicada a reapreciação da matéria de facto, por contender com os defeitos da obra. Na verdade, apurada a *caducidade do direito de ação*, resulta indiferente, ou inócua, a demonstração dos defeitos pois que, sejam eles quais forem mostra-se caducado o respetivo direito.

«Por força dos princípios da utilidade, da economia e da celeridade processual, o Tribunal ad quem não deve reapreciar a matéria de facto quando o(s) facto(s) concreto(s) objecto da impugnação for(em) insusceptível(eis) de, face às circunstância próprias do caso em apreciação e às diversas soluções plausíveis de direito, ter(em) relevância jurídica, sob pena de se levar a cabo uma actividade processual que se sabe ser inútil.» [\[\[3\]\]](#)

Como sabemos, há que distinguir a caducidade da *denúncia dos defeitos* da caducidade do *direito de ação*. No que toca a esta, uma vez apurados os defeitos, eles deverão ser participados ao empreiteiro.

Decorre do art.º 1224º do CC que a *caducidade do direito de ação* opera um ano após a recusa da aceitação da obra, da aceitação com reserva, da denúncia dos defeitos ou do reconhecimento destes por parte do empreiteiro.

O Recorrente não impugna o facto provado 13, que refere que a obra foi concluída antes do verão de 2008.

No que toca aos factos provados 20 e 22, o Recorrente pretende apenas a especificação de que as infiltrações começaram em novembro 2009 (especificação do mês em vez de “no primeiro inverno”).

Concluindo, no que toca à caducidade, o Recorrente não impugna propriamente as datas consideradas, sendo indiferente aqui ao caso saber se foi especificamente em novembro de 2009 ou janeiro de 2010.

Portanto, mesmo perspetivando novembro de 2009, verificados os defeitos nessa data, incumbia a respetiva denúncia, operando a caducidade do direito de ação em novembro de 2010.

Também não é impugnado o facto provado 86, do qual resulta que após janeiro de 2011 nenhuma reclamação foi apresentada à Autora referente a trabalhos não executados, defeitos ou anomalias verificadas.

Ora, também perspetivando esta data de 2011 também há muito teria ocorrido a caducidade, pois que a reconvenção foi deduzida em 2024.

§ 3º - Porém, o cerne da discórdia do Recorrente reside no facto de se ter atendido ao prazo de um ano (conclusão 13 a 15), considerando que se deve antes atender ao prazo geral de 20 anos, por aplicação da regra geral do art.º 798º do Código Civil (CC).

Efetivamente, a doutrina e a jurisprudência têm-se pronunciado sobre o assunto nos seguintes termos:

João Cura Mariano, “*Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra*”, Almedina, 4ª edição revista e aumentada, 2011, pág. 138-139:

«Os prazos de caducidade previstos no art.º 1224º, do C.C., não se aplicam ao direito de indemnização em dinheiro pelo custo dos trabalhos de eliminação dos defeitos ou de reconstrução realizados pelo dono da obra ou por terceiro contratado por este, nos casos de incumprimento definitivo das respetivas obrigações do empreiteiro. Como este direito de indemnização resulta da aplicação das regras gerais do direito das obrigações (art. 798.º do C.C.), e não das regras especiais previstas para a realização da obra com defeitos, no âmbito do contrato de empreitada, não se aplicam os prazos de caducidade apenas previstos para o exercício dos direitos conferidos por esse regime especial. (...)

Esse direito de indemnização estará, pois, apenas ao prazo de prescrição ordinária dos direitos (art.º 309º, do C.C.).

Já quando esse direito de indemnização não resulta de um incumprimento definitivo da obrigação de eliminação dos defeitos ou da realização de nova obra, mas sim da circunstância do dono da obra ter sentido necessidade de efetuar a eliminação dos defeitos por sua conta, face à urgência de realização de tais obras de reparação, como estamos perante uma simples substituição da modalidade da indemnização a que o empreiteiro ficou obrigado pelo cumprimento defeituoso da sua prestação, devem os prazos de caducidade dos art.º 1220º e 1224º. Do C.C., continuarem a aplicar-se a este direito indemnizatório.

Esta solução justifica-se porque nestes casos o dono da obra não havia ainda exercido qualquer direito perante o empreiteiro relativamente aos defeitos verificados, sendo necessário que esses direitos sejam exercidos pouco tempo depois da entrega da obra, porque o decurso do tempo torna difícil contraprova da posterioridade do vício e da elisão da culpa, além de permitir o agravamento dos prejuízos.

Relativamente ao direito de indemnização pela existência de prejuízos colaterais, provocados pelos defeitos da obra, que impliquem uma responsabilidade contratual do empreiteiro, como, em princípio, apenas está sujeito às regras gerais do direito de indemnização, não se lhe aplicando as regras especiais dos art.º 1218º e seguintes do C. C., não lhe são aplicáveis os prazos de caducidade previstos no art.º 1224º. Ao direito de indemnização por estes danos é-lhe apenas aplicável o prazo de prescrição geral.»

Acórdão da Relação de Coimbra de 30/06/2009, processo nº 486/03.1TBCBR.C1:

«III - Contudo, estes prazos de caducidade apenas se aplicam aos direitos do dono da obra previstos nos artigos 1221º, 1222º e 1223º, do C. Civil, que visam reparar unicamente o prejuízo consubstanciado na existência de defeitos na obra e não os danos colaterais deles resultantes ou os danos que resultaram do não cumprimento da obrigação de eliminação dos defeitos, conforme resulta expressamente da redacção do artigo 1224.º, do C. Civil.

IV - Respeitando os direitos de indemnização reclamados pelo dono da obra não ao prejuízo da existência dos defeitos da obra, em si mesmo, pela desvalorização que nela provocam, mas sim a danos colaterais ou relativos ao incumprimento da obrigação de eliminação desses defeitos, o regime aplicável a estes direitos de indemnização já não é o regime específico da responsabilidade por defeitos no contrato de empreitada, mas sim o regime geral do direito de indemnização, pelo que esses direitos não estão sujeitos aos apertados prazos de caducidade do art.º 1224º, do C. Civil, mas sim ao prazo de prescrição ordinário, dado nos encontrarmos perante um caso de responsabilidade contratual.»

Já Pedro Romano Martinez, *“Cumprimento Defeituoso, em especial na compra e venda e na empreitada”*, Almedina, coleção Teses, 2001, pág. 367, manifesta opinião diversa:

«Apesar do art.º 917º ser omissivo, tendo em conta a unidade do sistema jurídico no que respeita ao contrato de compra e venda, por analogia com o disposto no art.º 1224º dever-se-á entender que o prazo de seis meses é válido, não só para interpor o pedido judicial de anulação do contrato como também para intentar qualquer outra pretensão baseada no cumprimento defeituoso. De facto, não se compreenderia que o legislador só tivesse estabelecido um prazo para a anulação do contrato, deixando os outros pedidos sujeitos à prescrição geral de vinte anos (art.º 309º); (...)».

Ora, a adotar a perspetiva preconizada pelo Recorrente — aplicabilidade do prazo geral de 20 anos ao direito de indemnização em dinheiro correspondente ao custo dos trabalhos efetuados para eliminação dos defeitos da obra realizados pelo dono ou por terceiro por ele contratado —, teríamos então de ter demonstrado:

- A denúncia atempada dos defeitos ao empreiteiro;
- Que o empreiteiro nada tenha feito;
- Que a mora do empreiteiro se tenha convertido em incumprimento definitivo;

- Que o montante indemnizatório pedido corresponda ao custo dos trabalhos para a eliminação dos defeitos produzidos pelo empreiteiro.

Para tanto, vejamos como foi estribada a reconvenção.

Depois de dar por reproduzida a matéria de facto sobre os defeitos na empreitada realizada pela Autora, o Réu alegou ter interpelado por diversas vezes o legal representante da Autora para a reparação, tendo ele sempre declinado qualquer responsabilidade; perante isso, o Réu perdeu o interesse na prestação da Autora e alegou o que fez para colmatar e reparar tais defeitos por outras entidades, terminando com um pedido reconvenicional de € 131.929,42, assim descriminado:

- € 2.460,00, a título de custos com o parecer sobre as patologias verificadas e solicitado ao Laboratório de Física das Construções do Instituto da Construção (LFC/IC) da Faculdade de Engenharia da Universidade ...;
- €7.887,71, a título do custo suportado pela intervenção e impermeabilização do terraço ao nível do 6.º andar pela empresa B...;
- €3.740,79, a título das obras de restauro efetuadas pela B... em tetos e paredes em várias frações do prédio, designadamente nas frações do 4.º esquerdo, do 5.º direito traseiras e do 5.º andar esquerdo;
- €112.196,52, a título do contrato de empreitada com a empresa D..., Lda para correção das fachadas;
- €1.768,40, a título de custos administrativos dessa empreitada junto da Câmara Municipal ...;
- €2.876,00, a título da quantia que terá de reembolsar à condómina da fração “P” em virtude das humidades e infiltrações nos tetos e paredes, como consequência das más condições das fachadas e dos terraços do prédio;
- €1.000,00, a título de danos não patrimoniais.

Em primeiro lugar, em ponto algum da contestação-reconvenção constam os factos relativos à demonstração do *incumprimento definitivo* por parte da Autora. Para ocorrer tal incumprimento definitivo, teríamos de ter demonstrada a denúncia dos defeitos, a mora por parte do empreiteiro em os corrigir, a fixação de um “prazo razoável” pelo dono da obra para a correção ou a perda do interesse do credor apreciada objetivamente (art.º 808º do CC).

Ora, sobre isto o Réu nada alegou; referiu apenas o “*desinteresse persistente da Autora em proceder à eliminação dos defeitos*”, pelo que “*o administrador de condomínio solicitou junto da empresa de construção civil B...*” (cf. ponto 46 da contestação), bem como que “*Perante a inércia e a incapacidade de a Autora em corrigir as patologias existentes no edifício e no interior de*

algumas frações autónomas, que se prolongou desde o mês de novembro de 2009 até ao mês de novembro de 2013, data da primeira intervenção corretiva por terceiros no edifício” (cf. ponto 97 da contestação.

Daqui se retira que o Réu não efetuou a *interpelação admonitória* à Autora [\[4\]](#); segundo alega, após a denúncia dos defeitos, e perante a alegada inércia da Autora, optou logo por entregar a obra de correção a outras entidades.

Assim sendo, não existe incumprimento definitivo, pelo menos validamente formalizado.

O incumprimento definitivo seria um dos requisitos essenciais para que o prazo de caducidade do direito de ação passasse a ser o prazo geral de 20 anos.

Na verdade, assim também o entende João Cura Mariano na obra atrás citada:

«Tendo os direitos de eliminação dos defeitos e de realização de nova construção sido estabelecidos no interesse de ambas as partes, não pode o dono da obra, em regra, obviar ao cumprimento das respetivas obrigações pelo empreiteiro, efectuando-as ele próprio ou contratando terceiro para esse efeito, sem primeiro dar essa oportunidade ao empreiteiro. Se o fizer, perderá a possibilidade de exercer qualquer direito de reacção à existência do defeito eliminado por si, ou por terceiro, uma vez que se deve considerar extinta a obrigação do empreiteiro de reparação dos defeitos da obra, uma vez que o dono desta, com o seu comportamento, impossibilitou o seu cumprimento (art.º 790º, nº 1, do C. C.).

Essa oportunidade deve ser dada através duma interpelação judicial ou extrajudicial do empreiteiro para efetuar as obras de eliminação dos defeitos ou de reconstrução. E, não tendo sido adoptada a solução proposta por Vaz Serra, mesmo encontrando-se o empreiteiro em mora no cumprimento daquelas obrigações, continua o dono da obra a não poder efectuar por ele ou através de terceiro as obras de reparação, a não ser no momento previsto no art.º 936º, do C.P.C., no caso de ter recorrido à via judicial para exercer o seu direito.» - obra citada, pág. 122-123.

Assim sendo, não se tendo convertido a mora em incumprimento definitivo, não é aplicável o prazo de caducidade de 20 anos.

Quer se considere o prazo de um, três ou cinco anos, ou até a garantia contratual de 10 anos, o direito de ação e de indemnização do Réu efetivamente mostra-se caducado.

5.2. Reapreciação da matéria de facto

§ 1º - Face ao que acaba de se decidir, fica prejudicado o conhecimento da impugnação da matéria de facto — no tocante aos factos provados 7, 9, 10, 16, 19, 20, 22, 23, 24, 27, 28, 38, 41, 42, 45, 46, 48, 49, 50, 54, 55, 56, 57, 60, 61, 62, 64, 65, 69, 77, 78, 83, 84, 85 e 87, bem como aos factos não provados de 1 a 14 —, na medida em que resulta inútil a apreciação de uma matéria que já não conduz a qualquer resultado, por caducado o respetivo direito à pretendida indemnização.

§ 4º - E quanto ao facto provado 52 e aos factos não provados 15 e 16?

Numa outra perspetiva, refere o Réu a existência de *danos colaterais*, sustentando que a esses seria também aplicável o prazo de 20 anos.

O vocábulo “colateral” faz apelo à ideia de “paralelo”, “secundário” ou “indireto”; juridicamente serão as consequências adversas e indiretas de uma determinada conduta.

João Cura Mariano dá os seguintes exemplos [\[5\]](#):

«Na responsabilidade civil do empreiteiro por defeitos da obra, podem verificar-se os dois tipos de responsabilidade. Se do defeito resultam danos para a integridade física ou 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 dos lesados. Já todos os prejuízos sofridos pelo dono da obra, em consequência da prestação defeituosa, integram uma responsabilidade contratual, uma vez que esta tem origem na violação do direito creditício daquele à execução da obra sem defeitos.

Os prejuízos que normalmente resultam da execução da obra com defeitos são a sua desvalorização, danos sequenciais no objecto da obra, em outros bens do seu dono, ou mesmo na sua pessoa, despesas com vista a definir e localizar os defeitos, prejuízos inerentes à realização de obras de reparação e danos não patrimoniais que o dono da obra possa ter sofrido em consequência do cumprimento defeituoso da prestação a que tinha direito.»

Em sentido contrário, considerando que o art.º 1223º do CC é aplicável a todos os prejuízos sofridos pelo dono da obra, independentemente de poderem, ou não, ser considerados como prejuízos colaterais, o acórdão da Relação de Lisboa de 18/09/2008, processo nº 4444/2008-2.

No acórdão da mesma Relação de Lisboa de 02/07/2009, processo nº 2528/03.1TVLSB.L1-6, considerou-se que os prejuízos colaterais são os “provocados pelos defeitos da obra”, “Pois que, por prejuízos colaterais, deverá entender-se, segundo se crê, os causados na própria pessoa do dono da obra, como é o caso dos danos não patrimoniais acima referidos ou em outros bens do mesmo, distintos da obra defeituosa”, sendo que «Os danos não patrimoniais que o dono da obra possa ter sofrido com o cumprimento defeituoso da prestação, os quais são indemnizáveis, se assumirem um grau de gravidade, que justifique uma intervenção compensatória do direito, nos termos do artigo 496º do Código Civil, são exemplo de um desses danos colaterais constitutivos de um direito de indemnização do dono da obra.»

No caso, não respeitam estes critérios os seguintes pedidos, por todos eles respeitarem à própria eliminação/reparação dos defeitos. Ou seja, trata-se de *prejuízos diretos* da própria prestação defeituosa, e não causados na própria pessoa do Réu ou noutros bens do mesmo, distintos da obra defeituosa:

- €7.887,71, a título do custo suportado pela intervenção e impermeabilização do terraço ao nível do 6.º andar pela empresa B...;
- €3.740,79, a título das obras de restauro efetuadas pela B... em tetos e paredes em várias frações do prédio, designadamente nas frações do 4.º esquerdo, do 5.º direito traseiras e do 5.º andar esquerdo;
- €112.196,52, a título do contrato de empreitada com a empresa D..., Lda para correção das fachadas;
- €1.768,40, a título de custos administrativos dessa empreitada junto da Câmara Municipal ...; [\[6\]](#)
- €2.876,00, a título da quantia que terá de reembolsar à condómina da fração “P” em virtude das humidades e infiltrações nos tetos e paredes, como consequência das más condições das fachadas e dos terraços do prédio;

Seguindo os mesmos critérios, apenas integram a qualificação de *danos colaterais*:

- € 2.460,00, a título de custos com o parecer sobre as patologias verificadas e solicitado ao Laboratório de Física das Construções do Instituto da Construção (LFC/IC) da Faculdade de Engenharia da Universidade ...;
- €1.000,00, a título de danos não patrimoniais.

Considerando-se que o prazo de caducidade para estes danos colaterais é de 20 anos, resta apurar se é necessária qualquer reapreciação da matéria de facto.

Os custos com o parecer solicitado à Faculdade de Engenharia da Universidade ... resultam dos factos provados 51 e 52.

O facto provado 51 não foi impugnado.

Impugnada foi a redação do facto provado 52 que, conjugada com o facto não provado 8, o Recorrente propõe a seguinte redação para o facto provado 52, passando o 8 a facto provado: *“Os honorários pela elaboração deste estudo, que inclui a análise das patologias, a descrição das causas que estarão na sua origem e a apresentação da metodologia para os trabalhos de reparação, cifraram-se na quantia total de €2.460,00, os quais foram pagos em duas tranches, uma no dia 14/06/2012 no valor de €738,00 e a outra no dia 31/07/2012 no valor de €1.722,00.”*

Sucede que a forma de pagamento é absolutamente inócua para o objeto do litígio. O mesmo se diga sobre a discriminação dos trabalhos solicitados. O que releva é ter sido solicitado um parecer técnico sobre as patologias associadas às infiltrações observadas no 5.º e 6.º piso do edifício, como expressamente é referido no respetivo relatório [7].

Quanto aos danos não patrimoniais importariam os factos não provados 15 e 16, que têm a seguinte redação:

15. O Condomínio teve de suportar ao longo dos anos, em particular nas Assembleias de Condóminos que se realizaram nos anos de 2009 e seguintes, o desagrado, a revolta, a angústia e a injustiça dos condóminos com danos nas suas frações.

16. O que desgastou psicologicamente o seu administrador.

E que o Recorrente pretende que passem a factos provados com a seguinte redação:

15 - “O Condomínio teve de suportar ao longo dos anos, em particular nas Assembleias de Condóminos que se realizaram nos anos de 2009 e seguintes, o desagrado, a revolta, a angústia e a injustiça dos condóminos, que não apenas foram as vítimas principais da ineficaz execução das obras pela Autora com danos visíveis nas suas frações que tiveram de suportar ao longo de vários anos como tiveram de custear novas obras em várias ocasiões.”

16 - “O Condomínio foi penalizado duplamente com custos acrescidos desnecessários, desgastando psicologicamente o seu administrador, quer nas

discussões nas Assembleias de Condóminos sobre estas matérias quer nas negociações com entidades terceiras como empresas de construção civil na salvaguarda dos melhores interesses do Réu.”

Fácil é constatar que a redação proposta vem eivada de considerações genéricas (vítimas principais, ineficaz execução, danos visíveis, penalizado duplamente ...), não consentâneas com uma matéria de facto.

Acresce que há que diferenciar o “condomínio” (universo dos condóminos) de cada um dos “condóminos” que o compõem, sendo estes, como refere o Recorrente as “vítimas” das obras e seus defeitos.

Por fim, em documento algum se vislumbra o “desgaste psicológico” do Administrador do Condomínio, sempre se adiantando fazer parte das suas funções a resolução dos problemas do condomínio.

Lidas as Atas de 2009, 2011, 2012 e 2013, em nenhuma ressalta “revolta”, “angústia” ou “injustiça dos condóminos” por parte dos condóminos ou do seu Administrador, mas apenas “desagrado”.

Ao contrário, pese embora as patologias que iam referindo, fala-se sempre em encontrar soluções para efetuar o pagamento da quantia ainda em dívida à Autora, bem como o montante necessário para pagar a outra empresa para a reparação das anomalias!

Concluindo, improcede a impugnação dos factos não provados 15 e 16, que como tal se mantêm.

5.3. Reapreciação da matéria de direito

§ 1º - Como decorre do atrás exposto, é de manter a improcedência da reconvenção quanto à quase totalidade dos prejuízos invocados, em virtude de se ter operado a caducidade do respetivo direito indemnizatório.

§ 2º - Ressalva-se apenas o pedido relativo aos custos com o parecer sobre as patologias verificadas e solicitado ao Laboratório de Física das Construções do Instituto da Construção (LFC/IC) da Faculdade de Engenharia da Universidade ..., no valor de € 2.460,00.

Custos esses considerados como *danos colaterais* (despesas com vista a definir e localizar os defeitos) e, nessa medida, sujeitos ao prazo geral de 20 anos, ainda não ocorrido.

Resulta dos factos provados que as obras a executar pela Autora previam o tratamento e a impermeabilização das fachadas do edifício, uma revisão geral do telhado e a impermeabilização dos terraços do edifício, obra que a Autora deu por concluída em 2008.

Que logo no inverno de 2009 surgiram e agravaram-se infiltrações nas frações “C”, “G”, “I”, “P” e “Q” do edifício; que na fração “Q”, localizada no 5º esquerdo, surgiram infiltrações de água, com zonas negras no quarto e cozinha; que as infiltrações eram provenientes da cobertura em terraço acessível e das paredes de fachada.

Que os trabalhos executados pela Autora não resolveram os problemas de fissuração e eflorescências do revestimento final exterior das paredes de fachada do imóvel, bem como não efetuou qualquer reparação no imóvel.

Daqui resulta estarem provados os pressupostos do direito à indemnização: defeito, dano e respetivo nexo de causalidade já que o referido estudo foi necessário para se apurar que os danos advinham, pelo menos em parte, da deficiente execução da Autora.

Ao Réu assiste o direito ao ressarcimento dessa despesa.

§ 3º - Do direito da Autora

Peticionou a Autora o resto do preço acordado para a empreitada. Certo também ter-se provado que a obra realizada apresentou defeitos.

Porém, como resulta do art.º 4º do Decreto-Lei nº 67/2003, de 08 de abril, em caso de falta de conformidade do bem com o contrato, o consumidor pode exercer qualquer um dos seguintes direitos: à reparação dos defeitos sem encargos, à redução adequada do preço ou à resolução do contrato.

Como se vê dos pedidos reconventionais, o Réu não pediu a reparação dos defeitos — que, aliás, como resulta da matéria de facto provada foram entretanto resolvidas as patologias do prédio por terceiros a mando do Réu.

O Réu apenas exerceu o direito a um pedido indemnizatório. E por via do princípio dispositivo, apenas desse pedido se podia ocupar o Tribunal, o que já foi atrás resolvido.

Acresce que em momento algum dos autos se comprovou que a Autora tivesse reconhecido os defeitos, mas apenas que os mesmos lhe foram comunicados e que o gerente da Autora se deslocou ao local para verificação, para além duma

reunião no escritório do advogado em que ficou acordado que o Réu assumia o pagamento da dívida em prestações até 12 meses, com um primeiro pagamento mais robusto e o empreiteiro realizava visita técnica e identificação dos problemas verificados na sequência das obras e os trabalhos de reparação e correção dos problemas detetados, após o pagamento da primeira prestação (factos provados 22 a 28).

Depois disso, entre 2011 e 2013, o administrador do Réu comunicou à Autora que que verificadas as contas a quantia em dívida era de € 12.896,41, propondo o pagamento em 12 meses, o que foi aprovado em Assembleia (factos provados 33 e 37 a 43 e 58).

Donde, não se possa falar na violação do princípio da boa fé, ou do art.º 762º do CC.

Nessa medida, nada a alterar à sentença.

§ 4º - Do abuso de direito

E o mesmo se diga quanto ao abuso de direito, invocado na vertente de *venire contra factum proprium* (comportamento contraditório, criando expectativas de que o direito já não será exercido) e/ou de *supressio* (a inércia durante determinado lapso de tempo cria as mesmas expectativas e pode contrariar a boa fé se exercido muito depois).

Também aqui concordamos com o decidido na sentença.

Poderia parecer um grande lapso de tempo uma dívida de 2008/2009 ser acionada em 2023. Porém, os factos provados dizem mais.

Já vimos atrás que entre 2011 e 2013, o próprio Réu reconhecia a dívida e que o pagamento lhe ia sendo pedido pela Autora.

E em 2021, a Autora voltou a acionar a dívida, desta feita em procedimento de injunção.

6. Sumariando (art.º 663º nº 7 do CPC)

.....

.....

.....

III. DECISÃO

7. Pelo que fica exposto, no parcial provimento do recurso, acordam os Juízes Desembargadores que compõem este coletivo em alterar a sentença recorrida nos seguintes termos:

7.1. Mantém-se o decidido quanto à condenação do Réu a pagar à Autora a quantia de € 12.164,88 (doze mil cento e sessenta e quatro euros e oitenta e oito cêntimos), acrescida de juros, à taxa legal, vencidos desde 19 de abril de 2019, até efetivo e integral pagamento.

7.2. Altera-se o decidido na parte atinente ao pedido reconvenicional, condenando-se agora a Autora a pagar ao Réu a quantia de € 2.460,00 (dois mil quatrocentos e sessenta euros), a título de custos com o parecer sobre as patologias verificadas e solicitado ao Laboratório de Física das Construções do Instituto da Construção (LFC/IC) da Faculdade de Engenharia da Universidade

7.3. Operando-se a compensação (€ 12.164,88 - € 2.460,00), o Réu apenas terá de pagar à Autora o montante de € 9.704,88 (nove mil setecentos e quatro euros e oitenta e oito cêntimos), acrescido de juros, à taxa legal, vencidos desde 19 de abril de 2019, até efetivo e integral pagamento.

7.4. Custas a cargo do Réu e da Autora na proporção do decaimento.

Porto, 16 de janeiro de 2026

Isabel Silva

Carlos Cunha Rodrigues Carvalho

Isabel Peixoto Pereira

[[1]] José Alberto dos Reis, “Código de Processo Civil Anotado”, Vol. I, pág. 379.

[[2]] Como se sabe, a caducidade pode reportar-se à *caducidade da denúncia dos defeitos* e à *caducidade do direito de ação*, uma e outra sujeita a prazos distintos.

[[3]] Acórdão da Relação de Guimarães de 22/10/2020, processo nº 17/18.9T8CBT.G1, disponível em www.dgsi.pt/, sítio a atender nos demais arestos que vierem a ser citados sem outra menção de origem.

[[4]] Consistente no ato pelo qual o credor interpela o devedor em mora para que este realize a obrigação, fixando-lhe um prazo razoável para o efeito sob pena de, não o fazendo, se considerar a obrigação definitivamente incumprida. Só volvido esse prazo admonitório é que

se opera o incumprimento definitivo.

[[5]] Obra citada, pág. 76. No mesmo sentido, ver pág. 97.

[[6]] Para evitar mal-entendidos, consigna-se que os custos administrativos de €1.768,40 foram causados pela empreitada com a empresa D..., Lda para correção das fachadas, e não com a empreitada da Autora.

[[7]] «O presente relatório foi elaborado na sequência de uma solicitação da Administração do Condomínio do edifício localizado (...).

Tem como objetivo a emissão de um parecer sobre as patologias associadas à humidade, observadas no 5º e 6º piso do edifício.»

E mais se reafirma à frente (ponto 4.1.): «Dado que o âmbito deste estudo que restringe às patologias associadas à humidade observadas no 5º e 6º pisos, apenas se caracterizam os elementos construtivos relevantes para essa análise.»