

Processo: 279/10.0TBSTR.E1.S1
Nº Convencional: 2ª SECÇÃO
Relator: ABRANTES GERALDES
Descritores: CONTRATO DE EMPREITADA
EMPREITADA DE CONSUMO
DIREITO A REPARAÇÃO
CADUCIDADE
RECONHECIMENTO DO DIREITO
IMPEDIMENTO

Data do Acórdão: 01-10-2015
Votação: UNANIMIDADE
Texto Integral: S
Privacidade: 1
Meio Processual: REVISTA
Decisão: NEGADA A REVISTA / CONFIRMADO O ACÓRDÃO RECORRIDO
Área Temática: DIREITO CIVIL - RELAÇÕES JURÍDICAS / FACTOS JURÍDICOS / TEMPO E SUA REPERCUSSÃO NAS RELAÇÕES JURÍDICAS - DIREITO DAS OBRIGAÇÕES / CONTRATOS EM ESPECIAL.
DIREITO DO CONSUMO - DIREITOS DO CONSUMIDOR À REPARAÇÃO DOS DEFEITOS DE BEM IMÓVEL.

Doutrina: - Cura Mariano, Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra, 6ª ed., p. 102, nota 250.

Legislação Nacional: CÓDIGO CIVIL (CC): - ARTIGOS 297.º, N.º2, 331.º.
DEC.- LEI N.º 67/03, DE 8-4, COM AS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELO DEC.- LEI N.º 84/08, DE 21-5: - ARTIGOS 4.º, N.º1, 5.º, N.º1, 5.º-A, N.º2.

Legislação Comunitária: DIRECTIVA 1999/44/CE, DE 25-5-99.

Jurisprudência Nacional: ACÓRDÃOS DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA:
-DE 14-1-04, EM WWW.DGSI.PT ;
-DE 18-9-14, EM WWW.DGSI.PT ;
-DE 24-3-15, CJSTJ, TOMO I, P. 167.

Sumário :

1. O contrato de empreitada de construção de uma moradia celebrado entre um empresário da construção civil e um consumidor é regulado pelo Dec. Lei nº 67/03, de 8-4, com as alterações introduzidas pelo Dec. Lei nº 84/08, de 21-5, com recurso subsidiário às disposições do Código Civil sobre o contrato de empreitada.

2. A efectivação pelo empreiteiro, durante o período legal de garantia, de obras de reparação de defeitos de construção relacionados com infiltrações através do telhado, terraços e paredes traduz o reconhecimento do direito à reparação dos defeitos, impedindo a excepção de caducidade.

3. A instauração da acção na qual o dono da obra pede a condenação do empreiteiro na reparação de defeitos daquela estirpe que ainda persistem equivale à denúncia desses mesmos defeitos.

A.G.

Decisão Texto Integral:

I - AA e BB instauraram contra CC acção declarativa de condenação na reparação de defeitos na obra que foi realizada em regime de empreitada e de pagamento de uma indemnização por danos não patrimoniais.

Foi proferida sentença que julgou improcedente a excepção de caducidade invocada pelo R., condenando-o na reparação das anomalias identificadas e no pagamento de uma indemnização de € 2.500,00 por danos não patrimoniais.

O R. interpôs recurso de apelação, mas a Relação confirmou a sentença.

O R. veio o R. interpor recurso de revista do acórdão da Relação que confirmou a sentença da 1ª instância, na parte em que julgou improcedente a excepção de caducidade e o condenou na reparação das anomalias detectadas e no pagamento da indemnização.

Na revista o recorrente, argumentando que a excepção de *caducidade* do direito foi decidida pelas instâncias com base em fundamentação substancialmente diversa, veio suscitar as *seguintes questões*:

- a) O consumidor tem direito a que sejam reparados os defeitos detectados no prazo de cinco anos a contar da entrega do bem imóvel, mas deve denunciar esses defeitos no prazo de um ano a contar da data em que sejam conhecidos e exercer o direito de reparação no prazo de três anos a partir da denúncia;
- b) Os AA. denunciaram a existência de defeitos em Agosto de 2005, que o R. reparou, mas quanto aos defeitos de que tomaram conhecimento através do relatório técnico de 8-6-09, e cuja reparação pretendem obter através da presente acção, não foram oportunamente denunciados;
- c) O direito à reparação dos defeitos pressupõe a sua denúncia prévia, no prazo de um ano a contar do conhecimento, sendo facto constitutivo do seu direito;
- d) Não se provando que o R. tenha reconhecido os defeitos enunciados no relatório de 8-6-09, não há impedimento à caducidade do direito, por ter decorrido prazo superior a três anos depois da denúncia efectuada em Agosto de 2005.

Não foram apresentadas contra-alegações.

II - Factos provados:

- 1) Os AA. são donos e legítimos proprietários do prédio misto, situado em ..., composto por olival, cultura arvensis solo subjacente (sob coberto) e casa de habitação, inscrito na matriz rústica sob o art. 37, secção "O" e na matriz urbana sob o art. 2.216, descrito na CRP de ... sob o nº 1.389, onde se encontra inscrito a seu favor [al. A)].
- 2) A casa, de dois pisos para habitação, foi construída pelo R. CC [al. B)].
- 3) O R. CC dedica-se, com carácter de habitualidade, permanência e

fins lucrativos à actividade da construção civil [al. C)].

4) A construção da casa foi adjudicada ao R. CC em Outubro de 2003 [al. D)].

5) O arranjo exterior, pavimento, foi executado pelo R. CC [al. E)].

6) Em Novembro de 2003, a C. M. de ... notificou o A. para o levantamento da licença de construção [al. F)].

7) A construção da moradia foi adjudicada ao R. nos termos constantes de um orçamento inicial, apenas para alguns trabalhos, por contrato de empreitada assinado em 9-1-04, pelo A. e pelo R., pelo valor de € 150.000,00, que incluía o valor do IVA [al. G)].

8) Posteriormente, em 18-5-06, é feito um outro orçamento para assentamento de pavimento no valor de € 6.205,00€ e ao qual acresceria o valor do IVA [al. H)].

9) Os AA. pagaram ao R. todas as quantias acordadas e ainda outras quantias que lhes foram sendo exigidas, por se referirem a trabalhos não previstos nos orçamentos [al. I)].

10) Os AA. comunicaram verbalmente ao R. que verificavam a existência de alguns defeitos de construção e que pretendiam vê-los corrigidos [al. J)].

11) O R. reconheceu a existência de defeitos nas duas empreitadas e voltou à obra, várias vezes, com conhecimento dos AA. e procedeu à eliminação dos defeitos, efectuando:

- várias reparações nas telhas durante o Inverno de 2005/2006;

- reparação de algumas fissuras no interior da moradia em Setembro, Outubro de 2005;

- colocação, em Novembro de 2006, de silicone preto de alta temperatura na porta de vidro da recuperador de calor, para evitar o permanente retorno de fumo, sempre se mantendo o defeito;

- reparação de algerozes e limpeza dos mesmos (por se encontrarem totalmente entupidos com sujidade, argamassas da obra, cimentos), em 12-1-07, após verdadeira inundação da placa com águas pluviais, que provocou escorrimento de águas no interior da habitação e danificação de alguns electrodomésticos;

- em Março de 2007, fez algumas reparações no interior e exterior da habitação, nomeadamente recolocação de parte do pavimento de *pavés*, após abatimento do terreno;

- em Setembro de 2007, deslocou-se ao local e informou o dono da obra que iria proceder à impermeabilização do terraço com um novo produto, o que veio a fazer;

- em Fevereiro de 2008, foi recolocado o pavimento no terraço;
- em Abril de 2008, procedeu à reparação das fissuras nas paredes exteriores e preparou para pintar;
- em 20-9-08, foi iniciada a pintura exterior, findando em 10-10-08;
- em 26-1-09, após nova verificação do telhado, colou com silicone uma telha partida por não ter nenhuma para substituição;
- em 16-3-09, substituiu algumas telhas e aumentou duas (2) delas na cumeeira [al. L)].

12) As anomalias existentes na moradia prejudicam a sua plena utilização, como habitação, pelos AA. [art. 7.º].

13) O telhado apresenta, nalgumas zonas, mais concretamente sobre o quarto 3 e sobre a sala, inclinações inferiores relativamente à inclinação mínima da pendente do telhado de 35%, especificada pelo fabricante das telhas em face da zona climática e da situação geográfica onde se insere a moradia, o que facilita o acesso das águas pluviais ao desvão da cobertura/laje do tecto do piso térreo [arts. 8.º e 34.º, al. r), ponto 28].

14) E a caleira apresentava irregularidades na zona do assentamento das telhas [art. 9.º].

15) Já então se verificavam sinais de infiltração na cave situada por baixo do terraço [art. 10.º].

16) Existiam fissuras ao nível da pintura da moradia [art. 13.º].

17) Existiam sinais de humidade na zona da sala de jantar, dos quartos e nos tectos da escada para a cave [art. 14.º].

18) Existiam sinais de humidade nalgumas zonas das paredes e tectos da cave [art. 16.º].

19) Existia fissuração na base da chaminé exterior [art. 18.º].

20) Existia uma cantaria partida na porta de acesso à sala da cave e uma soleira partida na zona do terraço/solo [art. 19.º].

21) A torneira da água fria da instalação sanitária do piso térreo tem menor pressão do que a da torneira da água quente, ao contrário do que sucede normalmente [arts. 20.º e 34.º, al. s), ponto 33.º].

22) Na parte dos arranjos exteriores existia um ligeiro abatimento no pavimento de pavés, junto à entrada [arts. 22.º e 24.º].

23) Os AA. entregaram ao R., em Agosto de 2005, um escrito, denominado “*Relação de anomalias detectadas na moradia depois de uma inspecção faseada feita por mim (proprietário). Estas situações tinham sempre o conhecimento do construtor (Sr. Paulo Gaspar)*”,

contendo a descrição da situação a que se alude em 24) [art. 26.º].

24) Do referido escrito constava a descrição da situação seguinte:

- tectos com salpicos de tinta pendente e manchas aparentando falta de tinta;
- algumas paredes com pequenos buracos;
- tecto da sala comum com ondulações e o tecto com uma racha transversal;
- parede junto à porta da sala de acesso à cozinha rachada;
- parede junto ao interruptor da WC visitas com salpicos e no tecto anterior;
- corredor com manchas no tecto em especial junto a um aplique e com salpicos pendentes de tinta;
- tecto do quarto ao fundo do corredor com tecto rachado ao meio;
- parede rachada desde o wc “netos” até ao outro quarto;
- pequeno buraco na parede junto à suite lado direito e junto ao espelho da entrada também do lado direito;
- parede do quarto das visitas entre a janela e a cabeceira da cama rachada em vários lados e em vários sentido;
- tecto do quarto das visitas com um risco do lado direito perto do aplique do tecto;
- chaminés exteriores sem tinta na base e rachadas em algumas posições;
- tectos dos alpendres com aparente falta de tinta. Vê-se as posições das vigas que suportam a base;
- chaminé da cozinha com uma racha lado esquerdo;
- esgoto da cozinha por vezes cheira mal assim como os das WC’s visitas;
- o 2º tecto na descida da escada interior tem falta de tinta e a parede lateral esquerda rachada;
- retoques de tinta nas paredes principalmente na escada interiores muito visíveis;
- tecto da cave junto às ventoinhas e detector de fogo com muitas manchas;
- tecto da casa do estendal com manchas junto à janela;
- rodapés do quarto “escritório” sala do estendal e cave junto à

cristaleira com cor amarela sujo;

- porta de saída/entrada da cave tem uma grande racha na parede junto aos interruptores e a pedra da ombreira rachada de um lado ao outro;
- parede direita da casa das máquinas (cave) com uma racha longitudinal;
- tecto da garagem com manchas;
- parede exterior da garagem junto ao respirador da aspiração central com racha longitudinal;
- bicas de escoamento de águas dos patins do terraço escorrem pelas paredes e já há tinta enfolada e descolorida pelas zonas onde correm;
- paredes do terraço onde foram assentes aos primeiros tijolos estão a rachar e por onde já escorre água;
- pedra interior da moldura do azulejo de parede rachada;
- soleira da porta de saída/entrada da sela comum com pedra partida;
- pedra interior da janela da sela comum esbotenada;
- parede da varanda junto às escadas exteriores escorre água;
- problemas de pressão de água nas torneiras de água fria e quente na wc visitas, cozinha e no barbecue;
- janela direita da entrada quarto dos netos com pedra solta;
- tecto do quarto *suite*, junto ao candeeiro com manchas de humidade;
- paredes exteriores da janela estaladas;
- chaminé da sala comum tem demasiada tiragem originando queima excessiva de lenha não aquecendo o ambiente com a quantidade queimada. O recuperador de calor de que é dotada não corresponde ao que seria normal;
- sancas exteriores junto ao beirado à portuguesa com manchas;
- sancas interiores têm muitas imperfeições;
- porta do forno/barbecue demasiado pequena [art. 27.º].

25) O R. reconheceu no local da obra a existência de anomalias que os AA. lhe iam comunicando também verbalmente [art. 28.º].

26) O R. não procedeu à realização de quaisquer outros trabalhos, além daqueles a que se alude em 11), não obstante as tentativas de contacto com aquele pelos AA. [arts. 29.º e 30.º].

27) Os AA. solicitaram a técnicos de engenharia civil o

esclarecimento e amplitude de todos os problemas da moradia [art. 33.º].

28) Os AA. tomaram conhecimento efectivo da extensão da situação infra descrita em 29) a 64), por relatório técnico de 8-6-09 [art. 34.º].

29) Constata-se:

Sala (rés-do-chão):

Na lareira sai fumo através da junta entre o recuperador/cassete [art. 34.º, al. a), ponto 1].

30) Manchas de humidade no tecto, junto ao topo da lareira. Nota-se que já existiu água sobre a laje do tecto da sala em virtude de se observar o delimita das vigotas e abobadilhas que constituem a laje estrutural do tecto da sala [art. 34.º, al. a), ponto 2].

31) Fissuras horizontais nas paredes, uma junto à cozinha e outra junto ao relógio de parede [art. 34.º, al. a), ponto 3].

32) *Quarto 1 (rés-do-chão):*

Existem fissuras na alvenaria no canto que dá com o exterior do quarto [art. 34.º, al. c), ponto 5].

33) Existem fissuras na alvenaria nas ombreiras interiores da janela do quarto [art. 34.º, al. c), ponto 6].

34) *Hall da entrada (rés-do-chão):*

No hall da entrada (WC), existe uma fissura junto à porta da entrada principal e o silicone descolou do estuque [art. 34.º, al. d), ponto 7].

35) *Casa de banho 2 (rés-do-chão):*

Existem azulejos com tonalidade diferente [art. 34.º, al. e), ponto 8].

36) *Quarto 3 (rés-do-chão):*

Existem fissuras superficiais nas ombreiras da janela do quarto [resp. ao art. 34.º, al. f), ponto 10].

37) Existem algumas fissuras no tecto do quarto e sinais de humidade [art. 34.º, al. f), ponto 11].

38) *Quarto 4 (rés-do-chão):*

Existem fissuras superficiais na janela e junto da tomada da mesa-de-cabeceira do quarto [art. 34.º, al. g), ponto 12].

39) As portas de acesso ao quarto e de acesso às casas de banho arrastam no pavimento [art. 34.º, al. g), ponto 13].

40) *Casa de banho 3 (rés-do-chão):*

Existem dois azulejos partidos junto à base de duche da casa de banho [art. 34.º, al. h), ponto 14].

41) *Arrecadação sob a escada de acesso à cave (cave):*

Existe uma fissura horizontal por cima da porta [art. 34.º, al. i), ponto 16].

42) Existem humidades na parede por detrás das fotografias, junto à porta, parede essa que fica por baixo da casa de banho da *suite* [art. 34.º, al. i), ponto 17].

43) Corredor de acesso à sala (cave): Existe uma fissura horizontal na parede do corredor [art. 34.º, al. j), ponto 18].

44) *Arrumos (cave):*

Existem humidades em tectos e paredes [resp. ao art. 34.º, al. l), ponto 19].

45) *Casa de banho (cave):*

Existe azulejo partido, junto ao espelho [art. 34.º, al. m), ponto 20].

46) *Sala (cave):*

Existem humidades no tecto da sala (sob o terraço) [art. 34.º, al. o), ponto 22].

47) Existe fissura na ombreira da porta da rua [art.º 34., al. o), ponto 23].

48) Existem humidades nas ombreiras das janelas [art. 34.º, al. o), ponto 24].

49) A pedra da ombreira exterior da porta da rua da sala, encontra-se partida [art. 34.º, al. o), ponto 25].

50) *Alpendre:*

Foi aplicado um rodapé novo sobre o antigo [art. 34.º, al. p), ponto 26].

51) *Garrafeira (cave):*

Existe fissura horizontal na parede de separação com a garagem [art. 34.º, al. q), ponto 27].

52) *Telhado:*

As caleiras da cobertura não apresentam dimensão suficiente para um correcto escoamento das águas pluviais [art. 34.º, al. r), pontos 29 e 29.1].

53) Foi utilizado zinco nas mesmas o que não permite a conveniente

fixação da telha [art. 34.º, al. r, ponto 29.2].

54) As telhas sobre as caleiras estão quase encostadas [art. 34.º, al. r), ponto 29.3].

55) Existem telhas partidas [art. 34.º, al. r), ponto 29.4].

56) Os remates junto às chaminés foram deficientemente executados [art. 34.º, al. r), ponto 29.5].

57) As zonas da cumeeira apresentam-se deficientemente executadas, com aplicação excessiva de argamassa [resp. ao art. 34.º, al. r), ponto 29.6].

58) Existem argamassas soltas dentro da caleira que retém lixos e implica o difícil escoamento da água [art. 34.º, al. r), ponto 29.7].

59) A rede colocada nos algerozes acumula detritos de aves que impedem a normal drenagem das águas pluviais [art. 34.º, al. r), ponto 29.8].

60) *No exterior:*

Apareceu uma fissura em toda a extensão do terraço do rés-do-chão que foi reparada na fachada; existem bolsas de tinta, preenchidas com água; verifica-se, pontualmente, a desagregação da tinta [resp. ao art. 34.º, al. s), ponto 30].

61) Pontualmente, algumas ombreiras de pedra das janelas estão mal fixas/chumbadas [art.º 34.º, al. s), ponto 31].

62) Verifica-se o abatimento pontual das lajetas do pavimento junto à fachada principal da moradia [art. 34.º, al. s), ponto 32].

63) O alpendre da entrada principal está ligeiramente descentrado, ou seja, os cunhais de pedra relativamente à cimalha do telhado não têm a mesma dimensão [art. 34.º, al. s), ponto 34].

64) A caixa de visita, que faz a ligação da tubagem interior à fossa, não se encontra acessível [art. 34.º, al. s), ponto 36].

65) A camada de tinta tipo “membrana” aplicada sobre uma outra tinta de solução aquosa nas paredes exteriores da moradia apresenta-se “enrugada” e existe a formação de algumas bolsas entre as duas camadas, preenchidas com água, resultante de infiltrações localizadas [art. 35.º

66) Há omissão de caleiras de contorno à chaminé para escoamento e encaminhamento das águas pluviais [art. 36.º].

67) Na zona exterior, adjacente à fachada principal da moradia, verifica-se o abatimento parcial do pavimento, constituído por peças de betão [art. 37.º].

...

76) A moradia tem-se deteriorado por força das infiltrações e humidades [art. 47.º].

77) A instalação sanitária do piso térreo emana maus cheiros [art. 48.º].

78) O R., após a conclusão dos trabalhos, manteve-se, até data não concretamente apurada, com autorização dos AA., na posse de uma cópia da chave da moradia para, na eventualidade de o alarme tocar, poder aceder à mesma e verificar o que se estaria a passar [arts. 49.º, 75.º e 76.º].

79) As obras necessárias à eliminação integral dos defeitos estimam-se em quantia não inferior a € 35.000,00 [art. 50.º].

80) A situação supra descrita tem causado desgosto, tristeza e preocupação aos autores [art. 51.º].

81) Os AA. idealizavam, há vários anos, construir uma moradia, como que a foi projectada, que correspondia à “casa dos seus sonhos” [art. 52.º].

82) Um local onde pudessem reunir familiares e amigos [art. 53.º].

83) Os AA. têm-se sentido amargurados e angustiados, ao longo dos últimos anos, pois foram assistindo ao protelar contínuo de um sonho [arts. 54.º e 55.º].

84) Os AA. lamentam-se da situação supra descrita, perante familiares e amigos [art. 56.º].

85) As chaves da moradia foram entregues aos AA em meados do ano de 2005 [art. 63.º].

86) Foi construída na cave uma garrafeira e uma casa de arrumos [art. 68.º].

87) A técnica responsável pela direcção técnica da obra assinou o livro de obras respectivo, tendo declarado que: “a obra encontra-se concluída de acordo com o projecto aprovado e com o mais previsto na licença de construção, não existem alterações e a obra encontra-se a cumprir todos os regulamentos em vigor” [art. 71.º].

88) Os AA., após a entrega das chaves da moradia, mobilaram-na [art. 73.º].

89) Os AA., ao longo destes anos, têm recebido na moradia familiares e amigos, nela comendo, dormindo e usando as casas de banho [art. 74.º].

90) No livro de obras respectivo declarou-se que a execução da obra

referente à moradia foi concluída a 10-2-05, tendo o referido livro sido devolvido à C. M. de ... a 6-5-05 [art. 85.º].

91) Era o R. que dirigia a execução dos trabalhos [art. 87.º].

III – Decidindo:

1. Da admissibilidade da revista:

Suscita-se unicamente na presente revista a reapreciação do acórdão recorrido na parte em que incidiu sobre a excepção de *caducidade do direito* que os AA. pretendem exercer através da presente acção, qual seja, o de obterem a reparação das anomalias detectadas na moradia que, ao abrigo de um contrato de empreitada celebrado entre as partes em Outubro de 2003, foi entregue pelo R. aos AA. em meados de 2005 (85.).

Na sentença da 1ª instância tal excepção foi julgada improcedente com base em dois fundamentos: em primeiro lugar, pelo facto de a caducidade ter sido impedida por via do *reconhecimento dos defeitos* por parte do R. empreiteiro e pela execução dos trabalhos de reparação entre 2006 e 2009 (art. 331º, nº 2, do CC; em segundo lugar, pelo facto de a invocação da caducidade do direito a obter a reparação dos defeitos representar, naquelas circunstâncias, uma situação de *abuso de direito* (art. 334º do CC).

A Relação *confirmou* a decisão de improcedência da referida excepção, mas fê-lo empregando fundamentação jurídica que não é totalmente coincidente.

Com efeito, por um lado, considerou inaplicável ao caso a figura do abuso de direito e, por outro, sem qualquer alusão ao efeito impeditivo da caducidade derivado do reconhecimento do direito que foi tido em consideração pela 1ª instância, nos termos do art. 331º, nº 2, do CC, integrou a concreta situação na norma do art. 329º do CC, segundo a qual o prazo de caducidade apenas se inicia com o *conhecimento efectivo* da extensão das deficiências que ficaram depois das reparações executadas entre 2006 e 2009.

Deste modo, a Relação situou o início do prazo de caducidade em 8-6-09, data em que os AA. tiveram conhecimento do relatório técnico que mandaram elaborar.

Estão, por isso, reunidas as condições para a *admissibilidade da revista* seguindo as regras gerais.

Na verdade, embora a Relação tenha confirmado, sem voto de vencido, o resultado que já fora declarado pela 1ª instância, verifica-se uma *divergência substancial* de fundamentação jurídica que obsta a uma situação de dupla conforme, nos termos do art. 671º, nº 3, do CPC.

2. Apreciando a revista:

2.1. O contrato de empreitada foi celebrado em Outubro de 2003 e a moradia foi entregue pelo R. aos AA. em meados de 2005.

Como foi explanado na sentença da 1ª instância, sem qualquer questionamento posterior, a regulação do presente litígio obedece essencialmente ao que decorre do Dec. Lei nº 67/03, de 8-4, uma vez que estamos perante uma “*empreitada de consumo*”.

A Directiva 1999/44/CE, de 25-5-99, visou fundamentalmente os contratos de compra e venda de bens de consumo, mas o seu regime já era extensivo a outros contratos de prestação de serviços numa relação de consumo.

Ainda que o legislador nacional apenas estivesse vinculado à efectuar a sua transposição de modo a tutelar os interesses dos consumidores relativos a contratos cujo objecto fosse integrado por *bens móveis corpóreos*, o certo é que foi mais além e aproveitou a oportunidade da transposição para alargar o regime aos mesmos contratos que, numa relação jurídica de consumo, incidissem também sobre *bens imóveis*.

No caso concreto, a sujeição ao referido jurídico resulta do facto de se tratar de um *contrato de empreitada* que foi celebrado entre um profissional da construção civil (o ora R.) e os AA., estes na sua *qualidade de consumidores*, tendo por objecto a construção de uma moradia para seu uso particular (cfr. a este respeito o Ac. do STJ, de 24-3-15, CJSTJ, tomo I, pág. 167).

Sendo questionada a caducidade do direito dos AA. de obterem a reparação dos defeitos detectados na construção da moradia, importará ponderar ainda eventualmente as alterações introduzidas naquele primeiro diploma pelo Dec. Lei nº 84/08, de 21-5, em conjugação com o disposto no art. 297º, nº 2, do CC.

Assim, na medida em que foram estabelecidos por este diploma prazos mais longos do que os que estavam previstos para o exercício dos direitos, os mesmos serão aplicáveis ao caso, embora computando o período de tempo já decorrido desde o momento inicial até à alteração legislativa.

Consigna-se ainda que, não se esgotando em tais diplomas a regulamentação dos contratos de empreitada de consumo, deve ainda ponderar-se subsidiariamente o que emerge do regime jurídico geral da empreitada constante do CC.

2.2. Não é questionado pelas partes o facto de a execução da empreitada a que os autos se reportam ter revelado a *existência de defeitos*: os que foram assinalados pelos AA. na missiva de Agosto de 2005 (23.), os que foram verbalmente denunciados pelos mesmos (10.) e, finalmente, os que foram identificados no relatório técnico

realizado em Junho de 2009 (28.).

Perante a existência de defeitos na execução da empreitada referente a imóvel, é concedida ao dono da obra legitimidade para reclamar junto do empreiteiro daqueles que se revelarem no período de 5 anos a partir da entrega do bem (art. 5º, nº 1, do Dec. Lei nº 67/03). Tal prazo iniciou-se em meados de 2005 e perduraria até meados de 2010.

Nos termos do art. 5º, nº 3, do Dec. Lei nº 67/03 (idêntico, aliás, ao nº 2 do art. 5º-A que, em sua substituição, foi aditado pelo Dec. Lei nº 84/08), o dono da obra, para exercer os seus direitos, designadamente o de obter a reparação dos defeitos, nos termos do art. 4º, nº 1, deve denunciá-los no prazo de um ano a contar da sua detecção.

A caducidade ocorre se, uma vez detectados os defeitos, não for efectuada a respectiva denúncia no prazo de um ano (art. 5º, nº 3, do Dec. Lei nº 67/03) ou se, apesar de ser efectuada tempestivamente a denúncia, a acção não for instaurada no prazo legal.

Este último prazo estava inicialmente fixado em 6 meses, mas por via do art. 5º-A, nº 3, aditado pelo Dec. Lei nº 84/08, foi alterado para 3 anos a partir de 20-6-08, data em que entrou em vigor esta modificação legislativa.

Importa ainda considerar que tem o mesmo significado que a denúncia dos defeitos a instauração, dentro do mesmo prazo, da acção através da qual o dono da obra pretenda exercer algum dos direitos que a lei lhe confere, *maxime* o direito a obter a sua reparação.

Trata-se de uma solução que, tendo sido defendida no Ac. do STJ, de 14-1-04, Rel. Moreira Alves (em www.dgsi.pt), encontra na doutrina um larguíssimo apoio que é enunciado por Cura Mariano, em *Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra*, 6ª ed., pág. 102, nota 250, com menção de diversos autores (v.g. Antunes Varela, Romano Martinez, Pedro Albuquerque e Rosendo dias José).

2.3. Este regime específico de caducidade não prejudica, contudo, a atendibilidade de outras normas gerais.

Em abstracto, poderia ser atribuído relevo ao instituto do *abuso de direito*, na modalidade do *venire contra factum proprium* ou do *tu quoque*, ponderando a violação flagrante das regras da boa fé negocial em face das concretas circunstâncias (como aconteceu no caso apreciado pelo Ac. do STJ, de 18-9-14, Rel. Lopes do Rego, em www.dgsi.pt).

Todavia, no caso concreto, essa via apenas ganharia algum relevo se acaso não fosse detectada por outra via a improcedência da excepção de caducidade.

Assim ocorre com recurso ao efeito impeditivo da caducidade que emerge do *reconhecimento do direito* pela contraparte perante o respectivo titular, nos termos do art. 331º, nº 2, do CC.

2.4. Vejamos:

O prazo de caducidade não se suspende nem interrompe senão nos casos em que a lei o determine (art. 328º do CC). Por outro lado, só impede a caducidade a prática do acto de que a lei ou a convenção faça depender tal efeito, o que, aplicado ao contrato em causa, nos confronta com a denúncia dos defeitos perante o dono da obra ou, com o mesmo significado, com a instauração da acção com vista à sua reparação dentro dos prazos legalmente previstos.

Todavia, o legislador não deixou de salvaguardar algumas situações em que a própria contraparte *reconhece* perante o interessado (*in casu*, o dono da obra) o direito de que este se arroga, mais concretamente o de obter a reparação dos defeitos detectados dentro do prazo de garantia legal ou contratualmente fixado (art. 331º do CC).

Tal reconhecimento do direito, com efeitos impeditivos da caducidade, pode ser expresso ou tácito, desde que nesta última eventualidade decorra de factos que inequivocamente o exprimam.

Reportado à existência de defeitos na empreitada, o reconhecimento da situação por parte do empreiteiro responsável deve ser de tal ordem que torne certa para si a existência dos defeitos e a assunção da responsabilidade pela sua reparação, dispensando, assim, a prática, dentro do prazo que a lei ou a convenção especificamente prevêm, do acto típico de denúncia dos mesmos (Cura Mariano, ob. cit. págs. 155 e 156, com menção de diversa jurisprudência e doutrina).

Constitui também entendimento corrente que, uma vez impedida a caducidade do direito de reparação dos defeitos por via daquele reconhecimento, deixa de correr qualquer prazo de caducidade, passando a situação a ser regulada pelas regras da prescrição.

2.5. No caso concreto, verifica-se o seguinte:

a) Tendo recebido a moradia em meados de Junho de 2005, os AA. entregaram ao R., em Agosto de 2005, um escrito, denominado “*Relação de anomalias detectadas na moradia depois de uma inspecção faseada feita por mim (proprietário). Estas situações tinham sempre o conhecimento do construtor (Sr. CC)*”, contendo a descrição da situação seguinte:

- tectos com salpicos de tinta pendente e manchas aparentando falta de tinta;
- algumas paredes com pequenos buracos;

- tecto da sala comum com ondulações e o tecto com uma racha transversal;
- parede junto à porta da sala de acesso à cozinha rachada;
- parede junto ao interruptor da WC visitas com salpicos e no tecto anterior;
- corredor com manchas no tecto em especial junto a um aplique e com salpicos pendentes de tinta;
- tecto do quarto ao fundo do corredor com tecto rachado ao meio;
- parede rachada desde o wc “netos” até ao outro quarto;
- pequeno buraco na parede junto à suite lado direito e junto ao espelho da entrada também do lado direito;
- parede do quarto das visitas entre a janela e a cabeceira da cama rachada em vários lados e em vários sentido;
- tecto do quarto das visitas com um risco do lado direito perto do aplique do tecto;
- chaminés exteriores sem tinta na base e rachadas em algumas posições;
- tectos dos alpendres com aparente falta de tinta; vêem-se as posições das vigas que suportam a base;
- chaminé da cozinha com uma racha lado esquerdo;
- esgoto da cozinha por vezes cheira mal assim como os das WC’s visitas;
- o 2º tecto na descida da escada interior tem falta de tinta e a parede lateral esquerda rachada;
- retoques de tinta nas paredes principalmente na escada interiores muito visíveis;
- tecto da cave junto às ventoinhas e detector de fogo com muitas manchas;
- tecto da casa do estendal com manchas junto à janela;
- rodapés do quarto “escritório” sala do estendal e cave junto à cristaleira com cor amarela sujo;
- porta de saída/entrada da cave tem uma grande racha na parede junto aos interruptores e a pedra da ombreira rachada de um lado ao outro;
- parede direita da casa das máquinas (cave) com uma racha longitudinal;

- tecto da garagem com manchas;
- parede exterior da garagem junto ao respirador da aspiração central com racha longitudinal;
- bicas de escoamento de águas dos patins do terraço escorrem pelas paredes e já há tinta enfolada e descolorida pelas zonas onde correm;
- paredes do terraço onde foram assentes aos primeiros tijolos estão a rachar e por onde já escorre água;
- pedra interior da moldura do azulejo de parede rachada;
- soleira da porta de saída/entrada da sala comum com pedra partida;
- pedra interior da janela da sala comum esbotenada;
- parede da varanda junto às escadas exteriores escorre água;
- problemas de pressão de água nas torneiras de água fria e quente na WC visitas, cozinha e no *barbecue*;
- janela direita da entrada quarto dos netos com pedra solta;
- tecto do quarto *suite*, junto ao candeeiro com manchas de humidade;
- paredes exteriores da janela estaladas;
- chaminé da sala comum tem demasiada tiragem originando queima excessiva de lenha não aquecendo o ambiente com a quantidade queimada; o recuperador de calor de que é dotada não corresponde ao que seria normal;
- sancas exteriores junto ao beirado à portuguesa com manchas;
- sancas interiores têm muitas imperfeições;
- porta do forno/*barbecue* demasiado pequena (23. e 24.).

b) Está ainda provado que:

- O R. reconheceu no local da obra a existência de anomalias que os AA. lhe iam comunicando também verbalmente (25.).
- Tendo sido comunicados pelos AA. alguns defeitos, o R. reconheceu a sua existência e, por diversas vezes, voltou à obra e procedeu à sua eliminação, o que aconteceu com os seguintes defeitos:
 - várias *reparações nas telhas* durante o Inverno de 2005/2006;
 - reparação de algumas *fissuras no interior da moradia* em Setembro, Outubro de 2005;
 - colocação, em Novembro de 2006, de silicone preto de alta temperatura na *porta de vidro da recuperador de calor*, para evitar o

permanente retorno de fumo, sempre se mantendo o defeito;

- reparação de *algerozes* e limpeza dos mesmos (por se encontrarem totalmente entupidos com sujidade, argamassas da obra, cimentos), em 12-1-07, após verdadeira *inundação da placa com águas pluviais*, que provocou escorrimento de *águas no interior da habitação* e danificação de alguns electrodomésticos;

- em Março de 2007, fez algumas reparações no *interior e exterior* da habitação, nomeadamente recolocação de parte do pavimento de *pavés*, após *abatimento do terreno*;

- em Setembro de 2007, deslocou-se ao local e informou o dono da obra que iria proceder à *impermeabilização do terraço* com um novo produto, o que veio a fazer;

- em Fevereiro de 2008, foi recolocado o *pavimento no terraço*;

- em Abril de 2008, procedeu à *reparação das fissuras* nas paredes exteriores e preparou para *pintar*;

- em 20-9-08, foi iniciada a *pintura exterior*, findando em 10-10-08;

- em 26-1-09, após nova verificação do telhado, colou com silicone uma *telha partida* por não ter nenhuma para substituição;

- em 16-3-09, substituiu *algumas telhas* e aumentou duas delas na cumeeira (10. e 11.).

2.6. Na sua generalidade, os defeitos cuja reparação foi procurada pelos AA. através da instauração da presente acção estão ligados a falhas de impermeabilização da moradia, com origem no telhado, no terraço ou nas paredes e com efeitos que se notam no exterior e no interior, com manchas de humidade e fissuras.

Tais deficiências, assim como a obrigação de proceder à sua reparação, para além de já terem sido assinalados e denunciados anteriormente pelos AA., acabaram por ser *reconhecidos* pelo R.. Ainda que sem resultados efectivos, este respondeu à necessidade de proceder à sua reparação, procurando por diversas vezes corrigir as deficiências existentes e as respectivas causas.

Ora, em face das deficiências diversificadas e do reconhecimento que o R. demonstrou quanto à sua existência durante um longo período de tempo entre Agosto de 2005 e 2009, não faz sentido apelar unicamente ao decurso objectivo de prazos peremptórios para o exercício da denúncia dos defeitos ou para o exercício do direito de obter a reparação dos que não foram (ou não foram devidamente) reparados para daí obter a extinção do direito à reparação dos mesmos defeitos por via da caducidade.

A actuação prolongada e pacífica do R. que se traduziu no

reconhecimento da existência das anomalias e em algum empenho na sua resolução em diversos momentos era de molde a dispensar os AA. da renovação da denúncia formal do rol de defeitos que, malgrado aquelas intervenções, continuaram a existir e que foram identificados e enunciados no relatório técnico elaborado em Junho de 2009, defeitos que são imputáveis à deficiente execução da empreitada.

Afinal, ainda que não exista uma coincidência absoluta entre os defeitos que anteriormente haviam sido identificados pelos AA. e que foram intervencionados pelo R. entre 2005 e 2009 e os defeitos que foram assinalados no relatório elaborado em Junho de 2009, os mesmos são da mesma estirpe e apresentam as mesmas causas ligadas essencialmente a uma defeituosa execução da obra, com especial realce para a falta de estanquicidade dos terraços, das paredes exteriores e do telhado que, malgrado as anteriores intervenções do R., continuam a apresentar as mazelas que a matéria de facto bem evidencia.

Neste quadro circunstancial, exigir a efectivação de uma denúncia formal de defeitos que já anteriormente haviam sido assinalados e em relação aos quais o R. já tivera intervenções adicionais recognitivas da sua obrigação de repará-los constituiria uma diligência de todo em todo desnecessária e cuja falta é insusceptível de determinar a extinção do direito dos AA. de obterem a condenação do R. na reparação das anomalias que efectivamente existem.

Se a denúncia dos defeitos na execução da empreitada visa confrontar o empreiteiro com essa realidade de modo a permitir-lhe que, num prazo razoável, realize as necessárias reparações, nenhum relevo adicional derivaria do envio do relatório final que reportava genericamente os mesmos defeitos já anteriormente comunicados e reconhecidos e que o R. já tentara superar através de diversas intervenções.

2.7. Atenta a actuação dos AA. logo em 2005 e o comportamento que o R. adoptou durante os anos de 2006 a 2009 e existindo uma similitude entre os vícios que foram identificados em 2009 e aqueles que já haviam sido identificados e denunciados pelos AA., não encontra base legal a caducidade do direito sustentada simplesmente, como o R. pretende, na ausência de uma denúncia formal dos defeitos identificados no relatório de Junho de 2009.

Não sendo necessária essa denúncia, também não existe qualquer motivo para decretar a caducidade do direito de acção que foi exercitado através da interposição da presente acção, em Fevereiro de 2010, dentro do prazo de um ano depois da percepção rigorosa dos defeitos que, através daquele relatório, foram identificados, situando-se ainda dentro do prazo de 5 anos após a entrega da moradia que fora objecto do contrato de empreitada.

Acresce ainda que, mesmo que porventura se revelasse necessária a realização da pretendida denúncia abrangendo especificamente os defeitos enunciados no relatório de Junho de 2009, o facto de os AA. terem instaurado a acção em Fevereiro de 2010, isto é, no ano subsequente ao conhecimento dos defeitos identificados no relatório, também constituiria por si um impedimento à caducidade do direito, como já anteriormente se referiu (Cura Mariano, ob. cit, pág. 102, nota 250).

Por conseguinte, improcede a revista.

IV – Face ao exposto, ainda que com fundamentação diversa, acorda-se em confirmar o acórdão recorrido.

Custas da revista a cargo do R.

Notifique.

Lisboa, 1-10-15

Abrantes Geraldês

Tomé Gomes

Bettencourt de Faria