

Processo: 72/08.0TBPST.L1-7  
Relator: MARIA DO ROSÁRIO MORGADO  
Descritores: EMPREITADA DE CONSUMO  
IMÓVEL  
DEFEITOS  
DENÚNCIA  
PRAZO  
NULIDADE DE SENTENÇA

Nº do Documento: RL  
Data do Acórdão: 09-02-2010  
Votação: UNANIMIDADE  
Texto Integral: S  
Meio Processual: APELAÇÃO  
Decisão: ALTERADA A DECISÃO  
Sumário:

**Deve ser qualificada como *empreitada de consumo* o contrato celebrado por quem destina a obra encomendada a um uso não profissional e alguém que exerce, com carácter profissional, uma determinada actividade económica, a qual abrange a realização da obra em causa, mediante remuneração.**

**Ao contrato de empreitada de consumo aplica-se, não o regime geral do CC, mas o regime especial da responsabilidade pelos defeitos das obras nos contratos de empreitadas de consumo, cuja disciplina se encontra plasmada no DL nº 67/2003, de 8 de Abril, com as alterações introduzidas pelo DL nº 84/2008, de 21 de Maio.**

**No contrato de empreitada, o dono da obra, muito embora deva indicar inequivocamente, com o grau de precisão possível, os defeitos detectados na obra (*já que a denúncia só impede a caducidade dos direitos do dono da obra relativamente aos defeitos denunciados*), não está obrigado a precisar a sua causa.**

**Relativamente a defeitos evolutivos, o prazo de denúncia inicia-se logo que eles assumem uma determinada relevância e deles se tem conhecimento, não sendo de exigir sucessivas denúncias sempre que se altere a sua dimensão.**

**(sumário da Relatora)**

Decisão Texto Integral: **Acordam na 7ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa**

**1. J e mulher, I instauraram a presente acção declarativa, sob a forma ordinária, contra F, Lda. e D, pedindo a condenação destes no pagamento de:**

- Montante não inferior a € 30.000,00, acrescido de juros de mora, contados desde a citação até integral pagamento, a título de indemnização, pelos danos patrimoniais que sofreram;**
- € 4.000,00, acrescidos de juros de mora, contados desde a interpelação até integral pagamento, a título de indemnização por danos morais.**

**Para tanto, alegaram, em síntese, que:**

**Em Setembro de 2004, celebraram com os réus um contrato de empreitada para a construção de uma moradia pelo preço global de € 98.700,00. O referido montante foi pago em prestações, tendo acabado por pagar aos réus um montante superior ao estipulado, ou**

seja, € 99.217, 50.

Em Novembro de 2005, os autores receberam a obra e, já em 2006, constataram que padecia de defeitos, que identificaram e denunciaram aos réus.

Acontece que os réus, apesar de interpelados para reparar os defeitos apontados, recusaram fazê-lo, pelo que os autores lhes comunicaram que iriam recorrer a um terceiro para corrigir as anomalias, de modo a evitar o agravamento dos prejuízos.

Como consequência, alegam ter sofrido um prejuízo material não inferior a € 30.000,00, segundo orçamento que lhes foi apresentado.

Por outro lado, em consequência desses defeitos, os autores e seus filho padeceram de várias patologias que puseram em risco a sua saúde e bem estar emocional, pelo que devem ser ressarcidos, a título de indemnização, por danos morais, no montante de € 4.000,00.

2. A acção foi contestada. Os réus, defendendo-se, por excepção, invocam a ilegitimidade do réu D, bem como a caducidade da acção, já que, tendo, os autores, tido conhecimento dos defeitos em Novembro de 2005, data da recepção da obra, só propuseram a acção em 22/9/2006. Por impugnação, alegam a inexistência dos defeitos invocados. Em reconvenção, pedem a condenação dos autores no pagamento de € 2.345,00 pelos trabalhos «a mais» que foram realizados na moradia (devendo tal quantia, caso proceda à acção, no todo ou em parte, ser compensada com o montante do pedido).

3. No saneador, o réu D, foi julgado parte ilegítima.

4. A final, realizado o julgamento, foi proferida sentença que:

- Julgando a acção parcialmente procedente, condenou a ré a pagar aos autores o montante correspondente ao valor das reparações dos defeitos referidos em M) a O), dos factos assentes, a quantificar em liquidação de sentença;

- Julgando a reconvenção parcialmente procedente, condenou os autores a pagar à ré o valor das obras «a mais», realizadas por esta, referidas em T) dos factos provados, montante a ser calculado, em liquidação de sentença, não podendo exceder € 2.345,00, acrescido de IVA;

- Nesta medida, declarou compensado o crédito que a ré detém sobre os autores, condenando-a a pagar-lhes a respectiva diferença;

- No mais, absolveu a ré do pedido.

5. Inconformada, apela a ré, a qual, em síntese conclusiva, diz:

A sentença é nula, nos termos do disposto na al. e) do n°1, do art. 668°, do CPC, por ter condenado em objecto diverso do pedido. Na verdade, pede-se a condenação da ré no pagamento de uma

**indenização pelos danos sofridos e o Tribunal *a quo* condena a ré a pagar aos autores o montante correspondente ao valor das reparações dos defeitos referidos em M) e O), dos factos assentes, a quantificar em liquidação de sentença;**

**A sentença enferma ainda da nulidade prevista na al. c), do nº1, do art. 668º, do CPC, por haver contradição entre os fundamentos e a decisão, já que condena a ré a indemnizar os autores por defeitos da obra que não são da responsabilidade da ré (cf. al. S), da fundamentação de facto da sentença);**

**Devem ter-se por não escritos os esclarecimentos introduzidos officiosamente nas respostas dadas aos artigos 4º a 6º da base instrutória (cf. alíneas M) a O) dos factos provados), por não se tratar de matéria alegada pelas partes, nem de factos instrumentais ou complementares de outros essenciais;**

**Assim não se entendendo, verifica-se contradição entre a factualidade constante das alíneas I), J), L) e M), N) e O), pois naquelas situa-se a data do conhecimento dos defeitos da obra em 22 ou 26 de Setembro de 2006, e nestas em 2007;**

**Perante esta contradição deve dar-se prevalência ao constante das alíneas I), J) e L), da especificação;**

**Corrigida a matéria de facto, expurgando-a dos indevidos esclarecimentos, deve considerar-se verificada a excepção de caducidade invocada pela ré;**

**Em qualquer dos casos, mesmo admitindo que os autores tiveram conhecimento dos defeitos em Fevereiro de 2007, só instauraram presente acção em 8/4/2008, ou seja, após o decurso do prazo de um ano, pelo que sempre ocorreria a caducidade do direito invocado.**

**Finalmente, alega-se que, em caso de procedência da acção, a condenação tem como limite o montante de € 30.000,00, por ser o valor peticionado.**

**6. Não foram apresentadas contra-alegações.**

**7. Colhidos os vistos, cumpre decidir.**

**8. Está provado que:**

**A) A sociedade Ré dedica-se à actividade comercial de construção civil de obras particulares (al. A) dos factos assentes).**

**B) O prédio urbano, é composto por casa de habitação de 2 pavimentos, rés-do-chão e 12-S.G.208, 01 m2 e S.D. 484, 99 m2 – al. B) dos factos assentes.**

**C) A aquisição, por divisão, do prédio descrito em B), foi registada a favor dos Autores, – al. C) dos factos assentes.**

**D) Por escrito particular, foi celebrado um acordo, entre os Autores e a sociedade Ré, denominado por "Contrato de Empreitada", no qual os Autores figuram como "Donos da Obra" e a Ré F, Lda. e a sociedade "N, Lda", como encarregadas de levar a cabo a construção de uma moradia – al. D) dos factos assentes.**

**E) Do escrito referido em D) consta, o seguinte: "A implantação da obra será em betão armado e alvenarias, armações em calha e telha tipo luso, todos os revestimentos exteriores e interiores, tubagens eléctricas e caixas inseridas assim como instalação de água fria e água quente e esgotos necessários. Com tudo concluído, estará pronto a receber alumínios e louças tanto azulejos como pavimento. Tudo isto na quantia de € 98 700, 00, mas o montante será pago em prestações. A primeira prestação será de 20% do montante, isto é, € 19 740, 00. As restantes quatro prestações serão discutidas pelo dono e empreiteiro em função do andamento da obra" – al. E) dos factos assentes.**

**F) Em anexo ao escrito referido em D) consta o denominado "Contrato e Orçamento", para construir uma moradia unifamiliar aos senhores J e mulher, I, do qual consta o seguinte:**

**"Este contrato e orçamento têm como objectivo as seguintes empreitadas:**

- escavações, armaduras em ferro incluindo betão e alvenarias;**
- tubagens eléctricas, caixas de irrigação;**
- tubagens para água quente e fria terminando com batoques nos pontos receptivos;**
- cobertura com telha tipo luso, sendo a armação em metal;**
- todos os revestimentos interiores e exteriores, deixando pronto para receber pintura, excluindo cozinha e casas de banho que ficarão prontas a receber louça, assim como todo o pavimento interior;**
- assim também como o passeio em volta da casa ficará afagado e pronto a receber tijoleira, assim como também todas as bocas da moradia ficarão prontas a receber alumínios;**
- ficará também com todos os esgotos necessários com caixas de visita pronto até ao limite de ligação até a rede geral.**

**O valor deste orçamento é de € 98 700,00, acrescidos de IVA, à taxa de 3% - al. F) dos factos assentes.**

**G) Os Autores entregaram à Ré, para pagamento do preço da construção descrita em E), a quantia de 99 217, 50 euros - al. G) dos factos assentes.**

**H) Em Novembro de 2005, os Autores receberam da Ré a construção**

descrita em E) e F) - al. H) dos factos assentes.

I) Os Autores, por intermédio do seu mandatário, remeteram à Ré, escrito particular, datado de 22.09.2006, recebido por esta a 27.09.2006, no qual consta o seguinte:

*(...) vimos por este meio informar VEXA, por força da vossa qualidade de empreiteiros (...), que existem defeitos na obra: as paredes e o tecto da sala de estar têm humidades; no segundo piso, existe também alguma humidade, que se alastra pelas paredes, devido ao facto da estrutura metálica de sustentação das telhas ter sido mal colocada; e nas casas de banho, existem, para além de humidades, maus cheiros, provenientes do bidé e sanitas, conforme vistoria já realizada, sendo que a autoria dos mesmos é da vossa inteira responsabilidade.*

*(...) Para evitar mais prejuízos aos donos da obra, queira VEXA fazer o obséquio de proceder à eliminação dos referidos defeitos, sendo que poderão fazê-lo já a partir do próximo dia 29 de Setembro do corrente ano, devendo, antes disso, contactar com os donos da obra.*

*(...) Informamos VEXA que os proprietários da referida moradia não excluem o direito a serem indemnizados. (...)" - al. I) dos factos assentes.*

J) Os Autores, por intermédio do seu mandatário, remeteram à Ré, escrito particular, datado de 26.11.2006, recebido por esta a 28.11.2006, no qual consta o seguinte:

*"(...) VEXA não manifestou até à presente data, vontade de eliminar os defeitos anteriormente denunciados, mais precisamente em carta datada de 22.09.2006, contribuiu para que os prejuízos aumentassem, com todas as consequências (...).*

*Mais informamos VEXA que os proprietários da referida moradia irão recorrer a um terceiro, para reparar os aludidos defeitos, imputando-lhe, depois disso, os custos dessa reparação, e irão recorrer ao Tribunal para serem indemnizados" -al. J) dos factos assentes.*

L) Em 2006, os Autores tomaram conhecimento das desconformidades descritas I), na moradia onde aqueles habitavam permanentemente -resposta ao artigo 3º, da base instrutória.

M) Os Autores detectaram humidades no interior da referida habitação, uma deficiente execução da cobertura e a parede vertical (empena), com uma execução de uma caleira que não garante o escoamento das águas de cobertura, que provocaram humidades verificadas no interior da casa, sendo que o conhecimento desta situação ocorreu após a entrega aos Autores do relatório referido em O) (artigo 6º, da base instrutória), cujo teor foi dado a conhecer ao gerente da Ré pela Autora mulher depois dessa entrega e ainda no

ano de 2007 - resposta ao artigo 4º, da base instrutória.

**N) A flexão da laje, que se encontra com fissuras, devido ao fenómeno da retracção do betão, e a má aplicação das peças sanitárias, nomeadamente nas ligações aos colectores de águas residuais, com a consequência de provocar derrame do mesmo, causam maus cheiros, conforme consta do relatório técnico, supra mencionado, sendo que o conhecimento desta situação ocorreu após a entrega aos Autores do relatório referido em O) (anterior artigo 62) da base instrutória), cujo teor foi dado a conhecer ao gerente da Ré pela Autora mulher depois dessa entrega e ainda no ano de 2007 - resposta ao artigo 5º, da base instrutória.**

**O) Os Autores, depois de terem recebido a obra executada pela Ré, na data descrita em H), constataram que existiam desconformidades, conforme se pode constatar no relatório de peritagem da autoria do Engenheiro civil, C, datado de 13.02.2007, do qual consta:**

**"Apesar da boa exposição solar e pelas quantidades de janelas existentes, praticamente toda a moradia apresenta graves problemas de humidades nas paredes e tectos. Isto verifica-se, dada a má execução das coberturas, tendo o seu beiral apresentado algumas aberturas com o exterior, permitindo assim a entrada de água.**

**Deficiente execução entre a cobertura e a parede vertical (empena) com a execução de uma caleira que não garante o escoamento das águas da cobertura, com consequente introdução de águas dentro da laje de cobertura, provocando as humidades verificadas no seu interior.**

**Após uma análise à laje de cobertura, verificou-se que a mesma se encontra com fissuras devido ao fenómeno da retracção do betão. Este fenómeno ocorre devido a vários factores, devido ao próprio betão aplicado, modo de aplicação, temperatura, falta ou excesso de água na altura da betonagem, etc.**

**Verificou-se, igualmente que a mesma cedeu às cargas aplicadas. Este fenómeno deve ser avaliado com muito mais cuidado dada a sua complexidade e gravidade, sendo apenas possível com ensaios mais específicos, nomeadamente medições e verificações das respectivas cedências, este fenómeno pode ter sido causado pela falta ou má aplicação da armadura, ou pela pouca resistência do betão.**

**Algumas das peças sanitárias foram mal aplicadas, nomeadamente nas ligações aos colectores de águas residuais, com o consequente de provocar derrame do mesmo, causando maus cheiros", sendo que o conhecimento destas anomalias ocorreu após a entrega aos Autores do relatório referido neste relatório, cujo teor foi dado a conhecer ao gerente da Ré pela Autora mulher depois dessa entrega e ainda no ano de 2007 e que aquele diligenciou junto do autor desse relatório,**

três ou quatro meses após a entrega do mesmo aos Autores, no sentido deste o auxiliar a resolver os problemas aí referidos -resposta ao artigo 6º, da base instrutória.

P) A Ré nada fez para eliminar as desconformidades referidas em 1) - resposta ao artigo 7º, da base instrutória.

Q) Em consequência das humidades e fissuras na empena, os Autores sofreram danos na moradia onde residem, que são visíveis, quer do interior, quer do exterior - resposta ao artigo 8º, da base instrutória.

R) Os Autores sofreram muito com o facto de verem diminuídas as possibilidades de usufruírem de todas as utilidades de sua casa de morada de família - resposta ao artigo 10º, da base instrutória.

S) A Ré nada tem a ver com a aplicação e montagem das peças sanitárias nas casas de banho e suas consequências uma vez que as mesmas e respectivos materiais foram excluídos do escrito referido em D) - resposta ao artigo 11º, da base instrutória.

T) A Ré realizou trabalhos *extra* na moradia onde residem os Autores, referentes a: muro traseiro em alvenaria e revestido a cresp; reconstrução do muro pertencente ao portão de entrada da garagem e casa do gás - resposta ao artigo 12º, da base instrutória.

U) Os Autores nunca pagaram à Ré o montante dos trabalhos referidos em S) - resposta ao artigo 13º, da base instrutória.

9. São as seguintes as questões a decidir:

9.1. Das nulidades da sentença

Invoca-se que a sentença é nula, nos termos do disposto na al. e) do nº1, do art. 668º, do CPC, alegando-se que se condenou em objecto diverso do pedido, já que, pedindo-se a condenação da ré no pagamento de uma indemnização pelos danos patrimoniais sofridos, o tribunal condena a ré a pagar aos autores o montante correspondente ao valor das reparações dos defeitos referidos nas alíneas M) a O), dos factos provados, a quantificar em liquidação de sentença;

Sem razão.

Isto porque:

Os autores invocam como causa de pedir o incumprimento definitivo da obrigação de eliminação dos defeitos dado que a ré, devidamente interpelada para o efeito, recusou fazê-lo. Por via disso, entendem assistir-lhes o direito de efectivar esta prestação, por si próprios. Formulam, assim, o pedido de indemnização de montante não inferior a € 30.000,00, correspondente precisamente ao custo das

obras de reparação que, segundo dizem, foi orçamentado em, pelo menos, € 30.000,00 (cf. art.19º, da p.i.).

Consequentemente, a sentença ao condenar a ré «a pagar aos autores o valor das reparações dos defeitos, referidos em M), N) e O), a liquidar em execução de sentença» não só não se afasta do pedido formulado como fica aquém do montante peticionado (cf. resposta restritiva ao quesito 8º).

Em qualquer caso, é de ter presente que, como se estabelece no art. 664º, do CPC., «o juiz não está sujeito às alegações das partes no que toca à interpretação e aplicação das regras de direito», pelo que é livre de qualificar diferentemente as pretensões jurídicas das partes.

Não foi, por isso, cometida a nulidade invocada.

Alega ainda, a apelante, que a sentença enferma da nulidade prevista na al. c), do nº1, do art. 668º, do CPC, por haver contradição entre os fundamentos e a decisão, já que condena a ré a indemnizar os autores por defeitos da obra que não são da responsabilidade da ré.

Não se vê também como possa a sentença recorrida enfermar da nulidade prevista na alínea c), do art. 668º, do CPC.

Na verdade, aquela nulidade consiste numa contradição intrínseca da sentença, qual seja a de os fundamentos invocados pelo tribunal conduzirem, em termos logicamente inequívocos, a uma conclusão oposta ou diferente da adoptada, contradição que não se vislumbra na sentença recorrida, sendo certo que a nulidade em análise não se confunde, naturalmente, com a questão de saber se aquela padecerá de algum erro na subsunção que fez dos factos à norma jurídica aplicável ou se, porventura, errou na indagação de tal norma ou na sua interpretação.

9.2. Pretende a apelante que se tenham por não escritos os esclarecimentos introduzidos oficiosamente nas respostas dadas aos artigos 4º a 6º da base instrutória (cf. alíneas M) a O) dos factos provados), por não se tratar de matéria alegada pelas partes, nem de factos instrumentais ou complementares de outros essenciais.

Tem razão.

Os esclarecimentos em causa estão claramente fora do âmbito daqueles quesitos, pelo que não podendo qualificar-se como factos instrumentais, deve ser tido como não escrito o segmento final, constante das alíneas M) e N), ou seja:

*“sendo que o conhecimento desta situação ocorreu após a entrega aos Autores do relatório referido em O) (artigo 6º, da base instrutória), cujo teor foi dado a conhecer ao gerente da Ré pela Autora mulher depois*

*dessa entrega e ainda no ano de 2007.”*

Da mesma forma na alínea O), deve considerar-se não escrito que:

*“cujo teor foi dado a conhecer ao gerente da Ré pela Autora mulher depois dessa entrega e ainda no ano de 2007 e que aquele diligenciou junto do autor desse relatório, três ou quatro meses após a entrega do mesmo aos Autores, no sentido deste o auxiliar a resolver os problemas aí referidos.”*

### 9.3. A questão da caducidade

Sustenta a apelante que deve ser julgada procedente a excepção da caducidade invocada na contestação, uma vez que, mesmo admitindo que tiveram conhecimento dos defeitos em Fevereiro de 2007, os autores só instauraram a presente acção em 8/4/2008, ou seja, após o decurso do prazo de um ano, previsto no art. 1224º, do CC.

Ora bem:

Ao caso dos autos aplica-se, não o regime geral do CC, mas o regime especial da responsabilidade pelos defeitos das obras nos contratos de empreitadas de consumo, cuja disciplina se encontra plasmada no DL nº 67/2003, de 8 de Abril, com as alterações introduzidas pelo DL nº 84/2008, de 21 de Maio.

Efectivamente, dada a factualidade dada como provada, o contrato celebrado entre as partes é de qualificar como empreitada de consumo por ter sido outorgado por quem destina a obra encomendada a um uso não profissional e alguém que exerce, com carácter profissional, uma determinada actividade económica, a qual abrange a realização da obra em causa, mediante remuneração (v. arts. 1º-A, nº 2 e 1º-B, do DL 67/2003).

Desta forma, em caso de desconformidade de bem imóvel (*art. 2º, do DL citado*) manifestada no prazo de cinco anos a contar da sua entrega (*art. 5º*), o dono da obra deve denunciar a falta de conformidade no prazo de um ano, a contar da data em que a tenha detectado (*art. 5º-A, 2*). Caso tenha efectuado a denúncia, os direitos atribuídos ao dono da obra, designadamente o de ver reparado o bem, caducam decorridos três anos, a contar da denúncia.

Ora, *in casu*, a moradia foi entregue aos autores em Novembro de 2005, as desconformidades foram detectadas em (data não apurada) 2006, tendo aqueles denunciado a falta de conformidade em 22/6/2006.

Assim sendo, tendo a acção sido proposta em 9/4/2008, é patente, não ter ainda decorrido o prazo de caducidade, acima referido.

Importa, finalmente, salientar que, muito embora o acto de denúncia

deva indicar inequivocamente, com o grau de precisão possível, os defeitos detectados na obra (*já que a denúncia só impede a caducidade dos direitos do dono da obra relativamente aos defeitos denunciados*), não é exigível ao dono da obra que precise a sua causa.

Além disso, relativamente a defeitos evolutivos (como parece ser o caso dos autos, atento designadamente o que consta da al. J), dos factos provados) o prazo de denúncia inicia-se logo que eles assumem uma determinada relevância e deles se tem conhecimento, não sendo de exigir sucessivas denúncias sempre que se altere a sua dimensão.

[1]

Quer isto dizer que os autores não estavam obrigados nem a identificar as causas dos defeitos detectados na sua moradia, nem a denunciá-los com o rigor técnico com que foram mencionados no relatório (a que se alude nas das alíneas M), N) e O)), sendo certo que este relatório, no essencial, embora de forma mais detalhada, confirma a existência das anomalias, já antes denunciadas à ré, por carta registada de 22/9/2006.

#### 9.4. A questão dos defeitos atinentes às loiças sanitárias

Entende a ré que o Tribunal *a quo* não podia tê-la condenado a suportar o custo da reparação de defeitos dos quais não é responsável, pelo que assaca à sentença a nulidade constante da al. c), do nº1, do art. 668º, do CPC.

Já vimos que a questão não deve ser tratada em sede de nulidades de sentença. Trata-se, porém, manifestamente, de um erro de julgamento, pois resulta dos factos provados que *«a ré nada tem a ver com a aplicação e montagem das peças sanitárias nas casas de banho e suas consequências uma vez que as mesmas e respectivos materiais foram excluídos do escrito referido em D) - resposta ao artigo 11º, da base instrutória.»*

Consequentemente, não pode a ré ser responsabilizada pelo custo da eliminação dos defeitos resultantes da (deficiente) aplicação e montagem das loiças sanitárias.

Nessa parte, procede, pois, a apelação.

#### 9.5. A questão dos limites da condenação

Sustenta a ré que, em caso de procedência da acção, a condenação deveria ter como limite o montante de € 30.000,00, por ser o valor peticionado.

Não é assim.

Na verdade, pede-se a condenação da ré a pagar aos autores, pelos prejuízos materiais sofridos, montante nunca inferior a € 30.000,00,

pelo que a sentença se conteve claramente dentro dos limites do pedido (como acima se referiu – cf. ponto 9.1.)

**10. Nestes termos, concedendo parcial provimento à apelação, acorda-se em condenar a ré a pagar aos autores o montante a quantificar em liquidação de sentença, correspondente ao custo da reparação das anomalias referidas nas alíneas M), N) e O), dos factos provados, com excepção das relativas à aplicação e montagem das peças sanitárias nas casas de banho e suas consequências, no mais se confirmando a sentença recorrida.**

**Custas pelas partes, na proporção do decaimento.**

**Lisboa, 9 de Fevereiro de 2010**

**Maria do Rosário Correia de Oliveira Morgado  
Rosa Maria Ribeiro Coelho  
Amélia Ribeiro**

---

**[1] cf., neste sentido, Cura Mariano, Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra, pp. 79-80.**