

Processo: 2333/14.0TBMAI.P1
Nº Convencional: JTRP000
Relator: CARLOS GIL
Descritores: CONTRATO DE EMPREITADA
CADUCIDADE
RECONHECIMENTO DO DEFEITO
RECONHECIMENTO DO DIREITO À ELIMINAÇÃO
PRESCRIÇÃO
GESTÃO DE NEGÓCIOS
Nº do Documento: RP201803052333/14.0TBMAI.P1
Data do Acórdão: 05-03-2018
Votação: UNANIMIDADE
Texto Integral: S
Privacidade: 1
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA
Indicações Eventuais: 5ª SECÇÃO (LIVRO DE REGISTOS Nº 670, FLS 159-178)
Área Temática: .
Sumário: I - Enquanto o reconhecimento do defeito na obra apenas dispensa a denúncia do defeito por parte do dono da obra, o reconhecimento do direito à eliminação do defeito da obra impede a caducidade do direito a exigir a eliminação do defeito.
II - Se o reconhecimento dos defeitos não se confinar a um ato isolado mas antes se repetir no tempo, o prazo para o exercício dos direitos facultados ao dono da obra só se inicia a partir da prática do último ato.
III - A ingerência na esfera jurídica alheia em que se traduz a gestão de negócios pressupõe que o gestido não se encontre em condições de ele próprio cuidar de exercer os direitos que lhes assistem.

Reclamações:
Decisão Texto Integral:

Proc. nº 2333/14.0TBMAI.P1

Sumário do acórdão proferido no processo nº 2333/14.0TBMAI.P1 elaborado pelo seu relator nos termos do disposto no artigo 663º, nº 7, do Código de Processo Civil:

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

*

Acordam os juízes abaixo-assinados da quinta secção, cível, do Tribunal da Relação do Porto:

1. Relatório[1]

Em 05 de maio de 2014, no então Tribunal Judicial da Comarca da Maia, **Condomínio do Prédio sito na Rua ..., ..., ..., ... e ...** intentou a presente ação comum, contra **B..., S.A. (delegação do Porto)** pedindo a condenação da ré na reparação da cobertura do edifício, em prazo nunca superior a quinze dias, a qual, por deficiência de impermeabilização, provoca infiltrações na fracção “AG” do aludido prédio, bem como a proceder à reparação do tecto e paredes danificados na mesma fracção, assim como no pagamento da quantia de € 5.950,00, acrescido de € 350,00 mensais até à data da eliminação dos defeitos supra elencados, a título de danos patrimoniais correspondentes ao prejuízo que o autor tem que suportar junto dos condóminos da fracção “AG”, por força da impossibilidade locativa da aludida fracção e tudo, sob pena de o autor exigir a realização da obra por terceiro a expensas do autor. Para fundamentar as suas pretensões, o autor alegou, em síntese, que, em 11 de novembro de 2010, celebrou com a ré um contrato de empreitada, tendo por objeto a reparação de coberturas, nos termos que especifica, pelo valor global de € 23.426,86, acrescido de IVA, as quais foram dadas por concluídas em 26 de março de 2012; em finais de 2012, inícios de 2013, recebeu da parte dos condóminos proprietários da fracção “AG”, correspondente ao 4º andar, com entrada pelo nº ..., uma reclamação de infiltração de água proveniente da cobertura do edifício, causando danos no teto e paredes do quarto interior da fracção, que imediatamente comunicou à ré, por telefone e, posteriormente, em 13 de fevereiro de 2013, mediante correio electrónico; nessa sequência, a ré deslocou-se ao imóvel, tendo por “email” de 22 de fevereiro de 2013 informado a autora que a anomalia havia sido reparada no dia anterior; contudo, persistiu a entrada de água na fracção autónoma, o que o autor comunicou à ré por

“email”, o que determinou nova intervenção, em abril de 2013, sem qualquer êxito; em 7 de novembro de 2013, interpelou novamente a ré, por carta registada com aviso de receção, à qual obteve resposta no sentido de que esta se disponibilizava a assumir a sua responsabilidade dentro do âmbito da assistência em garantia, tendo nessa sequência sido agendada uma vistoria ao prédio, que foi realizada em 17 de janeiro de 2014, altura em que a ré se comprometeu a realizar os testes necessários a identificar a origem do problema e proceder à sua resolução; a entrada de água só ocorre em tempo de chuva e só se verificou após as obras realizadas pela ré no edifício do autor; por força de tal entrada de água tem a fração autónoma AG sofrido danos nas paredes e no teto, estando o seu proprietário impedido de a arrendar.

Citada, a ré contestou por exceção a incompetência territorial do tribunal, suscitou a ininteligibilidade do pedido, a insuficiência da causa de pedir, a ilegitimidade do autor para os pedidos de condenação da ré a reparar o teto e as paredes da fração “AG”, bem como do pedido de condenação da ré ao pagamento ao autor da quantia de € 5.950,00, acrescida da quantia mensal de € 350,00, até à eliminação dos defeitos e invocou a caducidade do direito de acção em virtude do autor não ter pedido a eliminação dos defeitos invocados no ano subsequente à última denúncia e impugnou muitos dos factos articulados pelo autor, pugnando, a final, pela remessa do processo ao tribunal competente, pela ininteligibilidade do pedido com as inerentes consequências legais, pela sua absolvição do pedido relativamente aos pedidos para os quais a autora não tem legitimidade, pela sua absolvição do pedido decorrente da caducidade do direito de acionar e, em todo o caso, pela total improcedência da acção. Em 12 de dezembro de 2014 proferiu-se decisão a declarar o Tribunal Judicial da Maia territorialmente incompetente, sendo os autos remetidos à Instância Local Cível do Tribunal da Comarca do Porto.

O autor, depois de notificado para tanto, respondeu à defesa por exceção deduzida pela ré na contestação.

Realizou-se uma infrutífera tentativa de conciliação das partes, bem como uma perícia requerida pelo autor.

As partes requereram a prestação de esclarecimentos pelo Senhor Perito, tendo este prestado os esclarecimentos solicitados.

Depois de convidado para tanto[2], o autor requereu a intervenção principal de **C...** e **D...**, na qualidade de seus associados, intervenção que foi admitida[3].

Citados, **C...** e **D...** ofereceram articulado próprio que concluem pedindo a condenação da ré:

- a) à reparação dos danos existentes na fração “AG”;
- b) ao pagamento ao autor da quantia de € 14.700,00, acrescidos de € 350,00 mensais até à eliminação dos defeitos da fração “AG”, a título de danos patrimoniais correspondentes ao prejuízo que este tem de suportar perante os intervenientes por força da “incapacidade locativa” da fração “AG”;
- c) ao pagamento aos intervenientes do valor de € 418,32 a título de IMI que estes tiveram que despender nos anos de 2015 e 2016, por força da “inutilização” da fração em tal período;
- d) ao pagamento aos intervenientes de € 4.000,00, a título de danos não patrimoniais;
- e) ao pagamento aos intervenientes da quantia de € 226,00, a título de despesas de reparação do imóvel, na eventualidade do não cumprimento em a); subsidiariamente, caso assim não se entenda;
- f) deve a ré ser condenada ao pagamento aos intervenientes da quantia de € 14.700,00, acrescida de € 350,00 mensais até à data da eliminação dos defeitos na fração “AG”;
- g) deve o autor ser condenado a pagar aos intervenientes a quantia de € 14.700,00 a título de lucros cessantes, € 4.000,00, a título de danos morais, € 226,00, a título de despesas de reparação do imóvel e ainda € 418,32, a título de IMI dos anos de 2015 e 2016.

Notificada do articulado oferecido pelos intervenientes, a ré contestou exceção a caducidade do direito de acionar e a prescrição do direito de indemnização exercido pelos intervenientes e impugnou grande parte da factualidade por eles alegada, concluindo pela sua absolvição do pedido, seja por efeito da procedência da exceção de caducidade, seja por força da procedência da exceção de prescrição e, em todo o caso, pela total improcedência das pretensões dos intervenientes.

Os intervenientes responderam à matéria de defesa por exceção oposta pela ré ao articulado por eles oferecido.

O Sr. Perito ofereceu relatório pericial complementar, tendo a réu requerido a prestação de esclarecimentos, esclarecimentos que o Sr. Perito prestou.

Desta feita, face aos esclarecimentos prestados, foi o autor a solicitar a prestação de esclarecimentos, requerendo os intervenientes a comparência do Sr. Perito na

audiência final.

Fixou-se o valor da causa no montante indicado na petição inicial, proferiu-se despacho saneador em que se julgou improcedente a exceção de ineptidão da petição inicial por ininteligibilidade do pedido, bem como a de ilegitimidade ativa do primitivo autor por ter sido “sanada” com a dedução e admissão da intervenção dos donos da fracção “AG”, relegando-se para final o conhecimento da exceção perentória de caducidade, admitindo-se as provas requeridas pelas partes e designando-se dia para realização da audiência final.

A audiência final realizou-se em três sessões, após o que, em 07 de setembro de 2017, foi proferida sentença[4] que julgou procedentes as exceções de caducidade do direito do autor e de prescrição dos direitos dos intervenientes, absolvendo-se a ré dos pedidos.

Em 11 de outubro de 2017, inconformados com a sentença, **C...** e **D...** interpuseram recurso de apelação, terminando as suas alegações com as seguintes conclusões:

I- Os Recorrentes não se conformam com a douta sentença proferida porquanto a mesma incorre em grave erro de julgamento quer no que se refere à apreciação e valoração de alguma factualidade, como ainda numa desconforme interpretação jurídica que contraria o entendimento jurisprudencial superior.

II- Efectivamente ainda que tenham sido dados como provados pontos 12º, 15º, 17º, 22º e 23º, a sua valoração e subsunção ao Direito não foi, a nosso ver, a mais adequada, porquanto incompreensivelmente se desloca das regras de experiencia comum, como ainda tais factos dados como provados deveriam produzir relevantes efeitos jurídicos com influencia directa na decisão do mérito da acção.

III- Ao contrário do que seria expectável, não atribuiu o Tribunal a quo o efeito de reconhecimento do defeito às sucessivas intervenções, diligências e comunicações realizadas pela Ré que se encontram vertidos nos pontos 11º, 12º, 13º, 15º, 17º, 18º, 19º, 21º, 23º, 24º, 25º e 27º da matéria de facto dada como provada.

IV- Dessa factualidade é perfeitamente extraível que após a entrega da obra ao dono, e perante a sucessiva denúncia deste (o Condomínio) a Ré encetou durante cerca de 10 meses – de Fevereiro a Novembro de 2013 – consecutivas diligências no sentido de e p assamos a citar: “reparar asa anomalias”, “intervencionar”, realizar ensaios e testes, assumindo e reconhecendo a sua responsabilidade perante o dono da obra.

V- São inúmeras as ocasiões que o Tribunal dá como provada a intervenção sucessiva na obra por parte da Ré em data posterior à entrega da obra, nomeadamente a 21 de Fevereiro de 2013 (facto provado 12º), Abril de 2013 (facto provados 15º), reconhecimento de que a debelação dos danos – pese embora a auto-irresponsabilização da Ré- facto provado 21º, porém sem considerar e valorar que tais actuações consubstanciam, como inequívoca e objectivamente aos olhos de um observador médio um efectivo reconhecimento da Ré dos defeitos da obra que implicaram a ocorrência dos danos na fracção AG.

VI- Dos actos e algumas afirmações da Ré ao longo daquela matéria de facto acima aludida e dos correspondentes documentos que a sustentam é inequívoco o reconhecimento dos defeitos por parte desta, o que é afirmado da forma mais flagrante e visível possível, ou seja, a sucessão de intervenções, tanto para reparar anomalias, como a realização de testes e ensaios!

VII- É, pois, de fácil conclusão que se a Ré decidiu, após várias averiguações e intervenções, efectuar trabalhos de reforço é porque, efectivamente, algo não se encontrava dentro dos conformes na obra que executou. Pois, de facto, não se reforça uma prestação prestada perfeitamente, como, paradoxalmente refere a Ré.

VIII- Em suma, e com base na factualidade provada, poderá afirmar-se que a Ré desde inícios de 2013, aquando da comunicação à Ré pela Autora da reclamação proveniente dos Intervenientes, até pelo menos finais de Novembro de 2013, aquando da resposta dada pela Ré à interpelação efectuada pela Autora para reparação dos defeitos, reconheceu sistemática e sucessivamente o direito da Autora à reparação dos defeitos, assim como o direito dos Intervenientes à reparação dos danos causados na sua fracção, reconhecimento esse que se materializou nos comportamentos adoptados pela Ré.

IX- Como corolário de toda a actuação factual da Ré, outro no poderá ser o entendimento de que, como peremptoriamente se refere no Douo Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 09 de Julho de 2015, relator Paulo Sá, processo 3137/09.7TBCSC.L1.S1: “Se o empreiteiro realizou trabalhos de reparação de uma obra, que não foram dados por concluídos, tal equivale a reconhecer os defeitos da construção, reconhecimento esse que além de equivaler à denúncia dos defeitos – art. 1220º, nº 2, do CC -, tem o efeito impeditivo do decurso de um prazo de caducidade para a instauração da acção destinada à eliminação dos defeitos. III – A partir desse reconhecimento dos defeitos não corre um novo prazo de caducidade, antes o prazo

ordinário de prescrição de 20 anos a que alude o art. 309º do CC.

X- Como tal, os pontos décimo segundo, décimo quinto, décimo sétimo, vigésimo primeiro, vigésimo segundo e vigésimo terceiro da matéria de facto dada como provada devem ser devidamente valorados, isto é, devem ser entendidos como manifestações claras, evidentes e inequívocas do reconhecimento do direito da Autora e, em consequência, do direito dos Intervenientes, impondo-se, portanto a aplicação das consequências jurídicas de tais sucessivos reconhecimento, o que a suceder, imporá diverso sentido da decisão nomeadamente ao nível da matéria de excepção arguida pela Ré ao nível da caducidade e prescrição com que a sentença recorrida veio a entender.

XI- O ponto vigésimo sétimo deverá ser alterado passando a ter a seguinte redacção: “Até 25 de Novembro de 2013 a Ré esteve sempre disponível para realizar as diligências necessárias a fim de encontrar a origem do problema nos trabalhos que realizou e comprometeu-se a assumir a sua responsabilidade no âmbito da assistência em garantia.”

XII – O facto dado como não provado no ponto primeiro “a infiltração de água na fracção “AG” se deva a deficiente impermeabilização da cobertura do edificio efectuada pela Ré” deverá ser dado como facto provado.

XIII- Da subsunção da factualidade ao Direito e ainda de acordo com a interpretação logica e ao abrigo das regras de experiência comum terá de ser devidamente valorado e considerado a existência de um reconhecimento sucessivo e cujo ultimo acto redundou na missiva de 25 de Novembro de 2015, conforme factos provados 21º 2 27º.

XIV- Nesse sentido, inequivocamente, vide Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 01 de Outubro de 2015, relator Abrantes Galdes, processo 279/10.0TBSTR.E1.S1 (disponível em www.dgsj.pt): “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**” (sublinhados e realces nossos).

XV- Perante o reconhecimento da Ré quanto à situação em que os Intervenientes se encontravam e pelas tentativas de reparação das anomalias, os Intervenientes, tal como a Autora, ciaram a expectativa de que a Ré iria proceder em definitivo à reparação eliminando, por um lado, os defeitos da empreitada e cessando, por outro lado, os danos ocorridos até então na fracção autónoma.

XVI- À semelhança dos doutos arestos citados, é farto e unívoco o entendimento jurisprudencial que interpreta o reconhecimento dos defeitos pelo empreiteiro como uma causa interruptiva dos prazos de caducidade e prescrição dos direitos dos lesados.

XVII-Como tal, em face da factualidade dada como provada, existem factos subsumíveis ao reconhecimento do direito do Autor que interrompem os prazos de caducidade e prescrição pelo menos até 25 de Novembro de 2012.

XVIII- Nesse sentido, a sentença recorrida terá que ser alterada no sentido de se julgarem improcedentes as excepções de caducidade e prescrição dos direitos da autora e dos Intervenientes, por exercidos tempestivamente por força da interrupção dos mesmos.

XIX- O pedido formulado pela Autora visa, além da reparação dos defeitos da empreitada, o ressarcimento de danos próprios dos proprietários da fracção AG, os quais vieram a ser chamados à demanda.

XX- A actuação da Autora na interposição da acção nos termos e com a finalidade com o que o fez configura claramente a sua qualidade de gestora de negócios nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 464º do Código Civil, dado que, “são requisitos da gestão de negócios: - que alguém (gestor) assuma a directão do negócio alheio; - que o gestor actue no interesse e por conta do dono do negócio (dominus negotii); - e que não haja autorização deste, devendo a conduta do gestor ser apreciada de harmonia com o interesse objectivamente considerado do dono do negócio e com a vontade real ou presumível deste” vd. Abílio Neto, Código Civil Anotado”, 11.ª Edição Refundida e Atualizada, ponto 17 da Anotação ao artigo 464º sob a epígrafe Gestão de Negócios, 1997, Ediforum, pp. 366 a 367.

XXI- A situação descrita consta da matéria de facto dada como provada na Doutra Sentença do Tribunal a quo, mais precisamente nos pontos 8, 9, 10, 13, 14, 16 e 20, que corroboram a preocupação demonstrada pelos Intervenientes com os danos que a sua fracção estava a sofrer e as diversas comunicações feitas pela Autora, via e-mail e carta, no sentido de Ré resolver as anomalias.

XXII-A Autora ao intentar acção declarativas de condenação actuou no interesse e por conta dos Intervenientes, tal como decorre da Douta Sentença proferida pelo Tribunal a quo: “veio o autor do condomínio deduzir pretensões indemnizatórias relativas aos Intervenientes (...) substituindo-se àqueles”.

XXIII- A Autora mais não fez do que actuar no sentido da vontade dos Intervenientes, actuando de acordo com o artigo 465º, nº q, alínea a) do Código Civil que prescreve que o gestor deve “conformar-se com o interesse e a vontade, real ou presumível, do dono do negócio, sempre que esta não seja contrária à lei ou à ordem pública, ou ofensiva dos bons costumes”.

XXIV- Por seu turno a actuação da Autora nas vestes de gestor de negócios tem ainda a virtualidade de ter relevância jurídica ao nível da excepção de prescrição invocada pela Ré e que viria a ser julgada procedente.

XXV- Com efeito, “[é] principio geral da interrupção da prescrição que o acto interruptivo deve provir do titular do direito; excepcionalmente, por disposição expressa da lei ou dos princípios jurídicos, outras pessoas que não são titulares do direito têm legitimidade para a prática de actos interruptivos: representante legal ou voluntário, credores mediante acção sub-rogatória e gestor de negócios” (Anotação ao artigo 323º do Código Civil, Abílio Neto in “Código Civil Anotado”, 11.ª Ed. 1997, p. 199).

XXVI- Sem prescindir dos efeitos produzidos pelo sucessivo reconhecimento dos defeitos por parte da Ré, nomeadamente quanto ao início da contagem do prazo para que os intervenientes possam assacar àquele a responsabilidade extracontratual por factos ilícitos, o qual, no nosso entender apenas se iniciou a 25 de Novembro de 2013.

XXVII-O que em todo o caso, a intervenção dos chamados na lide sempre ocorreria dentro do prazo de exercício dos seus direitos previsto no artigo 498º do Código Civil.

XXVIII- No entanto, em qualquer cenário, ocorre que a actuação da Autora enquanto gestora de negócio, nos termos e para os efeitos dos artigos 464º e 465º do Código Civil, sempre teria a virtualidade de – mesmo prefigurando a não concedida ausência de reconhecimento e dos seus inerentes efeitos jurídicos- proceder à interrupção do prazo do exercício do direito dos proprietários da fracção AG.

XXIX- Nesse conspecto, considerando que a acção foi interposta em 05 de Maio de 2014, o que faria nascer um novo prazo prescricional de 3 anos até ao dia 05 de Maio de 2017, sendo que a intervenção dos ora Recorrentes se deu dentro do prazo de três anos, renascido em face da interrupção da prescrição.

XXX- Por outro lado, relevante jurisprudência existe que admite a intervenção do Administrador de Condomínios que, no âmbito das suas funções, contrate com uma empresa de construção e, no decurso da garantia verifique defeitos e desconformidades tem legitimidade para, no âmbito dessa relação contratual exigir a reparação dos mesmos, mesmo que reclame em juízo os danos sofridos nas fracções autónomas na medida em que se via com tal actuação o ressarcimento do dano futuro previsível indemnizável, nos termos do artº 564º, nº 2, do CC)”, conforme refere o douto Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 01 de Julho de 2014, relator Fonte Ramos, processo 2219/98.7TJCBR.C1 (disponível em www.dgsi.pt):

XXXI- Existindo danos em partes próprias originados pela intervenção contratada nas partes comuns terá, por sua vez, a Administração de Condomínio – parte contratante – legitimidade para requerer junto do empreiteiro a reconstituição da situação jurídica na esfera das partes próprias que existia antes dos danos causados pelos defeitos da obra realizada.

XXXII-A sentença recorrida violou os artigos 323º, 325º, 464º, 1207º, 1208º, 1220º, 1225º, 1430º e 1436º do Código Civil, bem como nos termos e para os efeitos do artigo 639º, nº 2 alínea b) do Código de Processo Civil.”

Em 24 de outubro de 2017, também inconformado com a sentença, **Condomínio do Prédio sito na Rua ..., ..., ..., ... e ...** interpôs recurso de apelação, terminando as suas alegações de recurso com as seguintes conclusões:

“A – Da matéria de facto dada como provada, bem como da prova produzida em audiência de discussão e julgamento, outra solução de facto e de direito que não a da condenação da Ré/Recorrente na reparação do defeito, oportunamente denunciado, pela Autora, não seria minimamente razoável e consentânea com as mais elementares regras de direito aplicáveis à presente situação.

B – Com efeito, resultou provado que a infiltração de água na fracção “AG” provinha da cobertura do edifício;

C – Que tal infiltração de água, apenas surgiu após as obras de impermeabilização da cobertura efectuadas pela Ré/Recorrente.

D – Não tendo esta ilidido a presunção de culpa que sobre si recai pela existência de defeito ou vício de “reparação”.

E – Tendo resultado provado que, em devido tempo e dentro dos prazos fixados para o efeito pelo artigo 1225º do Código Civil, o Autor/Recorrente denunciou junto da Ré/

Recorrida a existência do defeito.

F – Tendo resultado como provado que, na sequência de tal denúncia, mormente:

8. Em inícios de 2013, o Autor recebeu da parte dos condóminos proprietários da Fracção “AG” correspondente ao 4º andar, com entrada pelo número ... da Rua ..., reclamação de infiltração de água proveniente da cobertura do edifício, causando danos no tecto e paredes do quarto interior da fracção;

9. O Autor comunicou verbalmente tal reclamação à Ré, sem obter qualquer resposta;

10. Enviando um email à Ré, datado de 13 de Fevereiro de 2013, reiterando que, nessa data, continuava a cair água na aludida fracção, mais informando que a mesma se encontrava cada vez com mais danos (cfr. Doc. de fls. 65, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido);

11. Tendo a Ré respondido, por email de 13 de Fevereiro de 2013 dizendo que iria ser agendada nova visita para averiguar o que se passava, referindo que não tinha sido identificado qualquer tipo de anomalia nas telhas de impermeabilização, mais informando que a água poderia ser proveniente das condutas de impermeabilização (cfr. Doc. de fls. 66, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido);

12. Por email datado de 22 de Fevereiro de 2013, a Ré informou o Autor que a anomalia reclamada havia sido reparada a 21 de Fevereiro de 2013 (cfr. Doc. de fls. 67, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido);

13. Porém, após a data referida no facto anterior persistiu a entrada de água na aludida fracção do prédio;

14. Tendo o Autor, por email datado de 25 de Março de 2013, comunicado tal facto à Ré (Cfr. doc. de fls. 68 cujo teor se dá por inteiramente reproduzido);

15. Em Abril de 2013, a Ré procedeu a nova intervenção na cobertura do edifício, sem qualquer tipo de êxito;

16. Por carta registada de 12 de Abril de 2013, o Autor comunicou à Ré que a anomalia se mantinha (cfr. Doc. de fls. 69 a 71 cujo teor se dá por inteiramente reproduzido);

17. Após tal missiva a Ré continuou a realizar testes na cobertura do edifício a fim de verificar qual a origem da infiltração de água na aludida fracção “AG”;

18. Sendo certo que, a infiltração de água na fracção só ocorre em tempo de chuva;

19. Não existindo, antes das obras realizadas pela Ré, aquela infiltração de água na fracção “AG”;

20. O Autor interpelou a Ré por carta registada, com aviso de recepção, datada de 07 de Novembro de 2013, para, no prazo de quinze dias, proceder às reparações necessárias na cobertura do edifício, por forma a debelar, definitivamente, as infiltrações na fracção “AG” (cfr. Doc. de fls. 72 a 74 cujo teor se dá por integralmente reproduzido);

21. Em resposta a tal missiva, a Ré comunicou ao Autor para além do mais, o seguinte.

“informamos que estamos disponíveis para agendar nova visita ao local para explicar a todos os intervenientes a nossa posição. Para além disso, disponibilizamo-nos também para ajudar no sentido de encontrar a causa do problema e conforme já referimos diversas vezes, assumir a nossa responsabilidade dentro do âmbito da assistência em garantia” (cfr. Doc. De fls 77 a 79 cujo teor se dá por integralmente reproduzido);

22. Após ter recebido a reclamação do Autor, a Ré deslocou-se ao edifício várias vezes, nunca tendo detectado qualquer problema nos trabalhos por si realizados.

G – Resultou, igualmente provado, o reconhecimento, por parte da Ré/Recorrida, não só a existência do defeito, mas também a sua responsabilidade na sua reparação, conjugada a matéria de facto dada como provada com a prova testemunhal nos autos, mormente:

A constante dos artigos 12º a 22º da matéria de facto dada como provada, conjugada com o depoimento das testemunhas, E...:

-Mandatário do Autor: “Criaram em si, a convicção que, de facto, assumiam a responsabilidade na reparação do dano?”

- Testemunha: Sim, até porque, posteriormente a isto eles fizeram várias intervenções... com o decorrer deste tempo todo, eles acabaram por fazer lá várias intervenções sempre na procura...

...

- Mandatário do Autor: Antes do processo existir.

- Testemunha: Antes de existir o processo, o que é do meu conhecimento, lá está foi feito esse teste de estanquicidade, essa tal piscina e, como disse, foram feitas mini reparações em eventuais pontos que pudesse ser por ali.

- Mandatário do Autor: Então está a dizer a este tribunal que antes do processo dar entrada, os técnicos da B..., foram ao local e detectaram, de facto, na tela que colocaram pontos por onde a água podia entrar?

- Testemunha: Sim, existe... Está lá a marca disso, A obra que eles fizeram, de raiz, ela está colocada... cada rolo de tela é a metro e lá existem uns pequenos remendos que foram colocados à posteriori que foi quando se deu essa tal situação.

- Mandatário do Autor: Em algum momento os técnicos da B... ou a própria B... disse que "Se se viesse a confirmar o problema é dos trabalhos que nós efectuamos. Assumimos a responsabilidade da reparação"?

- Testemunha: Sim. Tenho ideia de que... As conversas que tivemos, naquela cobertura, e depois à posteriori, entrou também um outro senhor que é o engenheiro F... ..

- Testemunha: ... as nossas conversas ali sempre disseram que se fosse defeito do trabalho deles eles iriam fazer as devidas reparações para que o trabalho ficasse bem efectuado, sim.

- Vide págs 90 e 91 da Transcrição do Julgamento – Doc. nº 1.

E, a mesma testemunha, a instâncias da Mandatária da Ré/Recorrida:

- Mandatária da Ré: "A anomalia foi reparada! Sabe a que é que se refere este email em concreto?"

- Testemunha: Quando ele diz que a anomalia já foi reparada penso que será aquele pormenor que eu disse que eles fizeram alguns remendozinhos em vários sítios."

- Vide pág. 107 da Transcrição do Julgamento – doc. nº 1.

- Testemunha: "... eles quiseram ir lá fazer essas pequenas reparações, esses pequenos remendos.

- Mandatária da Ré: Porquê?

- Testemunha: Porque eles achavam que seria por ali, suponho eu."

- Vide pág. 108 da Transcrição do Julgamento – doc. nº 1.

- Testemunha: "Sei que existiam problemas em baixo e eles tentaram encontrar a solução para o problema.

- Mandatária da Ré: Mas não viu nenhum problema na tela?

- Testemunha: Se eu vi um problema na tela? Vi. Eu recordo-me que existia lá pequenos defeitos, segundo eles, que poderia ser por ali."

- Vide pág. 109 da Transcrição do Julgamento – doc. nº 1.

- Testemunha: "E como digo houve pequenos pontos, supostamente, de fuga que eles acharam por bem reparar para acabar com, ou seja, "daqui supostamente não é", ou seja, "vamos colmatar aqui este suposto defeito para ver que não é daqui".

- Mandatária da Ré: ...A B... sempre foi ao local?

- Testemunha: Sim."

- Vide pág. 110 da Transcrição do Julgamento – doc. nº 1.

- Mandatária da Ré: "Então houve uma fase, antes de entrar em tribunal, em que o problema foi dado como resolvido?"

- Testemunha: Sim, houve várias fases antes de entrar em tribunal que deram o problema como resolvido.

- Mandatária da Ré: Porque deixou de pingar água, é isso?

...

- Mandatária da Ré: Quando diz "deram"... Quem? O sujeito é?

- Testemunha: A B.... Há um email que diz que o problema está resolvido."

- Vide págs 119 e 120 da Transcrição do Julgamento – doc. nº 1.

E, no depoimento da testemunha G...:

- Testemunha: "Eram feitas marcações para ir à obra para tentar resolver o problema.

- Mandatário do Autor: Mas tentar resolver o problema, porquê?

- Testemunha: Porque existia a entrada de água numa das habitações.

...

- Mandatário do Autor: O engenheiro H... disse-lhe "Sim senhora, vamos à obra ver de onde vem o problema" ou "vamos à obra resolver a infiltração de água"?

- Testemunha: Não. "Vamos à obra ver o que é e se for da responsabilidade, resolver".

- Vide págs 147 e 148 da Transcrição do Julgamento – doc. nº 1.

H – Tais factos imporiam ao Tribunal "a quo" decisão diferente, ou seja, no sentido da Ré/Recorrida haver reconhecido, não só a existência do defeito, mas também a sua responsabilidade na sua reparação ou, quando muito

I – A interrupção do prazo de caducidade, enquanto foram realizadas pela Ré/ Recorrida obras na cobertura do prédio a fim de identificar a origem do problema, o qual, esta, sempre se comprometeu a reparar caso viesse a verificar ser da sua responsabilidade.

J – A Ré/Recorrida nunca, de forma inequívoca, comunicou ao Autor/Recorrente a sua irresponsabilidade na reparação do vício reclamado, sempre criando na convicção do Autor/Recorrente que o iria reparar.

K – O reconhecimento do direito, enquanto causa impeditiva da caducidade (artigo 331º, nº 2 do Código Civil), basta-se com a declaração, conquanto inequívoca, da

existência do defeito, não se impondo a prática de actos equivalentes à sua realização – Ac. TRL de 12 de Dezembro de 2006, em que foi Relator Arnaldo Silva, no âmbito do proc. 6315/2006-7, disponível em www.dgsi.pt.

L – E, conforme Ac. do STJ de 09 de Julho de 2015, em que foi Relator Paulo Sá, no âmbito do proc. 3137/09.7 TBCSC.L1.S1, disponível em www.dgsi.pt:

“I – Emerge do artigo 331º, nº 2 do CC, que, estando em causa direitos disponíveis e estando fixado, por disposição legal, um prazo de caducidade, o reconhecimento do direito por parte daquele contra quem deva ser exercido é impeditivo da caducidade.

II – Se o empreiteiro realizou trabalhos de reparação de uma obra, que não foram dados por concluídos, tal equivale a reconhecer os defeitos de construção, reconhecimento esse que além de equivaler à denúncia dos defeitos – artigo 1220º, nº 2 do CC -, tem o efeito impeditivo do decurso de um prazo de caducidade para a instauração da acção destinada à eliminação dos defeitos.

III – A partir desse reconhecimento dos defeitos não corre um novo prazo de caducidade, antes o prazo ordinário de prescrição de 20 anos a que alude o artigo 309º do Código Civil”.

M – Antes, sempre agiu, a Ré/Recorrida por forma a criar no Autor/Recorrente a convicção de que o vício de construção que lhe foi reclamado era da sua responsabilidade e que iria proceder à sua reparação.

N – Questão diferente é o relegar, por parte da Ré/Recorrida a reparação de tais vícios para a descoberta da sua origem, a qual porque nunca a descobriu, não a pode, de facto, reparar convenientemente.

O – No entanto, agindo sempre dizendo que repararia caso descobrisse a sua origem.

P – Pelo que, a sentença recorrida violou os artigos 331º, 1207º, 1208º, 1220º e 1225º do Código Civil, bem como nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 639º, nº 1, al. b) e 640º, nº 1, al. a) e b) do Código de Processo Civil.”

O autor pede a revogação da sentença recorrida e a sua substituição por decisão que julgue procedente a ação e condene a ré nos exatos termos por si peticionados[5].

A ré contra-alegou pugnando pela improcedência dos recursos interpostos pelo autor e pelos intervenientes.

Colhidos os vistos legais, cumpre agora apreciar e decidir.

2. Questões a decidir tendo em conta o objeto do recurso delimitado pelos recorrentes nas conclusões das suas alegações (artigos 635º, nºs 3 e 4 e 639º, nºs 1 e 3, ambos do Código de Processo Civil, na redação aplicável a estes autos), por ordem lógica e sem prejuízo da apreciação de questões de conhecimento oficioso, observado que seja, quando necessário, o disposto no artigo 3º, nº 3, do Código de Processo Civil

2.1 Do recurso do autor[6]:

2.1.1 Do reconhecimento do direito acionado pelo autor;

2.1.2 Da responsabilidade da ré por não ilisão da presunção de culpa que sobre si incide.

2.2 Do recurso dos intervenientes:

2.2.1 Da alteração do ponto 27º dos factos provados e do ponto 1º dos factos não provados e da correção do ponto 11º dos factos provados;

2.2.2 Do reconhecimento do direito por parte da ré em virtude das suas sucessivas intervenções;

2.2.3 Da gestão de negócios por parte do autor e da interrupção da prescrição;

2.2.4 Da legitimidade do autor para a ação declarativa de condenação para reparação dos danos na fração autónoma dos recorrentes intervenientes, bem como da privação do gozo da mesma, tudo em resultado de uma infiltração proveniente de uma parte comum.

3. Fundamentos de facto

3.1 Da alteração do ponto 27º dos factos provados e do ponto 1º dos factos não provados e da correção do ponto 11º dos factos provados (recurso dos intervenientes)

Os recorrentes intervenientes pugnam pela alteração da redação do ponto 27 dos factos provados, em consonância com a missiva junta aos autos e datada de 25 de novembro de 2013, por uma resposta positiva ao ponto 1º dos factos não provados, atendendo ao que consta do ponto 33º dos factos provados e ainda ao que resulta da prova pericial e pela correção do ponto 11º dos factos provados em consonância com o documento de folhas 66, substituindo-se a palavra “impermeabilização” por “ventilação”.

Os pontos de facto impugnados pelos recorrentes intervenientes têm o seguinte teor: - “A Ré sempre esteve pronta a assumir as suas responsabilidades, caso tivesse sido encontrada a origem do problema nos trabalhos que realizou, o que não sucedeu pese embora todas as diligências por si realizadas” (ponto 27 dos factos provados);

- “A infiltração de água na fracção AG se deva a deficiente impermeabilização da cobertura do edifício efectuada pela Ré” (ponto 1 dos factos não provados);
- “Tendo a Ré respondido, por email de 13 de Fevereiro de 2013 dizendo que iria ser agendada nova visita para averiguar o que se passava, referindo que não tinha sido identificado qualquer tipo de anomalia nas telas de impermeabilização, mais informando que a água poderia ser proveniente das condutas de impermeabilização (doc. de fls. 66, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido)” (ponto 11 dos factos provados).

O tribunal a quo motivou a sua convicção probatória nos termos que seguem:

“No que respeita aos factos que remetem para o teor de documentos devidamente identificados, a prova dos mesmos resulta dos mesmos, motivo pelo qual nos abstermos aqui de os enunciar.

A prova dos factos 1º, 3º a 7º, 15º fundou-se no acordo das partes (cfr. art.s 39º e 66º da contestação – fls. 100 e 105).

No mais, a convicção do Tribunal fundou-se no conjunto da prova produzida, devidamente analisada e ponderada segundo as regras da experiência comum, nomeadamente na inspecção ao local realizada e no teor do complexo relatório pericial constante dos autos, nos termos que infra se indicarão. Relativamente às infiltrações de água no interior da fracção “AG”, que a sua origem se situava a nível superior, ou seja, a cobertura do edifício, que as mesmas surgiam em alturas de chuvas, as inúmeras tentativas de resolução por parte da Ré para a detecção da causa, que se revelaram infrutíferas, e, ainda, que no decurso da perícia realizada, e na sequência das intervenções realizadas, tais entradas de água cessaram, toda a prova produzida foi unânime. Todavia subsistiram dúvidas consistentes relativamente à origem e causa das infiltrações, tendo apenas sido avançadas algumas hipóteses, que disso não passaram. Com efeito, os relatórios periciais e os esclarecimentos prestados pelo Sr. Perito em sede de audiência de discussão e julgamento revelaram-se inconsistentes e contraditórios, de tal forma que não permitiram ao tribunal concluir qual a origem do problema.

Foi acolhido o depoimento da testemunha E..., que trabalha para a sociedade administradora do condomínio e acompanha de perto o edifício, e que referiu que os Intervenientes contactaram a administração, em Janeiro de 2012, dando nota das infiltrações, situação que antes da intervenção da Ré nunca tinha acontecido, tendo de seguida sido contactada a Ré, que se mostrou disponível para proceder a averiguações, chegando a intervir em determinados pontos da tela, que o tribunal visualizou no local, mas que não restaram dúvidas que foi a título preventivo, como o explicou em sede de inspecção ao local a testemunha H..., engenheiro da Ré, e que tiveram lugar em pontos que habitualmente revelam maior fragilidade. Aliás, as próprias testemunhas reconheceram que apesar dessa intervenção o problema subsistiu nos exactos termos em que anteriormente existia. Mencionou os testes de estanquicidade e a posição da Ré no sentido de assumir a reparação caso se concluísse que a causa estava nos trabalhos por si executados. Referiu que os Intervenientes tinham interesse em arrendar a fracção, aludindo a uma imobiliária e ao facto de a chave ter sido entregue à administração para o imóvel poder ser visitado. Mencionou ainda a pressão dos Intervenientes no sentido da resolução do problema, as zonas do apartamento afectadas, as medidas tomadas, afirmando que o próprio despejava os recipientes, os cheiros a humidade e a manifesta impossibilidade de ser o apartamento habitado. Há que assinalar que é da experiência comum que é praticamente impossível arrendar um apartamento quando este tem problemas do tipo dos que aqui se discutem, motivo pelo qual resultou provada a factualidade relativa a tal.

Foi igualmente acolhido o depoimento da testemunha G..., funcionária da sociedade administradora do condomínio, que referiu as marcações para deslocação à obra no sentido de determinar a causa das infiltrações, os contactos dos Intervenientes, a visita que fez ao local, onde visualizou os recipientes, a resposta da Ré no sentido de que não encontrava problemas no trabalho por si executado.

Ponderou-se o depoimento da testemunha I..., filha dos Intervenientes, e que referiu que tiveram inquilinos no apartamento mas que saíram antes do início das infiltrações, referiu o estado do apartamento antes deste problema, porque o habitou, o estado posterior, a frustração de celebração de um contrato de arrendamento porque o casal interessado acabou por desistir perante o estado do apartamento, o valor pretendido da renda, que foi concatenado com o contrato de arrendamento constante dos autos, o estado de nervosismo em que ficaram os Intervenientes com a situação e, ainda, que em 2016 as infiltrações cessaram de forma definitiva.

Foi igualmente acolhido o depoimento da testemunha F..., engenheiro da Ré, na parte em que descreveu as diligências realizadas, o insólito da situação, sendo na realidade

o único que acabou por adiantar, entre muitas, uma hipótese relativamente plausível para explicar o sucedido, mas que não tendo sido corroborada pela prova pericial realizada, o tribunal não a pode acolher, até por não dispor dos necessários conhecimentos técnicos, entendendo-a como uma mera teoria (a qual seria a de que a impermeabilização colocada sobre o isolamento existente não teria qualquer defeito, cumprindo a sua função, mas que nas diversas camadas pré-existentes estaria água acumulada que não podendo evaporar-se como anteriormente passou a manifestar-se saindo pela zona do tubo de ventilação. Porém, se assim fosse, ficaria por explicar, já que em causa estava água acumulada que estaria a drenar, sem possibilidade de entrada de nova água por força do material impermeabilizante que foi por cima colocado, porque razão as infiltrações ocorriam em época de chuvas, o que indicia nova entrada de água, que a testemunha negou para assim dar mais consistência à explicação apresentada). Tal depoimento foi parcialmente corroborado pelo depoimento da testemunha H..., na parte em que referiu ter sido contactado sempre pela administração do condomínio, a surpresa perante a quantidade de água encontrada já no decurso da perícia, as diligências realizadas no sentido de detectar a origem do problema e o insucesso das mesmas.

Para além do já mencionado, a não prova dos demais factos deveu-se a insuficiência de prova.”

Cumpre apreciar e decidir.

Não obstante os fundamentos indicados pelos recorrentes intervenientes para sustentar a sua pretensão de alteração da decisão da matéria de facto não se basearem na reapreciação da prova gravada, atenta a motivação da tribunal a quo e os pontos de facto impugnados, forçosa é a audição da prova pessoal produzida na audiência final.

Procedeu-se ao exame da prova documental[7] junta de folhas 23 a 26[8], 27 e 28[9], 29 a 35[10], 36 a 38[11], 42[12], 43[13], 44[14], 45[15], 48[16], 49 a 51[17], 52[18], 55[19], 60[20], 65[21], 66[22], 67[23], 68[24], 69[25], 70[26], 72 e 73[27], 74[28], 75 e 76[29], 77[30], 80[31], 381 verso e 382[32] e dos relatórios periciais de folhas 164 a 171[33], 184 a 187[34], 282 a 283 verso[35], 376 a 378[36], 1095 da cópia do processo electrónico que nos foi facultada[37] e à leitura do auto de inspeção judicial de folhas 485 e 486[38], diligência realizada na sessão da audiência final de 31 de maio de 2017.

Iniciemos a reapreciação da decisão da matéria de facto, debruçando-nos sobre o ponto 27 dos factos provados, que os recorrentes intervenientes pretendem que seja alterado de modo a mostrar-se consonante com a missiva de 25 de novembro de 2013. A missiva a que os recorrentes se arrimam tem o seguinte teor:

“Vimos pelo presente acusar a receção da Vossa comunicação referida em assunto, a qual mereceu a nossa melhor atenção e para a qual informamos formalmente a nossa posição. A B... realizou diversas vistorias à obra no sentido de perceber por onde estava a ocorrer a infiltração reclamada, efetuando mesmo alguns trabalhos pontuais que nunca estavam relacionados com defeitos ou correcções aos trabalhos contratados. Para além disso, foi feito também um ensaio de carga conforme retratamos na fotografia em anexo onde se constatou que a infiltração não era proveniente do sistema de impermeabilização. Nessa altura e perante este cenário, alertamos que a origem da infiltração poderia estar relacionada com os atravessamentos das tubagens numa das chaminés ou até mesmo pelas condutas da ventilação, ou seja, a sua origem não poderia estar enquadrada dentro do âmbito da garantia pós-venda, pois, como sabem, e está retratado no contrato, não efetuámos qualquer tipo de intervenção nesses elementos. Por fim, informamos que estamos disponíveis para agendar nova visita ao local para explicar a todos os intervenientes a nossa posição. Para além disso, disponibilizamo-nos também para ajudar no sentido de encontrar a causa do problema e, conforme já referimos diversas vezes, assumir a nossa responsabilidade dentro do âmbito da assistência em garantia.”

A cláusula contratual de assistência em garantia a que a ré alude prescreve que “[d]o trabalho efectuado será prestada pelo EMPREITEIRO uma garantia de cinco anos, a contar da data de recepção provisória da obra (já com a lista de anomalias corrigida na totalidade sendo que essa lista deve estar devidamente assinada por ambas as partes e anexa ao auto de recepção provisória).”

A prova documental que os recorrentes intervenientes invocam para firmar a alteração do ponto 27 dos factos provados, como bem se vê, não tem essa aptidão, antes de forma inequívoca confirma a matéria que foi dada como provada.

A prova pericial produzida, bem como a prova pessoal produzida na audiência final, incluindo os esclarecimentos prestados pelo Sr. Perito, não colocam em crise a matéria contida no ponto 27 dos factos provados, antes se conformam com a mesma, pois foi claro não se ter identificado a origem das infiltrações, afirmando o Sr. Perito nos

últimos esclarecimentos escritos que prestou que “os trabalhos realizados pela empresa terão sido aparentemente bem executados, não sendo visível, por observação directa in loco, qualquer anomalia (corte, descolamento ou fissuração e perfuração das telas minerais de impermeabilização aplicadas pela empresa” e ainda que todas as intervenções da ré foram sempre tendo em vista a identificação dessa origem a fim de descartar ou assumir a responsabilidade pelas mesmas.

Deste modo, deve manter-se intocado o ponto 27 dos factos provados.

Reapreciemos agora o ponto 1 dos factos não provados.

Os recorrentes pretendem que este ponto seja dado como provado por força do que se julgou provado no ponto 33 dos factos provados.

A circunstância dos recorrentes intervenientes nunca terem tido infiltrações na sua fração, antes dos trabalhos realizados pela ré, não significa que estes trabalhos sejam a origem de tais infiltrações.

Em primeiro lugar, a necessidade do condomínio contratar a ré para fazer obras de impermeabilização na cobertura, de acordo com as regras da experiência comum[39], significa que alguns problemas existiriam, ainda que não se manifestassem concretamente na fração dos intervenientes.

Em segundo lugar, resulta também das regras da experiência comum, que as infiltrações podem levar bastante tempo a manifestar-se e que a água não tem sempre os trajetos mais diretos, mas sim aqueles que fisicamente permitem a sua passagem.

Em terceiro lugar, foi inequívoco da prova pericial, bem como da prova pessoal produzida em audiência que não se demonstrou qualquer vício nos trabalhos de impermeabilização da cobertura do edifício efetuada pela ré, tendo a infiltração sido debelada com a feitura de uma “gola” no tubo de ventilação que se situava sobre a fração “AG”, “gola” feita ao nível da primitiva tela de impermeabilização, situada sob a betonilha que serviu de base à impermeabilização aplicada pela ré.

Pelo exposto, deve manter-se não provado o ponto 1 dos factos não provados.

Vejamos agora a questão do alegado lapso no ponto 11 dos factos provados.

O documento de folhas 66 para que este ponto de facto remete tem o seguinte teor:

“Boa tarde, Informamos que iremos agendar nova visita para averiguar o que se passa apesar de não termos identificado qualquer anomalia nas telas de impermeabilização. Recordamos que a água poderá ser proveniente das condutas de ventilação. Com os melhores cumprimentos”.

É ostensivo que aquilo que a ré referiu na sua mensagem eletrónica de 13 de fevereiro de 2013 foram condutas de ventilação e não condutas de impermeabilização. Aliás, diga-se que não se tem sequer conhecimento que existam condutas de impermeabilização. De facto, as condutas destinam-se ao trânsito de substâncias líquidas, sólidas ou gasosas e, como é bom de ver, a “impermeabilização” é uma qualidade e não uma substância líquida, sólida ou gasosa.

Parece assim claro que o tribunal *a quo* cometeu um lapso ao escrever “condutas de impermeabilização” em vez de “condutas de ventilação”.

Deste modo, deve rectificar-se o ponto 11 dos factos provados, passando a constar “condutas de ventilação” onde ficou escrito “condutas de impermeabilização”.

Pelo exposto, conclui-se que a reapreciação da decisão da matéria de facto improcede, apenas devendo retificar-se o ponto 11 dos factos provados, atendendo ao lapso nele contido e que é ostensivo face ao documento de que pretende ser fiel transcrição, ainda que em discurso indireto.

3.2 Fundamentos de facto exarados na decisão recorrida expurgados das meras referências probatórias e que, salvo no que respeita a retificação do ponto 11 dos factos provados, se mantêm, face à improcedência da reapreciação da decisão da matéria de facto requerida pelos recorrentes intervenientes

3.2.1 Factos provados

3.2.1.1

O autor é o condomínio do prédio constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Rua ... nºs. ..., ..., ..., da freguesia ..., concelho da Maia.

3.2.1.2

Tendo sido eleita administradora do condomínio a sociedade J..., Lda..

3.2.1.3

A ré dedica-se, para além do mais, à execução de trabalhos de construção civil e obras públicas, impermeabilizações, reabilitação de edifícios e revestimentos de fachadas.

3.2.1.4

Por contrato de empreitada celebrado a 11 de novembro de 2010, a autora adjudicou à ré as obras a realizar no prédio, de acordo com as condições descritas na proposta COT-.....-..

3.2.1.5

Pelo preço global de € 23.426,86, acrescido de IVA à taxa legal.

3.2.1.6

Mais ficou clausulado que o prazo global para a execução e entrega da empreitada seria de sessenta dias, contados a partir da data de consignação total da obra, podendo este prazo ser alargado até setenta e cinco dias, em caso de necessidade devidamente justificada pelo empreiteiro.

3.2.1.7

Ficou ainda clausulado que o início da obra seria aprazado para 2 de maio de 2011.

3.2.1.8

Em inícios de 2013, o autor recebeu da parte dos condóminos proprietários da fração "AG", correspondente ao 4º andar, com entrada pelo n.º ... da Rua ..., reclamação de infiltração de água proveniente da cobertura do edifício, causando danos no teto e paredes do quarto interior da fração.

3.2.1.9

O autor comunicou verbalmente tal reclamação à ré, sem obter qualquer resposta.

3.2.1.10

Enviando um email à ré, datado de 13 de fevereiro de 2013, reiterando que, nessa data, continuava a cair água na aludida fração, mais informando que a mesma se encontrava cada vez com mais danos.

3.2.1.11

Tendo a ré respondido, por email de 13 de fevereiro de 2013 dizendo que iria ser agendada nova visita para averiguar o que se passava, referindo que não tinha sido identificado qualquer tipo de anomalia nas telas de impermeabilização, mais informando que a água poderia ser proveniente das condutas de ventilação.

3.2.1.12

Por email datado de 22 de fevereiro de 2013, a ré informou o autor que a anomalia reclamada havia sido reparada a 21 de fevereiro de 2013.

3.2.1.13

Porém, após a data referida no facto anterior persistiu a entrada de água na aludida fração do prédio.

3.2.1.14

Tendo o autor, por email datado de 25 de março de 2013, comunicado tal facto à ré.

3.2.1.15

Em abril de 2013, a ré procedeu a nova intervenção na cobertura do edifício, sem qualquer tipo de êxito.

3.2.1.16

Por carta registada de 12 de abril de 2013, o autor comunicou à ré que a anomalia se mantinha.

3.2.1.17

Após tal missiva, a ré continuou a realizar testes na cobertura do edifício a fim de verificar qual a origem da infiltração de água na aludida fração "AG".

3.2.1.18

Sendo certo que a infiltração de água na fração só ocorre em tempo de chuva.

3.2.1.19

Não existindo, antes das obras realizadas pela ré, aquela infiltração de água na fração "AG".

3.2.1.20

O autor interpelou a ré, por carta registada com aviso de receção datada de 7 de novembro de 2013, para, no prazo de quinze dias, proceder às reparações necessárias na cobertura do edifício, por forma a debelar, definitivamente, as infiltrações na fração "AG".

3.2.1.21

Em resposta a tal missiva, a ré comunicou ao autor, para além do mais, o seguinte: "informamos que estamos disponíveis para agendar nova visita ao local para explicar a todos os intervenientes a nossa posição. Para além disso, disponibilizamo-nos também para ajudar no sentido de encontrar a causa do problema e, conforme já referimos diversas vezes, assumir a nossa responsabilidade dentro do âmbito da assistência em garantia".

3.2.1.22

Após ter recebido a reclamação do autor, a ré deslocou-se ao edifício várias vezes, nunca tendo detetado qualquer problema nos trabalhos por si realizados.

3.2.1.23

Após o email de 13.2.2013, a ré, pelo facto de não detetar qualquer problema nos seus trabalhos, resolveu, no dia 21 de fevereiro, executar trabalhos preventivos de reforço dos remates de impermeabilização das condutas e dos remates à chaminé.

3.2.1.24

Em abril de 2013, a ré, na presença do autor, chegou mesmo a efetuar um ensaio de

carga na cobertura para verificar se entrava água na fração.

3.2.1.25

Nesse ensaio de carga, foi colocada bastante água em cima da cobertura a uma altura de cerca de 5 a 10cm, durante dois dias.

3.2.1.26

Tendo ambas as partes constatado que não entrou qualquer água para a fração aqui em causa.

3.2.1.27

A ré esteve sempre pronta a assumir as suas responsabilidades, caso tivesse sido encontrada a origem do problema nos trabalhos que realizou, o que não sucedeu, pese embora todas as diligências por si realizadas.

3.2.1.28

Os intervenientes são proprietários[40] da fração autónoma designada pelas letras "AG", destinada a habitação, sita no 4º andar, com entrada pelo n.º ... da Rua ..., freguesia

3.2.1.29

Os intervenientes celebraram, em maio de 2012, um contrato de arrendamento, pelo prazo de cinco anos, pela renda mensal de € 350,00.

3.2.1.30

Desde finais de 2012 que os intervenientes foram alertados que existiam infiltrações ao nível do teto da fração de que são proprietários.

3.2.1.31

Sendo tal zona imediatamente contígua com a cobertura do edifício.

3.2.1.32

A água escorre através do tubo de ventilação instalado no quarto interior da fração.

3.2.1.33

Situação nunca vista ou experimentada pelos intervenientes.

3.2.1.34

A entrada de águas é de tal forma que os intervenientes têm de se socorrer de baldes de grande dimensão para que as mesmas sejam recolhidas.

3.2.1.35

Tendo o cuidado de encarregar a sua filha, residente na área metropolitana do Porto, e outra pessoa, para, periodicamente, despejar os utensílios de recolha.

3.2.1.36

Ao nível do teto do quarto interior, a zona afetada pela humidade foi-se alastrando, o que é visível ao nível das paredes e do teto.

3.2.1.37

O que provoca o empoamento, descascamento e desprendimento da tinta e reboco das paredes e do teto do quarto interior.

3.2.1.38

Acrescendo um ambiente húmido, com correspondência ao nível o seu odor característico.

3.2.1.39

Sem que exista a possibilidade de arrendar o imóvel, o que determina a perda do rendimento adveniente da renda.

3.2.1.40

Ao invés, os intervenientes cumprem as suas obrigações, quer com o condomínio, quer com o Estado, através do pagamento do IMI.

3.2.1.41

O contrato de arrendamento a que se alude no facto 29º [3.2.1.29] cessou em data não concretamente apurada mas meses antes de dezembro de 2012.

3.2.1.42

Os intervenientes sempre contactaram a administração do condomínio no sentido de obter a resolução do assunto.

3.2.1.43

O autor foi o único interlocutor dos intervenientes com a ré no tratamento de toda a situação.

3.2.1.44

Os intervenientes ficaram desagradados e preocupados com o facto de perderem a possibilidade de arrendar o imóvel.

3.2.1.45

O que lhes provocou tristeza e desânimo.

3.2.1.46

Assim como viram, durante anos, o imóvel a degradar-se a perder [valor?] comercial.

3.2.1.47

Tendo em conta o arrastar da situação, tal provocou sentimentos de angústia e

frustração nos intervenientes.

3.2.1.48

Nos anos de 2015 e 2016, os intervenientes suportaram a quantia de € 418,32 a título de I.M.I..

3.2.1.49

Por força das diligências e intervenções realizadas no âmbito da perícia, a infiltração cessou na pendência da ação.

3.2.1.50

A ação foi proposta no dia 5 de maio de 2014.

3.2.1.51

Os intervenientes apresentaram articulado próprio em 20 de junho de 2016.

3.2.2 Factos não provados

3.2.2.1

Que a infiltração de água na fração “AG” se deva a deficiente impermeabilização da cobertura do edifício efectuada pela ré.

3.2.2.2

Que a origem do problema poderá estar localizada em locais que não foram intervencionados pela ré nomeadamente através de chuva que entra pela chaminé, fachada, condutas de ventilação.

3.2.2.3

Que em finais de 2012, o contrato de arrendamento celebrado pelos intervenientes estivesse em vigor.

3.2.2.4

Que por força do ocorrido, os autores [intervenientes?] evitaram até visitar o imóvel.

3.2.2.5

Que a infiltração teve origem em áreas comuns não intervencionadas pela ré.

4. Fundamentos de direito

2.1.1 Do reconhecimento do direito acionado pelo autor (recurso do autor)

O recorrente autor pugna pela inverificação da caducidade do direito de acionar em virtude de, na sua perspectiva, ter havido por parte da ré reconhecimento não só do defeito denunciado, mas também do seu direito, tudo a determinar a interrupção da caducidade ou o impedimento desta.

Cumpre apreciar e decidir.

Nos termos do disposto no artigo 1220º, nº 2, do Código Civil, equivale à denúncia o reconhecimento por parte do empreiteiro, da existência do defeito.

Este reconhecimento do defeito dispensa ou substitui a denúncia por parte do dono da obra, o que bem se compreende atenta a função que a denúncia do defeito desempenha de transmitir ao empreiteiro o conhecimento da existência de um defeito na obra executada. De facto, se o empreiteiro reconhece a existência do defeito na obra que executou, bem se percebe que não seja nessa eventualidade necessário que o dono da obra transmita ao empreiteiro a existência dessa patologia.

Diferente deste reconhecimento do defeito é o reconhecimento do direito que constitui facto impeditivo da caducidade (artigo 331º, nº 2, do Código Civil), sendo certo que o prazo de caducidade apenas se interrompe nos casos legalmente previstos (artigo 328º do Código Civil). Este reconhecimento, para ser operante, carece de ser concreto, claro e inequívoco[41].

Importa ainda não perder de vista que se o reconhecimento dos defeitos não se confinar a um ato isolado mas antes se repetir no tempo, o prazo para o exercício dos direitos facultados ao dono da obra só se inicia a partir da prática do último ato[42].

No caso em apreço, para resposta a esta questão recursória há que relevar a factualidade provada sob os pontos 3.2.1.8 a 3.2.1.27. Desta matéria de facto resulta que a ré teve conhecimento da infiltração no prédio por força das sucessivas denúncias do autor e que a todas foi respondendo (a última resposta data de 25 de novembro de 2013, em resposta à interpelação de 07 de novembro de 2013), nunca enjeitando a sua responsabilidade, mas fazendo-a depender da demonstração de que a patologia verificada era consequência dos trabalhos por si realizados, nunca se tendo provado qual era a causa concreta das infiltrações verificadas.

Repare-se que se a comunicação eletrónica da ré ao autor de 22 de fevereiro de 2013 aponta aparentemente por uma verdadeira assunção de responsabilidade, certo é que se deu como provado, sem impugnação das partes, que após o “email” de 13.2.2013, a ré, pelo facto de não detetar qualquer problema nos seus trabalhos, resolveu, no dia 21 de fevereiro, executar trabalhos preventivos de reforço dos remates de impermeabilização das condutas e dos remates à chaminé. Assim, a reparação da anomalia a que se refere naquela mensagem de 22 de fevereiro de 2013 não é verdadeiramente a reparação de um defeito causal das infiltrações verificadas, mas apenas uma precaução face a alguns pontos duvidosos, precaução que acabou por

não ter os efeitos desejados, porquanto as infiltrações se mantiveram. No circunstancialismo que se acaba de rememorar, não se nos afigura que tenha ocorrido um reconhecimento do direito do autor por parte da ré, mas é ostensivo que esta teve conhecimento do defeito, tendo encetado diligências no sentido de apurar a sua origem e eliminá-lo em pontos que lhe ofereceram dúvidas, mas sem sucesso. Deste modo, tendo em conta que a última vez que a ré reagiu a uma denúncia do defeito que foi persistindo ao longo do tempo foi em 25 de novembro de 2013, o prazo anual[43] para instauração da ação para eliminação do defeito expirava apenas em 25 de novembro de 2014, razão pela qual foi tempestivamente instaurada a ação em 05 de maio de 2014.

Deste modo, foi impedida a caducidade do direito de ação pela propositura destes autos, antes que expirasse o prazo anual de caducidade, procedendo o recurso do autor, no que esta questão diz respeito.

2.1.2 Da responsabilidade da ré por não ilisão da presunção de culpa que sobre si incide (recurso do autor)

O recorrente autor pugna pela procedência da ação alegando para tanto que a ré não ilidiu a presunção de culpa que sobre si incide.

Cumpra apreciar e decidir.

Embora a questão não seja pacífica, a presunção de culpa decorrente da falta de cumprimento ou do cumprimento defeituoso, não significa uma presunção de incumprimento, competindo sempre ao credor demonstrar o incumprimento do contrato[44].

No caso dos autos, o autor logrou provar o defeito, ou seja, as infiltrações de água provenientes da cobertura, cabendo em tal hipótese à ré demonstrar que a causa de tais infiltrações era alheia aos trabalhos por si executados[45].

Essa prova não foi feita, desconhecendo-se ainda atualmente o ponto de entrada da água que originou essas infiltrações, ou seja, desconhece-se se a água entrava ou não por um ponto que tenha sido intervencionado pela ré.

Contudo, foi dado como provado pelo tribunal *a quo*, sem qualquer reação das partes, que por força das diligências e intervenções realizadas no âmbito da perícia, a infiltração cessou na pendência da ação (ponto 3.2.1.49 dos fundamentos de facto deste acórdão).

Neste contexto, as pretensões ainda subsistentes do autor[46] e que se reduzem à reparação da cobertura do edifício, tornaram-se supervenientemente inúteis, pois desapareceu o defeito denunciado pelo autor e nenhum outro defeito concreto foi apontado à obra executada pela ré e que carecesse de ser reparado.

Assim, face ao que precede, deve julgar-se extinta a instância tal como conformada pelo autor na petição inicial e na parte ainda subsistente, por inutilidade superveniente da lide, sendo as custas da ação e do recurso da responsabilidade do autor *ex vi* artigo 536º, nº 3, do Código de Processo Civil).

2.2.2 Do reconhecimento do direito por parte da ré em virtude das suas sucessivas intervenções (recurso dos intervenientes)

Os recorrentes intervenientes pugnam pela revogação da decisão recorrida na medida em que, na sua perspetiva, houve reconhecimento do direito da autora, daí decorrendo a “interrupção” da caducidade, assim como o reconhecimento do direito dos intervenientes e a consequente interrupção do prazo de prescrição.

Cumpra apreciar e decidir.

Concluiu-se já anteriormente que não houve qualquer reconhecimento do direito do autor à eliminação do defeito por este denunciado na obra executada pela ré, mas apenas um reconhecimento e dispensa a efetivação de denúncia pelo autor, mas não o dispensa de tempestivamente exercer o direito de ação subsequente à denúncia do defeito. Não houve por isso qualquer impedimento[47] da caducidade do direito a exigir a eliminação do defeito denunciado.

Não obstante se ter concluído pela improcedência da exceção perentória de caducidade do direito de acionar o empreiteiro para fazer valer o direito à eliminação dos defeitos na obra, apenas o dono da obra beneficia deste direito, pois só este juntamente com a empreiteira são partes no contrato de empreitada.

Os recorrentes intervenientes, titulares de uma fração autónoma que vem a ser afetada por força de infiltrações provinda de uma parte comum – a cobertura do prédio – são terceiros relativamente às partes no contrato de empreitada para execução de obras de impermeabilização e, além disso, não exercem um direito à eliminação dos defeitos na obra, mas sim visam a tutela do seu direito de propriedade que foi violado em consequência das infiltrações resultantes de uma execução defeituosa do contrato de empreitada.

Está em causa o exercício de um direito de indemnização fundado na prática de um facto ilícito pela ré sujeito ao prazo prescricional previsto no artigo 498º, nº 1, do

Código Civil.

Por isso se conclui que os recorrentes intervenientes não beneficiam da extensão do prazo para propor a ação para exercício dos direitos conferidos ao dono da obra, pois não têm essa qualidade jurídica.

E será que houve um reconhecimento do direito gerador da interrupção do prazo prescricional do direito exercido nestes autos pelos recorrentes intervenientes?

De acordo com o disposto no nº 1, do artigo 325º do Código Civil, o reconhecimento do direito como causa de interrupção da prescrição implica que esse reconhecimento seja efectuado perante o titular do direito e por aquele contra quem o direito pode ser exercido.

Analisando a factualidade provada que já concluímos não integrar um reconhecimento do direito à eliminação do defeito denunciado pelo autor, desde logo se verifica que não há qualquer ato praticado pela ré que tenha como objeto o reconhecimento do direito de indemnização exercido nestes autos pelos recorrentes intervenientes e como interlocutores os recorrentes intervenientes. Tanto basta para, com toda a segurança, afirmar que não houve qualquer reconhecimento do direito gerador da interrupção do prazo de prescrição do direito de indemnização exercido pelos recorrentes intervenientes.

Deste modo, se conclui pela improcedência desta questão recursória.

2.2.3 Da gestão de negócios por parte do autor e da interrupção da prescrição (recurso dos intervenientes)

Os recorrentes intervenientes pugnam pela revogação da decisão recorrida afirmando para tanto que o autor agiu como gestor de negócios e, além disso, por força da atuação do autor como gestor de negócios, a interrupção da prescrição decorrente da propositura da ação pelo autor aproveita aos recorrentes intervenientes.

Cumpram apreciar e decidir.

De acordo com o disposto no artigo 464º do Código Civil, dá-se gestão de negócios quando uma pessoa assume a direção de negócio alheio no interesse e por conta do respetivo dono, sem para tal estar autorizada.

Esta questão da existência de uma gestão de negócios por parte do autor e por conta dos recorrentes intervenientes é uma questão nova que nunca antes foi suscitada, sendo certo que não se trata de matéria de conhecimento oficioso e que carece de um substrato fáctico próprio, a ser alegado nos seus essenciais contornos no devido momento, ou seja nos articulados. Só por isso, não constitui objecto idóneo para ser suscitada pela primeira vez em via de recurso.

Ainda assim, sempre se dirá que no caso em apreço, a intervenção destes recorrentes nos autos é processualmente incompatível com o preenchimento dessa fonte das obrigações. De facto, se acaso os recorrentes intervenientes entendiam que a atuação do autor configurava uma gestão de negócios, não deviam ter aceitado intervir nos autos.

Ao intervirem nestes autos, além de aceitarem, ao menos parcialmente, os pressupostos do seu chamamento, ou seja a ilegitimidade do autor para as pretensões indemnizatórias referentes à reparação dos danos causados na fração "AG", bem como da privação do gozo da mesma fração e consequente impossibilidade de o arrendar por causa do estado em que se acha e em resultado das infiltrações, afastaram a possibilidade do autor atuar como seu gestor de negócios, pois apresentaram-se a exercer em seu próprio nome os direitos que entendem competir-lhes.

De todo o modo, não parece que no caso se pudesse de algum modo falar em gestão de negócios, desde logo porque não resulta da factualidade provada, que os recorrentes intervenientes não se encontravam em condições de eles próprios cuidarem de exercer os direitos que lhes assistem[48].

Além disso, para quem entenda de modo diverso quando ao circunstancialismo em que é legalmente admissível esta ingerência na esfera jurídica alheia, resulta claro da petição inicial que o autor se assumiu como titular dos direitos que exerceu, seja porque estavam em causa danos nas partes comuns, seja porque relativamente aos danos sofridos pelos recorrentes intervenientes, alega que estes imputam ao autor os prejuízos que a tal título peticiona junto da ré.

Deste modo, tal como a ação foi configurada pelo autor, este exerceu um direito próprio[49], o que afasta o requisito do carácter alheio do negócio gerido.

Na perspetiva do autor, os recorrentes intervenientes teriam direito a acionar o condomínio pelos prejuízos decorrentes da deficiente impermeabilização de uma parte comum, para serem ressarcidos dos prejuízos resultantes de tal facto.

Porém, não parece que assim possa ser, já que, para tanto, seria necessária a alegação e prova de que tais danos resultaram de uma conduta do condomínio (por ter executado defeituosamente as obras de impermeabilização) ou de uma violação dos

deveres que impendem sobre o administrador do condomínio, nomeadamente a omissão de realização dos atos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns (artigo 1436º, alínea f), do Código Civil).

Ora, nada foi alegado relativamente à violação de tal dever e, pelo contrário, a presente ação é a prova inequívoca de que o autor cuidou de fazer valer perante a empreiteira os direitos que lhe assistem enquanto dono da obra de impermeabilização da cobertura do prédio constituído em propriedade horizontal e no qual se integra a fração “AG”, da titularidade dos recorrentes intervenientes.

Assim, não só não há gestão de negócio alheio, como também nem sequer existe o direito que o autor erroneamente afirma existir na sua esfera jurídica, seja em termos atuais, seja em termos futuros, porque também os recorrentes intervenientes não têm qualquer direito que possam fazer valer em face do condomínio, pelo menos em face dos factos que nestes autos alegaram.

Assim, porque o que se verificou, com a conduta do autor e com a anuência dos ora recorrentes intervenientes foi o exercício do direito de ação relativamente a alguns direitos de que o autor não era titular e porque nem sequer podia ser considerado gestor de negócios dos intervenientes, pelas razões que antes se expuseram, não ocorreu qualquer interrupção da prescrição dos direitos de indemnização com base em facto ilícito da titularidade dos recorrentes intervenientes, nos cinco dias subsequentes à propositura da presente ação.

Os direitos dos recorrentes intervenientes apenas se podem considerar exercidos por quem deles é titular com o pedido formulado por estes em 20 de junho de 2016, devendo considerar-se fictamente interrompida a prescrição trienal em 25 de junho de 2016.

Sucede porém, que os recorrentes intervenientes têm conhecimento das infiltrações desde finais de 2012 (veja-se o ponto 3.2.1.30 dos factos provados deste acórdão), pelo que pelo menos até cinco dias antes do termo do ano de 2015 deviam ter cuidado de demandar a ré para serem ressarcidos dos prejuízos sofridos e, não o tendo feito, deixaram prescrever o direito de indemnização com base em facto ilícito da responsabilidade da ré.

Assim, face a quanto precede, conclui-se pela improcedência destas questões recursórias suscitadas pelos recorrentes intervenientes.

2.2.4 Da legitimidade do autor para a ação declarativa de condenação para reparação dos danos na fração autónoma dos recorrentes intervenientes resultantes de uma infiltração proveniente de uma parte comum

Os recorrentes intervenientes, a título subsidiário, pugnam pela legitimidade ativa do autor para deduzir os pedidos de indemnização relativamente aos prejuízos decorrentes da danificação da fração “AG”. Para tanto, alegam, em síntese, que o administrador do condomínio, quanto a danos resultantes de defeito em partes comuns causador de danos em frações autónomas, sempre terá que futuramente suportar as despesas necessárias para indemnizar os danos sofridos pelos titulares das frações autónomas.

Cumpram apreciar e decidir.

Uma vez mais se vinca que a intervenção dos ora recorrentes nestes autos envolve a aceitação dos pressupostos do seu chamamento, ou seja, a ilegitimidade ativa do autor relativamente às pretensões atinentes à fração “AG”.

De novo se realça que tal como o objeto do pleito se acha conformado, nunca o autor tinha qualquer dever jurídico de indemnizar os ora recorrentes pelos danos resultantes de um defeito numa parte comum imputável à empreiteira, nem os mesmos tinham qualquer direito de indemnização contra o autor. Por isso, o alegado dano futuro do autor fundamentador da invocada legitimidade ativa do mesmo para deduzir pretensões indemnizatórias por danos sofridos pelos titulares das frações autónomas não existe.

Recorde-se que a legitimidade ativa do condomínio se cinge aos atos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns (artigo 1436º, alínea f), do Código Civil).

Assim, pelo exposto, também improcede esta questão recursória.

Deste modo, face a quanto precede, ainda que com fundamentos distintos da decisão recorrida e com correção do ponto 11 dos factos provados, a final, conclui-se pela total improcedência dos recursos de apelação interpostos pelo autor e pelos intervenientes principais, sendo as custas de cada um dos recursos da responsabilidade dos respectivos recorrentes (artigo 527º, nºs 1 e 2, do Código de Processo Civil).

5. Dispositivo

Pelo exposto, os juízes abaixo-assinados da quinta secção, cível, do Tribunal da Relação do Porto acordam em julgar improcedentes os recursos de apelação interpostos por, respectivamente, **Condomínio do Prédio sito na Rua ..., ..., ..., ... e ... e C... e D...** e, ainda que com distintos fundamentos, em confirmar a sentença recorrida

proferida em 07 de setembro de 2017.

Custas de cada recurso a cargo de cada um dos recorrentes, sendo aplicável a secção B, da tabela I, anexa ao Regulamento das Custas Processuais, às taxas de justiça dos recursos.

O presente acórdão compõe-se de trinta e nove páginas e foi elaborado em processador de texto pelo primeiro signatário.

Porto, 05 de março de 2018

Carlos Gil

Carlos Querido

Correia Pinto

[1] Segue-se, com alterações, o relatório da decisão recorrida.

[2] Por despacho proferido em 26 de fevereiro de 2016, com o seguinte teor:

“Aproximando-se o momento de proceder ao saneamento do processo, atenta a invocada ilegitimidade e afirmando-se-nos que efectivamente falece ao Autor legitimidade para peticionar o ressarcimento dos danos alegadamente sofridos pelos proprietários da fracção “AG” convido-a para, em dez dias, vir aos autos provocar a intervenção principal provocada destes, a fim de sanar a excepção em causa.”

[3] É singular esta sanção da ilegitimidade singular do autor que, como se verá da decisão proferida no despacho saneador, se traduziu numa substituição do autor pelos intervenientes relativamente a certas pretensões e, em nova singularidade, na configuração triangular da lide, na medida em que os intervenientes, admitidos a intervir como associados do autor, deduziram, a título subsidiário, pedidos contra o autor a que se associaram...

[4] Notificada às partes mediante expediente eletrónico elaborado em 08 de setembro de 2017.

[5] Este pedido é no mínimo surpreendente, no que respeita às pretensões de reparação da fracção “AG”, bem como às pretensões indemnizatórias decorrentes da impossibilidade de locação da mesma fracção, pois que o autor se conformou com o juízo do tribunal *a quo* de que seria destituído de legitimidade ativa para tais pretensões, deduzindo o incidente de intervenção principal para “sanar” a ilegitimidade singular suscitada pela ré relativamente a tais pedidos (não obstante, diga-se que a doutrina é unânime no sentido da insanabilidade da ilegitimidade singular e o incidente de intervenção principal, como bem resulta do artigo 316º do Código de Processo Civil, apenas é admissível nos casos de litisconsórcio). Não se vê como ao proceder deste modo o autor recorrente mantém na íntegra as pretensões deduzidas inicialmente, originando uma espécie de litispendência parcial já que os intervenientes, além de outras, também deduzem contra a ré as mesmas pretensões que se concluiu não ter o autor legitimidade ativa para tanto.

[6] O autor recorrente transcreveu a prova pessoal produzida na audiência final e, no ponto 23 das suas alegações de recurso, manifesta a sua insatisfação com o facto dado como não provado sob o ponto 1º, pugnano por que tal matéria seja julgada provada como base nos depoimentos que foi destacando no corpo das suas alegações. Porém, desta pretensão não há qualquer rasto nas conclusões de recurso, que, como é sabido, delimitam o objeto do recurso (artigo 639º, nºs 1 e 3, do Código de Processo Civil). Ora, sendo impugnada a decisão da matéria de facto, afigura-se-nos que tal deve transparecer, ainda que de forma minimalista, com a referência ao ponto ou pontos impugnados e ao sentido da decisão pretendida. Porque o autor recorrente não procedeu deste modo, não se releva o que vem referido no ponto 23 do corpo das alegações para integrar o objeto do recurso interposto por este recorrente.

[7] A prova documental foi selecionada em função da sua pertinência para o conhecimento das questões de facto a resolver.

[8] Ata número 38, do Condomínio do Edifício ..., Rua ..., ..., ..., ..., ..., ..., Maia, do qual resulta a eleição da administração do condomínio para o período compreendido entre um de julho de 2013 e trinta de junho de 2014, da sociedade J..., Lda..

[9] Cópia da publicação online referente à sociedade B..., SA, datada de 10 de outubro de 2010, com o NIPC

[10] Cópia de documento intitulado “Contrato de Empreitada no Edifício ...”, em que figuram como outorgantes, na qualidade de empreiteira, B..., SA e na qualidade de dono da obra, Administração do Condomínio do Edifício ... (Rua ..., nº ..., ..., de que se destacam as seguintes cláusulas: “1. Reparação de coberturas 1.1 – Demolição de revestimentos das fachadas da caixa das escadas e transporte a vazadouro. 1.2 – Remoção de revestimento em tela asfáltica, das platibandas das coberturas e remoção a vazadouro. 1.3 – Desmontagem e acondicionamento em local seguro, de todos os

capeamentos das platibandas, para posterior tratamento, pintura e montagem. 1.4 – Desmontagem dos capelos das chaminés e remoção a vazadouro. 1.5 – Reparação de fissuras existentes nos pavimentos das coberturas e rebocos das chaminés, incluindo todos os trabalhos de preparação previstos no orçamento, para posterior execução do complexo impermeabilizante. 1.1 – Execução de sistema impermeabilizante em todas as coberturas do Edifício, com o sistema Ecoplas 30 + Ecoplas PY 40G em chaminés, muretes e platibandas. 1.7 – Montagem dos capeamentos das platibandas, incluindo tratamento anticorrosivo, pintura, novas fixações em aço inox, e todos os demais trabalhos necessários à sua perfeita montagem. 1.8 – Fornecimento e montagem de novas chaminés, iguais às existentes, incluindo tratamento anti-corrosivo, pintura e todos os remates e vedações, necessários à sua perfeita montagem. 1.9 – Execução de reboco delgado armado nas paredes exteriores da caixa das escadas, incluindo acabamento final com pintura a tinta plástica em cor a definir pelo Dono de obra. 1.10 – Execução de decapagem, tratamento anti-corrosivo e pintura dos portões dos compartimentos dos equipamentos de ventilação mecânica e dos elementos metálicos de acesso à cobertura.” “8ª Garantia 1. Do trabalho efectuado será prestada pelo EMPREITEIRO uma garantia de cinco anos, a contar da data de recepção provisória da obra (já com a lista de anomalias corrigida na totalidade sendo que essa lista deve estar devidamente assinada por ambas as partes e anexa ao auto de recepção provisória).” “9ª Obrigações [...] 2. Obrigações do empreiteiro: [...] h) Efectuar testes de carga e estanquicidade durante a execução da obra.” “19ª – Recepção provisória e definitiva da obra 1. Concluídos os trabalhos objecto do presente contacto, o Empreiteiro solicitará ao Dono de Obra a recepção provisória da obra, através de carta registada com aviso de recepção. 2. Para o efeito do disposto no ponto anterior, no prazo máximo de 5 dias a contar da recepção do pedido pelo dono de obra, realizar-se-á em dia e hora a acordar entre as partes, uma vistoria à obra com a presença dos representantes de ambas as partes. 3. Caso não seja possível chegar a acordo sobre dia e hora da vistoria referida no ponto anterior será a mesma realizada no dia e hora marcada a indicar pelo Empreiteiro. 4. A falta de comparência injustificada do dono de obra na vistoria referida nos pontos anteriores tem o efeito jurídico de se passar a considerar a obra, para todos os efeitos, como recebida na data em que a mesma deveria ser realizada. 5. Concluída a vistoria mencionada no ponto 2 supra, e sem prejuízo do referido no ponto 4 será lavrado e assinada um auto por ambas as partes, no qual se indicará, se tal for o caso, que os trabalhos foram executados em conformidade com o estipulado nos anexos do presente contrato. 6. Se, na mesma vistoria se constatar que a obra está concluída de forma adequada aos fins a que se destina podendo o dono da obra retirar da mesma a utilidade requerida, apesar de existirem pequenos vícios ou defeitos, tais como a necessidade de efectuar pequenos retoques ou afinações, será a obra recebida sobre condição de serem reparados os vícios ou defeitos identificados, lavrando-se auto ao qual se anexará a lista dos trabalhos a executar e se convencionará o prazo par que o Empreiteiro proceda às necessárias obras e rectificações. 7. Se, pelo contrário, n vistoria forem detectadas deficiências na obra, ou em parte dela, que impeçam o seu funcionamento e/ou não cumpram as especificações dos anexos contratuais, no todo ou em parte, a recepção provisória será adiada e será elaborado e assinado pelas partes um relatório detalhado no qual se identificará todas as correcções ou trabalhos adicionais solicitados pelo dono de obra a serem realizados pelo empreiteiro e o prazo em que deverão ser efectuados. 8. A recepção definitiva dos trabalhos será efectuada 5 anos após a data da recepção provisória e será antecedida por uma nova vistoria, a qual decorrerá nos mesmos termos e com os efeitos acordados relativamente à recepção provisória.” [11] Proposta COT – – ., datada de 11 de novembro de 2010, emitida por B... para a cobertura do edifício ..., na qual, além das unidades, quantidades, preços unitários e preço total, vêm descritos os seguintes trabalhos e materiais: “1 Trabalhos preparatórios 1.1 Preparação do suporte Reparação das fissuras no pavimento e regularização onde necessário, por forma a criar o adequado suporte para a aplicação das membranas betuminosas. 1.2 Meias Canas Abertura de roço perimetral e execução de meias canas para dobragem de telas; Remate final com argamassa. 1.3 Remoção de membranas da platibanda Remoção de membranas betuminosas da platibanda, incluindo carga, transporte de materiais sobrantes a vazadouro 1.4 Demolição de murete Demolição de murete com h=0,15m, remoção de entulho e transporte a vazadouro; regularização da base de assentamento do murete 1.5 Capeamento de muretes Remoção do capeamento em chapa dos muretes e posterior reaplicação, após remate final das membranas betuminosas (não incluído qualquer tratamento de revestimento e pintura) 1.6 Demolição de maciços de apoio às condutas e sua posterior reconstrução Demolição de maciços de apoio às condutas e sua posterior reconstrução, após concluídos trabalhos de impermeabilização 1.6 Aplicação

de revestimentos em rodapés Aplicação de revestimento no rodapé do Edifício, na cobertura inferior (espaço 1) e cobertura intermédia (espaço 2). O fornecimento de material encontra-se excluído 1.7 Aplicação de perfil metálico de remate a paramentos verticais Fornecimento e aplicação de perfil metálico para remate a paramentos verticais selado com mástique, no espaço 2 2 Sistema de impermeabilização 2.1 Sistema de impermeabilização no terraço. Ecoplas 30+ Ecoplas PY 40 G Aplicação de primário betuminoso das zonas de aderência, Tecsol 1. Membrana de betume APP, massa de 3,0 kg/m², armadura de fibra de vidro com 50 gr/m², acabamento em ambas as faces em polietileno, flexibilidade a frio de -5°C. Ecoplas 30. Membrana de betume APP, massa de 4,0 kg/m², de armadura de poliéster com 150 g/m², acabamento na face inferior em polietileno e granulado de ardósia colorida na face superior, flexibilidade a frio de -5°C. Ecoplas PY 40G. 2.2 Sistema de impermeabilização nas platibandas, muretes e chaminés. Ecoplas PY 40 G Aplicação de primário betuminoso das zonas de aderência, Tecsol 1. Fornecimento e aplicação de Membrana de betume APP, massa de 4,0 kg/m², de armadura em poliéster com 150 g/m², acabamento na face inferior em polietileno e granulado de ardósia colorida na face superior, flexibilidade a frio de -5°C, Ecoplas PY 40G. 3. Tratamento da caixa de escadas 3.1 Preparação do suporte Picagem do revestimento existente, incluindo remoção e transporte a vazadouro; Regularização da superfície com argamassa de enchimento, pronta a receber o reboco delgado armado 3.2 Reboco Delgado Armado Fornecimento e aplicação de reboco delgado armado com argamassas cimentícias, com duas camadas, incluindo rede de fibra de vidro; revestimento orgânico de textura média, em cor do grupo A a definir, para acabamento final; 4. Chaminés 4.1 Fornecimento e aplicação de chaminés novas em chapa metálica, iguais às existentes no Edifício, incluindo pintura com uma demão de primário e duas demãos de esmalte 4.1.1 chaminés com dimensões 1200x700 4.1.2 chaminés com dimensões 2400x700 4.1.3 chaminés com dimensões 800x800 5. Pinturas 5.1 Fornecimento e aplicação de sistema de pintura composto por uma demão de primário e duas demãos de esmalte, incluindo prévia decapagem das superfícies 5.1.1 Em capeamento de muretes 5.1.2 Em Portões

[12] Cópia de mensagem eletrónica remetida por condominio.K...@gmail.com para H1...@B...pt, no dia 02 de dezembro de 2011, pelas 16h 31, com o seguinte teor: "Exmo. Sr. Eng. H..., Após visita à obra e após vistoria da mesma, vimos por este meio solicitar que sejam realizados os seguintes serviços por forma a darmos a obra como terminada: - Verificação das pendentes das caleiras, nos pontos assinalados na visita, para evitar a acumulação de água na cobertura; Verificação das juntas dos capeamentos dos muretes em virtude de algumas estarem já fissuradas; Resolução do problema do barulho das chaminés devido a queixas de condóminos que referem que antes das obras Não ouviam a água a bater nas mesmas. Aguardamos a atenção dispensada e na expectativa de um próximo contacto, A Administração"

[13] Cópia de mensagem eletrónica remetida por condominio.K...@gmail.com para H1...@B...pt, no dia 09 de janeiro de 2012, pelas 09h 29, com o seguinte teor: "Bom dia Eng. H..., Ainda aguardamos a Vossa resposta sobre o assunto. Apresentamos os melhores cumprimentos, A administração Em 2 de dezembro de 2011 16:31, <condominio ... condominio.K...@gmail.com> escreveu: Exmo. Sr. Eng. H..., Após visita à obra e após vistoria da mesma, vimos por este meio solicitar que sejam realizados os seguintes serviços por forma darmos a obra como terminada: - Verificação das pendentes das caleiras, nos pontos assinalados na visita, para evitar a acumulação de água na cobertura; Verificação das juntas dos capeamentos dos muretes em virtude de algumas estarem já fissuradas; Resolução do problema do barulho das chaminés devido a queixas de condóminos que referem que antes das obras não ouviam a água a bater nas mesmas. Aguardamos a atenção dispensada e na expectativa de um próximo contacto, A Administração".

[14] Cópia de mensagem eletrónica remetida por condominio.K...@gmail.com para H1...@B...pt, no dia 19 de janeiro de 2012, pelas 09h 04, com o seguinte teor: "Bom dia Eng. H..., Ainda aguardamos a Vossa resposta sobre este assunto. Apresentamos os melhores cumprimentos, A administração Em 9 de janeiro de 2012 09:29, <condominio ... condominio.K...@gmail.com> escreveu: Bom Dia Eng H..., Ainda aguardamos a Vossa resposta sobre este assunto. Apresentamos os melhores cumprimentos. A Administração Em 2 de dezembro de 2011 16:31, <condominio ... condominio.K...@gmail.com> escreveu: Exmo. Sr. Eng. H..., Após visita à obra e após vistoria da mesma, vimos por este meio solicitar que sejam realizados os seguintes serviços por forma darmos a obra como terminada: - Verificação das pendentes das caleiras, nos pontos assinalados na visita, para evitar a acumulação de água na cobertura; Verificação das juntas dos capeamentos dos muretes em virtude de algumas estarem já fissuradas; Resolução do problema do barulho das chaminés

devido a queixas de condóminos que referem que antes das obras não ouviam a água a bater nas mesmas. Aguardamos a atenção dispensada e na expectativa de um próximo contacto, A Administração”.

[15] Cópia de carta datada de 23 de fevereiro de 2012, remetida pelo Condomínio do Edifício ..., Rua ..., ..., ..., ... e ... à ré e com o seguinte teor: “ Exmos. Srs., Vimos deste modo solicitar resposta ao nosso e-mail de dia 9 de Janeiro reenviado no dia 19 do mesmo mês (que segue em anexo). Mais informamos que de acordo com decisão da Assembleia de Condóminos, a não resolução deste assunto até ao final do mês de Fevereiro de 2012 implica que os serviços necessários à conclusão da obra serão realizados por outra empresa e os custos serão deduzidos ao valor ainda em débito relativo às últimas facturas emitidas pela B..., SA. Com vista a evitar esta situação e a finalizar o pagamento desta obra conforme contrato, aguardamos assim uma resposta pronta da Vossa parte. Sem mais de momento, subscrevemo-nos com os melhores cumprimentos.”

[16] Cópia de aviso de receção registado em Avintes no dia 24 de fevereiro de 2012, pelas 10h39, remetido pela Administração do Edifício ... à ré, recebido no dia 28 de fevereiro de 2012, por L....

[17] Cópia da Ata número 35 do Condomínio do Edifício ..., datada de 04 de fevereiro de 2012, de que se destaca o seguinte excerto: “No que diz respeito ao segundo ponto da ordem de trabalhos: “Outros assuntos de interesse do condomínio”, informou a Administração que após reunião com a Empresa B... no mês de Novembro para vistoria das obras do telhado, estes foram informados que só seriam pagas as últimas facturas após a conclusão dos pontos discutidos na mesma reunião (nomeadamente, a verificação dos pendentes das caleiras, a revisão das juntas de capeamento dos muretes e o barulho que a água faz ao cair nas chaminés) visto no contrato efectuado com a empresa estar contemplado que o pagamento da última prestação apenas será efectuado após conclusão da obra sem lista de anomalias. Já foram enviados vários e-mail e feitos vários telefonemas para o Engenheiro H..., que acompanha a obra, sempre com a promessa de resolução da obra na semana a seguir ao telefonema, sem terem vindo ainda concluir os trabalhos. Neste momento ainda estão em débito cinco mil quinhentos e quarenta e nove euros e quarenta e cinco cêntimos. Depois de discutido o assunto ficou decidido por unanimidade mandar a administração a enviar uma carta registada à empresa B... a informar que devem resolver as situações que se encontram pendentes até ao final de Fevereiro, caso contrário vamos contratar uma empresa para terminar os serviços que se encontram pendentes e debitar-lhes esse valor.”

[18] Cópia de mensagem eletrónica remetida por H1...@B...pt para condominio.K...@gmail.com, no dia 28 de fevereiro de 2012, pelas 14h40, com o seguinte teor: “Exmos. Senhores, Vimos pelo presente formalizar a nossa posição relativamente às situações pendentes (ver comentários escritos a verde). 1 – Verificação das pendentes nas caleiras, nos pontos assinalados na visita para evitar a acumulação de água na cobertura; (A B... informou que apesar de este trabalho não estar dentro do âmbito contratual o poderia executar) 2 – Verificação das juntas dos capeamentos dos muretes em virtude de algumas estarem já fissuradas; (A B... informou que se limitou a aplicar os capacetes existentes precisamente da mesma maneira que os mesmos se encontravam aplicados inicialmente. Assim, tendo em conta que a junção entre os capacetes é realizada recorrendo à aplicação de mástiques é natural que os mesmos se vão degradando ao longo do tempo. Foi orçamentada outra solução de capacetes em zinco onde as juntas entre capacetes seriam executadas com peça do sistema também em zinco e a mesma não mereceu a aprovação por não se enquadrar economicamente no orçamento que tinham cabimentado para a obra) 3- Resolução do problema do barulho nas chaminés devido a queixas de condóminos que referem que antes das obras não ouviam a água a bater nas mesmas. (A B... informou que aplicou material de características e dimensões iguais ao existente pelo que não poderá ser responsabilizada por esta situação. Na vistoria realizada em obra na presença dos representantes da Administração de Condomínio e dos Condóminos confirmou-se esta situação. A B... informou que poderão ser executados alguns trabalhos para tentar minimizar o barulho no caso pontual que foi reclamado, por exemplo, a aplicação de espuma de poliuretano). Em suma, torna-se evidente que as situações reclamadas não se encontram dentro do âmbito contratual e que, por isso, conforme também tivemos oportunidade de explicar na vistoria efetuada, não poderemos executar qualquer trabalho enquanto não for regularizado o trabalho em atraso. Informamos também que estamos disponíveis para executar os trabalhos referidos no ponto 1 logo após a regularização do plano de pagamento e de acordo com a disponibilidade das nossas equipas.”

[19] Cópia de carta remetida pela ré ao autor, com data de 29 de fevereiro de 2012,

subscrita por L..., com o seguinte teor: “Assunto: Reparações Edifício ... Exmos. Senhores, Vimos pela presente remeter cópia de resposta á V/comunicação via e-mail em 28/02/2012. O atraso na N/ resposta ás V/solicitações, está relacionado com o tempo de espera do pagamento das faturas vencidas há 152 dias. Sem outro assunto de momento, Subscrevemo-nos, com elevada estima e consideração”.

[20] Cópia de mensagem eletrónica remetida por M...@hotmail.com para condomínio.K...@gmail.com e N...@gmail.com, no dia 23 de março de 2012, pelas 20h30, com o seguinte teor: “O..., Venho por este meio informar que na próxima segunda-feira ás 8:30h estará uma equipa da B... no edifício ... para proceder às correcções das pendentes das caleiras e das juntas dos capeamentos das platibandas. Eu estarei presente, e conto com um pouco da sua disponibilidade, para marcarmos uma hora afim de proceder-mos à liquidação das facturas, assim que os trabalhos de rectificação das anomalias detectadas estejam terminados.”

Cópia de mensagem eletrónica remetida por condomínio.K...@gmail.com para M...@hotmail.com no dia 24 de março de 2012, pelas 09h09, com o seguinte teor: “Bom Dia Sr. M1..., Pode contar connosco no Edifício perto do final da manhã, e depois falaremos relativamente ao pagamento das facturas que será feito por transferência. Apresentamos os nossos melhores cumprimentos, A Administração”.

[21] Cópia de mensagem eletrónica remetida por condomínio.K...@gmail.com para H1...@B...pt, no dia 13 de fevereiro de 2013, pelas 11h08, com o seguinte teor: “Bom dia, Vimos por este meio informar que continua a cair água na fracção AG, pelo que agradecemos que passem no edifício para resolver o problema, pois a condómina informa que a casa esta cada vez com mais danos. Sem mais de momento, e desde já gratos pela colaboração, subscrevendo-nos com os melhores cumprimentos”.

[22] Cópia de mensagem eletrónica remetida por H1...@B...pt para condomínio.K...@gmail.com, no dia 13 de fevereiro de 2013, pelas 17h36, com o seguinte teor: “Boa tarde, Informamos que iremos agendar nova visita para averiguar o que se passa apesar de não termos identificado qualquer anomalia nas telas de impermeabilização. Recordamos que a água poderá ser proveniente das condutas de ventilação. Com os melhores cumprimentos”.

[23] Cópia de mensagem eletrónica remetida por H1...@B...pt para condomínio.K...@gmail.com, no dia 22 de fevereiro de 2013, pelas 12h11, com o seguinte teor: “Bom dia, Informamos que a anomalia reclamada foi reparada ontem. Com os melhores cumprimentos”.

[24] Cópia de mensagem eletrónica remetida por condomínio.K...@gmail.com para H1...@B...pt, no dia 25 de março de 2013, pelas 11h08, com o seguinte teor: “Bom dia Eng. H..., Vimos por este meio informar que ainda continua a cair muita água na habitação. Ficamos a aguardar nova marcação para passar no edifício. Na nossa opinião deveria vir ao prédio enquanto está a chover para que possa verificar a água a cair. Com os melhores cumprimentos.”

[25] Cópia de carta remetida por Condomínio Edifício ... para a B..., SA, datada de 12 de abril de 2013 e com o seguinte teor: Assunto: obras efectuadas na cobertura Exmos. Srs., Vimos por este meio informar que continua a cair água na habitação 19, mesmo após a intervenção efectuada pelo vosso técnico no inicio deste mês, a situação mantém-se. Como já informamos várias vezes pelo telefone e por e-mail ao Sr. Eng. H..., começou a cair água na habitação referida após a intervenção efectuada pela vossa empresa na cobertura do edifício. Desta forma solicitamos que sejam breves na resolução deste problema, pois estamos a receber várias reclamações da condómina, que neste momento não pode alugar a habitação e esta a pensar imputar custos por todo o transtorno causado.”

[26] Além de um impresso de registo postal, cópia de um aviso de receção registado em 12 de abril de 2013, remetido pela Administração do Condomínio Edifício ... à sociedade B..., SA e recebido por alguém cuja assinatura está ilegível, tendo sido devolvido pela estação dos CTT no dia 17 de abril de 2013.

[27] Cópia de carta remetida pelo Sr. Advogado que patrocina o autor à sociedade B..., SA, datada de 07 de novembro de 2013, com a referência P – 593.04 – Administração de Condomínio do Edifício ... e com o seguinte teor: Ex.mos Senhores: Com os M/ melhores cumprimentos. Em representação da M/Constituinte “Condomínio do Edifício ...”, representado pela S/administração “J..., Lda”, venho, pelo presente, interpelar V/ Exª para o seguinte: 1 – Por contrato de empreitada celebrado no ano de 2011, obrigaram-se V/exªs a executar a obra definida na proposta nº COT –-, iniciando os trabalhos no dia 02 de Maio de 2011, no edifício ..., M/Constituinte. 2 – Mediante as condições, propostas e cadernos de encargos referidos no contrato de empreitada e seus anexos e para os quais remeto. 3 – Sucede que, conforme é do V/conhecimento, após a conclusão das obras acordadas, começaram a surgir infiltrações de água na habitação nº 19, Fração “AG”, provenientes da Cobertura do Edifício (área

intervencionada por V/Ex^{as}, conforme contrato de empreitada); 4 – Tais infiltrações foram, de imediato, reportadas a V/Ex^{as}, sendo certo que, conforme emails trocados, por email de 22 de Fevereiro de 2013, V/Ex^{as} assumiram que no dia 21 de Fevereiro de 2013 foram ao prédio reparar a anomalia verificada, tendo-a dado por reparada nessa altura. 5 – Porém, como é do V/conhecimento, a intervenção efetuada por V/Ex^{as} na cobertura do edifício, não resolveu o problema de infiltração de água na habitação nº 19, Fração “AG”, aliás como posteriormente V/foi reportado, quer por e-mail, quer por contacto telefónico, quer por carta; 6 – Sendo certo que as infiltrações na referida fração apenas surgiram após a V/intervenção na cobertura do edifício em cumprimento do contrato de empreitada, a origem das mesmas só poderá ter a sua origem na deficiente impermeabilização da cobertura do edifício, da V/responsabilidade. Assim, face a todo o supra exposto, pela presente interpelo V/Ex^{as} para que, no prazo máximo de 15 dias, a contar da receção da presente carta, procedam às reparações necessárias na cobertura do edifício, efetuando os testes necessários para o efeito, por forma a debelar, definitivamente, as infiltrações na fração supra identificada. Caso, dentro do prazo supra referido, as reparações ora exigidas não se encontrem efetuadas, ver-me-ei compelido a intentar contra V/Ex^{as} a competente acção judicial, como todos os custos a ela inerentes.”

[28] Cópia de aviso de receção registado no dia 08 de novembro de 2013 e remetido pelo Sr. Advogado que patrocina o Autor à ré, figurando no lugar destinado à assinatura do destinatário o nome legível de “L...”, tendo o aviso sido devolvido no dia 11 de novembro de 2013.

[29] Cópia da ata número trinta e nove do Condomínio do Edifício ..., datada de 25 de outubro de 2013, em cuja assembleia geral aí documentada, além de outros condóminos, participou a recorrente interveniente e da qual se destaca o seguinte: “Relativamente ao primeiro ponto da ordem de trabalhos: “Discussão e aprovação das medidas a tomar com a empresa B... devido a que continua a entrar água pela cobertura na habitação dezanove, mesmo após várias tentativas de resolução”, foi explicado aos presentes todos os procedimentos tomados em relação a esta questão, até que depois de vários contactos e várias tentativas de resolução, nos deram a indicação que não era problema do trabalho efectuado por eles, no entanto todos os condóminos estão de acordo que o problema agora apresentado pela habitação dezanove só surgiu após esta intervenção. [...] Foram apresentadas pelos condóminos duas propostas para resolução deste problema, nomeadamente resolver o problema com outra empresa e imputar custos à B... ou colocar processo em tribunal contra a B.... Depois de profundamente discutido o assunto, ficou decidido por unanimidade colocar um processo em tribunal contra a empresa B... a fim de obrigar a resolver o problema apresentado e ser-lhe imputadas todas as despesas. Para a entrada do processo foram apresentados três advogados, o advogado que trabalha com a administração, doutor P..., o doutor Q..., advogado da fracção “AG” e o doutor S..., advogado da fracção “X”. Foi aprovado por unanimidade a entrega da processo ao doutor P..., sendo que este deve interpolar por carta registada com aviso de receção a empresa a resolver o problema num prazo de quinze dias, caso contrário segue imediatamente para tribunal. No processo deve constar todas as despesas da fracção “AG”, entre as quais as rendas que não recebe por não poder alugar a habitação por cair água no quarto.”

[30] Cópia de carta remetida pela ré ao Sr. Dr. P..., Advogado que patrocina o autor, datada de 25 de novembro de 2013, em cuja face consta a menção de “Recebido 28/11/13” e com o seguinte teor: Assunto: Resposta à Vossa comunicação ref.^a P-593.04 – Administração Condomínio do Edifício ... Exmos. Senhores, Vimos pelo presente acusar a receção da Vossa comunicação referida em assunto, a qual mereceu a nossa melhor atenção e para a qual informamos formalmente a nossa posição. A B... realizou diversas vistorias à obra no sentido de perceber por onde estava a ocorrer a infiltração reclamada, efetuando mesmo alguns trabalhos pontuais que nunca estavam relacionados com defeitos ou correcções aos trabalhos contratados. Para além disso, foi feito também um ensaio de carga conforme retratamos na fotografia em anexo onde se constatou que a infiltração não era proveniente do sistema de impermeabilização. Nessa altura e perante este cenário, alertamos que a origem da infiltração poderia estar relacionada com os atravessamentos das tubagens numa das chaminés ou até mesmo pelas condutas da ventilação, ou seja, a sua origem não poderia estar enquadrada dentro do âmbito da garantia pós-venda, pois, como sabem, e está retratado no contrato, não efetuámos qualquer tipo de intervenção nesses elementos. Por fim, informamos que estamos disponíveis para agendar nova visita ao local para explicar a todos os intervenientes a nossa posição. Para além disso, disponibilizamo-nos também para ajudar no sentido de encontrar a causa do problema e, conforme já referimos diversas vezes, assumir a

nossa responsabilidade dentro do âmbito da assistência em garantia.”

[31] Cópia de orçamento datado de 23 de abril de 2014, emitido por T..., Lda. e dirigido à Sra. D..., na Rua ..., ..., Hab. ...,-... ..., Maia e referente à reparação do teto de um quarto, sendo orçamentados os serviços de picagem do teto, de execução de estuque no teto, de pintura do teto no valor global de € 226,32, IVA incluído.

[32] Fotografias alegadamente da cobertura em causa, juntas aos autos pela ré por intermédio do seu Director de Produção, H..., estando a cobertura molhada.

[33] Deste relatório, datado de 25 de outubro de 2015, destaca-se o seguinte: “[...] O quarto interior/arrumo –que constitui o compartimento designado de +1- apresenta patologias graves de infiltração de água num canto do teto junto da corete a qual prolonga-se para o exterior constituindo uma das condutas das chaminés existentes no piso da cobertura do edifício entre várias outras; (ver fotos 2-6) As patologias consistem em manchas de água e manchas amareladas, ainda frescas e húmidas, existentes na zona daquele canto do teto e de volta da corete –numa área e extensão de cerca de 2m2 e 2m respectivamente- acompanhado de eflorescências da pintura e escorrências de água, não em fios de água mas em forma de pingas com uma cadência razoável, as quais também estará relacionadas com infiltrações de água, mas desta vez com origem e proveniência da laje de cobertura do edifício, e com maior grau de gravidade; (ver fotos 2-6)” [...] “O perito colocou a questão da realização de mais um teste/ensaio de carga no terraço –conforme solicitado pelo Autor nos quesitos formulados e caso houvesse necessidade-, ou se, por outro lado, os representantes das partes Autor e Réu, estariam interessadas e disponíveis para, em vez de se realizar mais um ensaio, levantar desde já o sistema de impermeabilização do terraço, na área envolta do tubo de ventilação natural proveniente desde o teto da fracção AG, e em volta da conduta da chaminé, por forma a apurar in loco e por observação direta a origem e causas do problema; [...] 4. Conclusão Os técnicos da Ré e o mandatário do Autor manifestaram o seu interesse em avançar-se com a ideia sugerida pelo perito e aceitaram a realização daqueles trabalhos de forma consensual e unânime – informando que efetivamente não haveria necessidade de mais um ensaio de carga desde que se viesse a resolver o problema das infiltrações de água- pelo que ficou acordado, na presença de todos, que a empresa iria então proceder aos trabalhos de levantamento das telas de impermeabilização/sistema de impermeabilização que se encontram coladas sobre a laje de cobertura, e, circunscrita apenas à área envolvente do tubo de ventilação e conduta da chaminé, cujos trabalhos se traduziriam num custo residual” [...] “O perito entende que a origem do problema das infiltrações de água para o interior da fracção residirá na deficiente impermeabilização do terraço de cobertura na zona em volta do tubo de ventilação natural existente sobre o quarto interior/arrumo e/ou em volta da conduta da chaminé adjacente à empena cega, numa área de cerca de 2m2-; ou então, em algum outro ponto da cobertura próximo daquele tubo e que, por gravidade e através da pendente/inclinação existente no piso, se acumulará em volta do tubo e que estará atravessar e infiltrar para o interior da laje, manifestando-se subsequentemente á superfície do teto daquele quarto com manchas e escorrências de água”.

[34] Esclarecimentos do Sr. Perito datados de 14 de janeiro de 2016, destacando-se os seguintes pontos: “O perito reitera tudo o que disse no seu relatório pericial. A “... deficiente impermeabilização (...) em volta do tubo de ventilação...” a que o perito se refere prende-se com a “soldadura” da 1ª tela asfáltica do sistema de impermeabilização original da cobertura do edifício em volta do tubo de ventilação existente ao lado da conduta da chaminé (ver fotos do ensaio 1). O perito informa que não é uma mera suposição mas sim um fato. Não obstante o referido na resposta ao quesito 1º formulado pelo Autor no seu relatório pericial, não restou dúvidas ao perito, e, ao que pôde entender e constatar também a nenhum dos técnicos da empresa B..., que a fracção AG padece de infiltrações de água na zona do teto do quarto/arrumo em volta do tubo de ventilação. Porém, pelo exterior não é possível observar o sistema de impermeabilização da cobertura do edifício (existente sobre a laje de cobertura do edifício e sob as telas de impermeabilização à superfície aplicadas pela B...) em volta daquele tubo de ventilação sem a realização de trabalhos de demolição, por isso mesmo, em 23.09.2015, aquando da realização da perícia, foi acordado entre todos os presentes, e nomeadamente pelos técnicos da B..., que esta executaria a suas expensas os trabalhos de demolição necessários e inerentes aos ensaios destrutivos de inspeção em alguns pontos da cobertura e nomeadamente em volta do tubo num dia seco e soalheiro a agendar, tendo então aquelas obras sido executadas na manhã do dia 21.10.2015 e que se prolongaram até 23.10.2015. uma outra questão que se prende será a qual a origem das águas infiltradas que por qualquer razão migrarão, por inclinação e gravidade, em direcção ao tubo de ventilação – conforme indicou o perito no capítulo 3º da Perícia (2ª parte)- e que atravessam a laje em volta do tubo,

manifestando-se assim na superfície do teto daquele quarto?” Às seguintes perguntas da ré: “fica claro que o sistema aplicado pela B... não tem qualquer problema, correcto? Pese embora ainda estejam por apurar algumas das possíveis entradas de água por outros locais e descobrir porque motivo a mesma fica entre o sistema novo e o antigo, correcto?”, o Sr. Perito respondeu da forma seguinte: “Aparentemente não. Contudo os pontos de ensaios encontram-se ainda a ser monitorizados pela administração do condomínio. No dia 30.10.2015 o perito deslocou-se ao interior da fracção AG e à cobertura do edifício na presença do técnico da empresa B..., o engº H... e do funcionário da empresa administradora do condomínio, o sr.º E..., tendo constatado que a superfície do teto do quarto/arrumo da fracção já estava seca em volta do “buraco/negativo” do tubo de ventilação e que não pingava água através deste; de seguida os técnicos deslocaram-se ao ponto do ensaio 1 tamponado e verificaram a existência de um pequeno filme de água resultante, no entender do perito e do técnico, não de águas pluviais mas de condensações (aquecimento e arrefecimento derivado da insolação; Sim, ainda estão por apurar algumas das possíveis entradas de água por outros locais ...;(ver fotos abaixo) em 13.01.2016, portanto, ainda aquando da prestação dos presentes esclarecimentos, o perito contactou o administrador do condomínio, o sr.º E..., que informou que, de fato, continua a não cair água para o interior da fracção AG pelo teto do quarto/arrumo – mostrando-se o “buraco/negativo” e a superfície do teto secos- e que na cobertura, no ponto de ensaio 1, acumula-se ainda alguma quantidade de água no seu interior (tamponamento do ensaio 1) derivada das fortes chuvas das últimas semanas e que tem sido retirada a balde e que, por outro lado, o interior do ponto de ensaio 2 não contém água; À data dos presentes esclarecimentos, o perito desconhece ainda a origem das águas, porém, pelo que pôde apurar em 30.10.2015, e pelo que descreveu o administrador do condomínio, as águas continuam a acumular-se no interior do buraco do ponto de ensaio 1 sobre a 1ª tela asfáltica e sob o roofmate do sistema de impermeabilização da cobertura; Observação: Não obstante continuar a persistir água no interior do buraco do ponto de ensaio 1 – de que se desconhece ainda a proveniência – é certo e notório que de fato com o reforço da selagem em volta do tubo com soldadura asfáltica ter-se-á com isso eliminado definitivamente as infiltrações de água para o interior da fracção AG”.

[35] Relatório complementar 1, datado de 03 de junho de 2016, de que se destacam os seguintes excertos: “Os peritos acederam à cobertura do edifício e observaram os pontos dos ensaios 1 e 2 tendo verificado a presença de alguma água (em forma de filme de água) no interior da caixa/tamponamento do ensaio 1 enquanto que a caixa do ensaio 2 se encontrava apenas humedecido, entendendo-se que, em ambos os casos, seriam resultantes de fenómenos de condensação –derivados das fortes amplitudes térmicas resultantes do aquecimento/arrefecimento da insolação a que a cobertura se encontra sujeita, e que, por evaporação, a água transforma-se do estado gasoso ao estado líquido, concentrando-se assim em forma de gotas de água sob a tela mineral que cobre cada um dos pontos de ensaio, e que por sua vez cai para o interior da caixa-; O perito e os técnicos da empresa verificaram que naquela dia a camada da regularização/betonilha (chapa de argamassa) existente sobre o isolamento térmico (isolante roofmate) ainda se encontrava humedecida em ambos os pontos de ensaio, levando a entender aos que ainda existirá e persistirá água no interior da camada do sistema de impermeabilização e de revestimento da laje de cobertura do edifício e que por gravidade migrará e se manifestará nos dois pontos de ensaio, acumulando-se, particularmente, no ponto de ensaio 1 e em volta do tubo de ventilação; As últimas chuvas ocorridas antes daquela data terão ocorrido entre 7-15- dias antes, pelo que os técnicos da B... entenderam que a água observada na caixa do ensaio 1 não estaria relacionada com águas pluviais –e que pudessem ter-se infiltrado no sistema de impermeabilização e de revestimento da laje de cobertura- mas antes com alguma água que possa ainda estar embebida naquela camada do plano da pendente nascente do sistema de cobertura do edifício”; “E é neste mesmo ponto de ensaio 1 que a água se tem depositado e acumulado sempre que chove, segundo afirmações da administração do condomínio na pessoa do sr.º E... –que se comprometeu e tem a seu cargo a monitorização daquela área de cobertura do edifício desde 23.10.2015-, tendo sido necessário retirar a água com uma esponja para um balde nessas ocasiões, e não mais existindo infiltrações para o interior da habitação/fracção AG; Contudo, o perito não é da mesma opinião que a daqueles técnicos, conforme já adiantou no seu relatório pericial, pelo que no seu entender existirá uma hipótese remota de a causa/ origem das infiltrações de água se localizar na casa técnica acima referida, e que o edifício deverá estar a “sofrer” alguma infiltração de água algures pelo plano da cobertura do edifício que ainda se desconhece, e que não será fácil de despistar, ns medida em que é notória a relação causa-efeito de que quando chove existe um maior

acumular de águas no ponto de ensaio 1 e em volta do tubo de ventilação, segundo o que informou já por várias vezes o sr.º E... que tem a seu cargo a monitorização, as quais pontualmente têm de ser retiradas de forma manual com esponja e balde por forma a esvaziar a caixa daquele ponto de ensaio”.

[36] Relatório complementar 2, datado de 22 de novembro de 2016, de que se destacam os seguintes excertos: “Após uma análise ponderada da situação verificada neste dia, seguida de uma discussão de ideias e opiniões técnicas entre os intervenientes presentes, concluiu-se o seguinte: 1. a considerar-se o cenário colocado pelos técnicos da empresa B... desde a anterior inspeção à cobertura (19.05.2016), a betonilha (“fazendo a betonilha parte da camada constituída pelo sistema de impermeabilização e de revestimento da laje de cobertura -e que levará também bastante tempo a ser drenada e a secar (meses ou anos)”, deverá continuar a drenar toda a quantidade de água contida nos poros daquela, por gravidade e em direção ao ponto de ensaio 1 (fim do trajeto da água e onde habitualmente se tem acumulado água, em forma de filme ou mesmo empoçamento, e de onde se tem retirado água desde o início da monitorização), passando por o ponto de ensaio 2; 2. e que, graças à instalação das chaminés de ventilação nos pontos de ensaio 1 e 2, desde 11.07.2016, portanto desde o verão passado, não tem ocorrido acumulação de águas nos mesmos e principalmente no ponto de ensaio 1, onde ocasionalmente costuma criar poças de água; 3. Porém, também aqui e agora deve fazer-se a devida ressalva de que, de fato, efetivamente pouco choveu desde a data da inspeção anterior (19.05.2016) e terem sido poucos os dias de chuva desde então -apesar de os últimos dias que precederam esta última inspeção serem de alguma pluviosidade e principalmente no passado domingo (19.11) que foi de forte pluviosidade mesmo, não sendo, no entender do perito e dos técnicos da empresa, ainda em número suficientes para se chegar a alguma conclusão e confirmar a existência, ou não, de uma relação causa-efeito entre as águas das chuvas com o problema das infiltrações de água que tem ocorrido na betonilha da laje de cobertura do edifício; 4. Deste modo, por encontrar-nos numa estação de Outono que se tem revelado seca e com pouca chuva, todos os intervenientes presentes concordaram em aguardar pelos próximos dias consecutivos de chuva prolongada, no mínimo de 3 a 5 dias de chuva seguidos, e que venham a ocorrer até ao final do presente ano, de forma a poder seguir e monitorizar-se de forma mais efetiva e conclusiva e assim acompanhar-se o comportamento dos pontos de ensaio 1 e 2 -tendo aqui o perito informado da sua disponibilidade para deslocar-se ao local logo que se reúnam aquelas condições-; 5. Por outro lado, e aqui chegados, o perito informa e reitera a sua opinião da provável existência de um outro cenário -apesar de admitir a possibilidade da ocorrência do cenário defendido pelos técnicos da empresa B...-, já adiantado por si no seu Relatório Complementar 1, e cita-se “no seu entender o edifício deverá estar a “sofrer” alguma infiltração de água algures pelo plano da cobertura do edifício que ainda se desconhece, e que não será fácil de despistar, na medida em que é notória a relação causa-efeito de que quando chove existe um maior acumular de águas no ponto de ensaio 1 e em volta do tubo de ventilação, segundo o que informou já por várias vezes o sr.º E... que tem a seu cargo a monitorização, as quais pontualmente têm de ser retiradas de forma manual com esponja e balde por forma a esvaziar a caixa daquele ponto de ensaio;” 6. Por último, e a título de curiosidade, os técnicos da empresa B..., no seu entender, já consideram esta situação -a ocorrência das infiltrações de água pela cobertura do edifício- um caso de “case study” face à complexidade da mesma e à perplexidade revelada no apuramento da origem do problema das infiltrações”.

[37] Note-se que este elemento probatório não está impresso no processo físico, estando apenas disponível no processo eletrónico. Trata-se de “Esclarecimentos 2”, datado de 31 de janeiro de 2017, com o seguinte teor: “Na sequência da notificação do ofício último, o perito contactou o eng.º H... da empresa B... que se mostrou inicialmente disponível em estar presente em nova visita e inspeção à cobertura do edifício, embora nos últimos dias não tenha sido possível contactá-lo por forma a agendar a mesma; No ponto 1 das conclusões tidas no seu Relatório Complementar 2, o perito informou o que tem vindo a informar desde o início, e no que se refere ao sistema de impermeabilização original da cobertura do edifício, na medida em que a betonilha de regularização (chapa de argamassa de cimento com cerca de 6cm de espessura) faz parte daquele sistema de impermeabilização na medida em que esta reveste as telas e o isolante (isolamento térmico roofmate), funcionando como o “fecho/capa” do mesmo, tanto assim é que aquando da construção do edifício foi deixado como acabamento de revestimento do pavimento da cobertura; Ora, o que o perito informou naquele ponto 1º, assim como também em ocasiões anteriores e tendo sempre tomando como sua aquela afirmação tida -assim como também são da mesma opinião os técnicos da empresa-, é o que acabou de referir acima, ou seja, e para que

não restem dúvidas, é que a betonilha de regularização faz parte do sistema de impermeabilização original da cobertura, nada tendo a ver naturalmente com os trabalhos entretanto realizados posteriormente pela empresa B... sobre aquela mesma betonilha; uma coisa é o sistema de impermeabilização próprio da cobertura do edifício (realizada aquando da construção do edifício), ou coisa é o que foi feito pela empresa B..., à posteriori, sobre aquela betonilha de regularização e que serve de revestimento do pavimento da cobertura; Deste modo, quando a empresa B... intervencionou na cobertura, naturalmente que já existia e já lá estava a betonilha de regularização, tendo executado apenas os trabalhos de impermeabilização (com tela mineral) da cobertura, ou seja, executados trabalhos sobre a betonilha de acabamento da cobertura; Por fim, o perito esclarece que os trabalhos realizados pela empresa terão sido aparentemente bem executados, não sendo visível, por observação directa in loco, qualquer anomalia (corte, descolamento ou fissuração e perfuração das telas minerais de impermeabilização aplicadas pela empresa); porém, apesar de desconhecer-se ainda a anomalia que possa estar na origem do problema das infiltrações de água na cobertura do edifício -daí estar a ser monitorizada já há algum tempo pelos técnicos daquela empresa e pela administração do condomínio e acompanhada pelas visitas pontuais do perito na presenças dos técnicos-, é certo que, e segundo as indicações da própria administração do condomínio, os problemas de infiltração de água na fração AG surgiram após a realização dos trabalhos pela empresa; Assim, o perito reitera o que disse no Relatório Complementar 1 e no Relatório Complementar 2 no que diz respeito às infiltrações de água na cobertura, e cita-se, "...na medida em que é notória a relação causa-efeito de que quando chove existe um maior acumular de águas no ponto de ensaio 1 e em volta do tubo de ventilação, segundo o que informou já por várias vezes o sr.º E... que tem a seu cargo a monitorização, as quais pontualmente têm de ser retiradas de forma manual com esponja e balde por forma a esvaziar a caixa daquele ponto de ensaio;" e "...não sendo, no entender do perito e dos técnicos da empresa, ainda em número suficientes (dias) para se chegar a alguma conclusão e confirmar a existência, ou não, de uma relação causa-efeito entre as águas das chuvas com o problema das infiltrações de água que tem ocorrido na betonilha da laje de cobertura do edifício;" respetivamente;"

[38] O auto tem o seguinte teor: "No decurso da inspeção, pela MMª Juíza foi ordenado que ficasse consignado o seguinte: No ponto de ensaio nº 2, foi possível observar a camada impermeabilizante original, tendo-se constatado que entre esta e a camada impermeabilizante aplicada pela Ré existe uma altura de cerca de quatro centímetros de isolamento térmico e cinco de betonilha. Mais se constatou que o mesmo se encontra completamente seco. No ponto de ensaio nº 1, verificou-se que o mesmo se encontra praticamente seco, com uma mancha/zona húmida, tendo a testemunha E... esclarecido que das visualizações que fez do local, nunca se apercebeu que o volume de água aí contido tivesse tendência para aumento inesperado ou súbito e ainda que de forma lenta, a tendência foi sempre para diminuir. No local foram observados pequenos remendos, junto à área assinalada como ponto de ensaio nº 1, que a testemunha E... identificou como constituindo as primeiras intervenções levadas a cabo pela Ré a fim de sanar o problema. Pela testemunha H... foi dito que as intervenções em causa são reforços executados numa tentativa de solucionar o problema, ainda que a sua origem e causa fossem desconhecidas. No quarto de maior dimensão da fração AG, foi possível visualizar numa das paredes, da zona do rodapé até cerca de quarenta centímetros de altura, sinais de humidade, com empolamento da tinta. No quarto de menor dimensão foi possível verificar os sinais de infiltrações de água no respectivo teto, manifestando-se, quer com manchas, quer com empolamento da tinta."

[39] Não é verosímil que alguém decida fazer obras de impermeabilização se não tem necessidade delas ou, pelo menos, se não existe um risco de num prazo relativamente breve se virem a registar infiltrações.

[40] *Rectius*, mediante a apresentação nº 19, de 23 de março de 2004, está inscrita a aquisição do direito de propriedade, por compra, a favor de C..., no estado de casado com D..., no regime da comunhão de adquiridos, da fração autónoma "AG", composta por habitação no 4º andar, apartamento nº ..., com entrada pelo nº ..., garagem privativa na sub-cave com 14,5m² e entrada pelo nº ..., do prédio descrito sob o nº 6323/19950518, da freguesia ..., na 2ª Conservatória do Registo Predial da Maia.

[41] Sobre esta matéria veja-se, Código Civil Anotado, coordenação de Ana Prata, Almedina 2017, volume I, anotação 3.3 na página 403, da responsabilidade de Ricardo Bernardes.

[42] Neste sentido veja-se, Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra, Almedina, 2015-6ª Edição Revista e Aumentada, João Cura Mariano, página 104.

[43] Veja-se o artigo 1225º, nºs 2 e 3, do Código Civil.

[44] Neste sentido veja-se, Código Civil Anotado, coordenado por Ana Prata, Volume I, Almedina 2017, página 998, anotação 1, da responsabilidade de Ana Prata.

[45] Neste sentido veja-se, Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra, Almedina, 2015-6ª Edição Revista e Aumentada, João Cura Mariano, página 71.

[46] Quanto às pretensões de reparação da fração “AG”, tal como de indemnização pelos danos sofridos pelos titulares dessa fração, o autor conformou-se com o entendimento do tribunal *a quo* de que era destituído de legitimidade ativa e, seguindo a sugestão do mesmo tribunal, deduziu incidente de intervenção principal dos titulares da fração “AG”, como seus associados.

[47] Impedimento e não interrupção como afirmam os intervenientes recorrentes, pois que a caducidade apenas se interrompe nos casos legalmente previstos (artigo 328º do Código Civil).

[48] Neste sentido veja-se, Código Civil Anotado, coordenado por Ana Prata, Volume I, Almedina 2017, página 597, anotação 1, da responsabilidade de Ana Prata.

[49] Repare-se que não se trata de gerir negócio alheio julgado próprio, tal como previsto no artigo 472º do Código Civil, mas sim de exercer um direito que erroneamente se julga ter, porque também erroneamente se julga que os titulares da fração “AG” são titulares de um direito de indemnização contra o condomínio.