

Processo: 10856/06.8TBVNG.P1
Nº Convencional: JTRP000
Relator: CRISTINA COELHO
Descritores: EMPREITADA
RECONHECIMENTO DO DEFEITO
RECONHECIMENTO DO DIREITO
Nº do Documento: RP2011022110856/06.8TBVNG.P1
Data do Acórdão: 21-02-2011
Votação: UNANIMIDADE
Texto Integral: S
Privacidade: 1
Meio Processual: APELAÇÃO.
Decisão: ANULADO O JULGAMENTO.
Indicações Eventuais: 5ª SECCÃO
Área Temática: .
Sumário:

I - O reconhecimento da existência de defeito da obra feito pelo empreiteiro, dispensa o dono da obra de o denunciar, mas não o dispensa de intentar a respectiva acção no prazo de um ano a contar de tal reconhecimento.
II - O reconhecimento do direito do dono da obra à reparação do defeito, impede a caducidade, desde que tal reconhecimento seja inequívoco, quer por palavras, quer por actos.

Reclamações:
Decisão Texto Integral:

Proc. nº 10856/06.8TBVNG.P1 - Apelação
Trib. Recorrido: 1º Juízo Cível de Vila Nova de Gaia
Recorrente: B...
Recorrida: C..., Lda.

SUMÁRIO (da responsabilidade da relatora):

Uma coisa é o reconhecimento da existência de defeito da obra feito pelo empreiteiro, que dispensa o dono da obra de o denunciar, uma vez que a lei faz equivaler à denúncia tal reconhecimento, mas não dispensa este de intentar a respectiva acção no prazo de um ano a contar de tal reconhecimento, e outra é o reconhecimento feito pelo empreiteiro do direito do dono da obra à reparação do defeito, que impede a caducidade, desde que tal reconhecimento seja inequívoco, quer por palavras, quer por actos.

*

Acordam na 5ª Secção Judicial do Tribunal da Relação do Porto:

RELATÓRIO.

C..., Lda. intentou contra B..., Lda., acção declarativa de condenação para pagamento de quantia certa, com processo sumário, pedindo a condenação da R. a proceder ou mandar proceder à sua custa, às obras necessárias e adequadas à eliminação dos defeitos existentes no prédio urbano identificado no art. 1º da P.I. e discriminadas no art. 10º, no prazo de 2 meses após decisão do tribunal, ou caso não o faça nesse prazo, a pagar à A. a quantia correspondente ao custo da reparação a liquidar em execução de sentença; e a proceder às obras em falta desde a ocupação do imóvel por parte da A. no id. prédio e discriminadas no art. 6º, no prazo de 2 meses após decisão do tribunal, ou caso não o faça nesse prazo, a pagar à A. a quantia correspondente ao custo da reparação a liquidar em execução de sentença.

A fundamentar o peticionado, alegou, em síntese, que:

A A. contratou a R., que se dedica à construção civil, para construir um “Complexo Industrial e Comercial e seus envolventes”, conforme orçamento apresentado por esta e pela A. aceite.

A construção teve vários atrasos, tendo a A. ocupado as novas instalações em Setembro de 2002, ficando por resolver o remate e pintura dos muros de vedação, o remate de betuminoso no exterior da fábrica e não foi feito o remate às tampas das caixas de saneamento (art. 6º), situações que a R. se comprometeu a dar cumprimento nos meses seguintes, o que não fez, apesar das diversas solicitações.

Para além disso, verificam-se, também, diversos defeitos, comunicados à R. através de fax de 11.4.2003, nomeadamente, uma parte, na zona de entrada no escritório, onde a água não tem forma de esgotar, e uma infiltração de água na cobertura na zona das chapas transparentes, o que impede a utilização dessas área da fábrica (art. 10º).

No mencionado fax, a A. fez, também, referência às situações que tinham ficado por resolver.

Até hoje a R. não resolveu os referidos problemas.

A R. contestou, por excepção, invocando a caducidade do direito de intentar a acção, e por impugnação, propugnando pela improcedência da acção. A A. replicou, propugnando pela improcedência da excepção de caducidade deduzida, invocando o reconhecimento pela R. da existência dos defeitos. Em audiência preliminar, foi proferido despacho saneador, no qual se relegou para final o conhecimento da excepção invocada, e, posteriormente, foi seleccionada matéria de facto assente e B.I., os quais sofreram reclamação, em parte atendida.

Procedeu-se a audiência de julgamento, com resposta à B.I., vindo, oportunamente a ser proferida sentença que julgou improcedente a excepção peremptória da caducidade e parcialmente procedente a acção, e, em consequência, condenou a Ré B..., Lda. a, no prazo de dois meses: a) proceder ao remate e pintura dos muros de vedação; b) proceder ao remate do betuminoso no exterior da fábrica com o remate às tampas das caixas de saneamento; c) eliminar o defeito de construção consistente na existência de água numa parte da zona da entrada no escritório; d) ou, em alternativa ao referido, pagar à Autora a quantia correspondente ao custo da eliminação dos defeitos referidos a), b) e c) que vier a ser liquidado, absolvendo a Ré quanto ao mais peticionado pela Autora.

Discordando desta decisão, a R. apelou, tendo no final das respectivas alegações formulado as seguintes conclusões:

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

A A. contra-alegou, pugnando pela improcedência da apelação e confirmação da decisão recorrida.

QUESTÕES A DECIDIR.

Sendo o objecto do recurso balizado pelas conclusões da recorrente (art. 684º, nº 3 e 690º, nº 1 do CPC) a única questão a decidir é se se verifica a invocada excepção de caducidade.

Corridos os vistos, cumpre decidir.

FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO.

O tribunal recorrido considerou provados os seguintes factos, não impugnados:

1. A Autora dedica-se à construção e montagem de caixilharia de alumínio e serralharia geral de ferro (alínea A)).
2. A Ré dedica-se à construção civil (alínea B)).
3. Entre a Autora e a Ré foi celebrado um contrato pelo qual a Ré se comprometeu a construir um “Complexo Industrial e Comercial e seus envolventes”, nos termos do documento nº 1, do qual constam os trabalhos e montante apresentado pela Ré e aceite pela Autora, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido (alínea C)).
4. A Autora veio a ocupar as novas instalações em Setembro de 2002 (alínea D)).
5. Teor do doc. de fls. 7 e do doc. de fls. 92 a 95. dando-se aqui por reproduzido, do qual se extrai que pela Ap. 58/./..... mostra-se inscrita a favor da Autora a aquisição por compra do prédio urbano sito na Rua ..., nº 321 (alínea E)).
6. A Autora transferiu a sua sede para as novas instalações em 19 de Setembro de 2002, conforme consta da certidão do Registo Comercial que constitui o doc. nº 4 e cujo teor aqui se dá por reproduzido (alínea F)).
7. Os defeitos referidos em 4º da B. Instrutória (existência de água numa parte da zona da entrada no escritório e infiltração de água na cobertura na zona das chapas transparentes) foram posteriormente, em 11/4/2003 comunicados à Ré através de fax que constitui o doc. nº 5, cujo teor aqui se dá por reproduzido, bem como comunicava os trabalhos referidos em 1º da Base Instrutória (remate e pintura dos muros de vedação, remate do betuminoso no exterior da fábrica onde também não foi feito o remate às tampas das caixas de saneamento) como ainda não efectuados (alínea G)).
8. Tal fax foi devolvido à Autora no mesmo dia com a indicação “entrar em obra em Junho 2003/29”, conforme doc. nº 6 que aqui se dá por reproduzido (alínea H)).

9. Com excepção da reparação da cobertura, a Autora concordou com a data de 30 de Junho, uma vez que o dia 29 era domingo (alínea I)).
10. Em 27 de Outubro de 2003, a Autora enviou novo fax à Ré, comunicando que nada tinha ficado resolvido e que continuava à espera, conforme doc. nº 8, que aqui se dá por reproduzido (alínea J)).
11. A Ré respondeu no mesmo dia, aproveitando a página do mesmo fax que tinha recebido em 11 de Abril de 2003, mas com as indicações à frente de cada ponto. Assim:
- Relativamente à pintura dos muros exteriores –“Aguardar P.F.”
- Relativamente ao remate do betuminoso no exterior da fábrica onde também não foi feito o remate às tampas das caixas de saneamento e relativamente à zona da entrada no escritório onde há uma parte onde a água não tem forma de esgotar - “Quando estive na C... vinham me falar disto”
- Relativamente à infiltração de água na cobertura na zona das chapas transparentes - “Vou falar D...” (alínea L)).
12. Tendo havido acordo entre Autora e Ré relativamente à substituição do granito na recepção (alínea M)).
13. A Autora em 7 de Janeiro de 2004 enviou à Ré o fax que constitui o doc. nº 10, informando que lhe imputam as despesas pela reparação da cobertura referida em 10 e 11 da B.I. (alínea N)).
14. Em 11 de Outubro de 2006 foi enviada carta registada com AR, que a Ré recebeu a 16 de Outubro de 2006 a qual constitui o doc. nº 11 cujo teor aqui se dá por reproduzido (alínea O)) [1].
15. A acção foi intentada em 13 de Dezembro de 2006 (alínea P)).
16. Do acordado entre Autora e Ré, a Ré deixou por resolver alguns trabalhos, tais como:
- remate e pintura dos muros de vedação;
 - remate do betuminoso no exterior da fábrica onde também não foi feito o remate às tampas das caixas de saneamento. (resp. ao nº 1 da B.I.).
17. A Ré comprometeu-se a efectuar os trabalhos referidos em 16 nos meses seguintes a Setembro de 2002 (resp. ao nº 2 da B.I.).
18. Dos trabalhos efectuados pela Ré, foram constatados os seguintes defeitos de construção:
- existência de água numa parte da zona da entrada no escritório;
 - infiltração de água na cobertura na zona das chapas transparentes (resp. ao nº 4 da B.I.).
19. Os defeitos de construção referidos em 18. foram comunicados à Ré (resp. ao nº 5 da B.I.).
20. Posteriormente, e depois de vários contactos telefónicos, vieram verificar a situação da infiltração de água na cobertura (resp. ao nº 8 da B.I.).
21. A situação não ficou definitivamente resolvida, uma vez que as infiltrações de água pela cobertura na zona das chapas transparentes continuaram a existir (resp. ao nº 9 da B.I.).
22. A Ré efectuou a obra de acordo com o projecto e, em parte, de acordo com soluções técnicas que resultavam do acordo da Autora (resp. ao nº 14 da B.I.).
23. Sucedeu que a cobertura estava inicialmente prevista como “revestida a chapa dupla do tipo ALAÇO com isolamento de 0,04m, e lâ de rocha no seu interior”, conforme resulta do ponto 1.16 das condições especiais do caderno de encargos que constitui o doc. de fls. 44 e 45 cujo teor se dá por reproduzido (resp. ao nº 15 da B.I.).
24. Já no decorrer da obra, a Autora pretendeu substituir algumas dessas chapas por chapas translúcidas para permitir maior entrada de luz (resp. ao nº 16 da B.I.).
25. A solução de recurso encontrada foi preconizada pela Autora e consistiu em colocar uma chapa dupla em perfil alveolar (resp. ao nº 17 da B.I.).
26. Tal solução é susceptível de criar condensações, do que a Autora foi de imediato avisada pela Ré (resp. ao nº 18 da B.I.).
27. A Ré comunicou claramente à Autora que, com tal solução, não podia garantir que não viessem a ocorrer problemas de infiltrações (resp. ao nº 19 da B.I.).

FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO.

Tendo por base o contrato de empreitada que celebrou com a R., a A. intentou a presente acção com vista a obter a condenação daquela na eliminação dos defeitos existentes no prédio e para proceder às obras contratadas e em falta no mesmo.

Na contestação, a R. invocou a excepção peremptória de caducidade do direito

da A. de intentar a presente acção, vindo a mesma a ser julgada não verificada na sentença.

Na sentença recorrida concluiu-se no sentido referido, por se ter entendido que, face à factualidade provada [2] “resulta não só o reconhecimento da existência de defeitos por parte da Ré / empreiteira, o que equivale à denúncia (art. 1220º, nº 2 do Cód. Civil) como também a assumpção da responsabilidade pela sua eliminação, o que impede a caducidade do direito da Autora (Dona da Obra)”. Insurge-se a apelante contra esta decisão, por entender que a sentença recorrida não podia ter concluído no sentido em que o fez, uma vez que para que haja reconhecimento, o procedimento do empreiteiro tem de ser claro de forma a dele se concluir que aceita o cumprimento defeituoso, o que não resulta, manifestamente, dos factos dados como provados.

Mas ainda que tal reconhecimento tivesse ocorrido, a data em que se propôs a acção excede largamente o prazo fixado no art. 1225º do CC.

Apreciemos.

Na petição inicial, a A., fundamentando a sua pretensão, alega, por um lado, que a R. [3] deixou “algumas situações por resolver, tais como remate e pintura dos muros de vedação e remate do betuminoso no exterior da fábrica onde também não foi feito o remate às tampas das caixas de saneamento” [4], e, por outro, que se “verificaram diversos defeitos de construção, ..., tais como: - na zona da entrada no escritório há uma parte onde a água não tem forma de esgotar; - uma infiltração de água na cobertura na zona das chapas transparentes o que impede a utilização dessas áreas da fábrica” [5].

Em causa está, pois, parte da obra que não foi realizada conforme contratado e defeitos posteriormente verificados [6].

Em relação aos trabalhos não realizados, poder-se-ia questionar se em causa está um incumprimento parcial do contrato [7] ou o cumprimento defeituoso do mesmo [8].

Sufragamos, porém, o entendimento preconizado em 1ª instância de que se trata de cumprimento defeituoso.

Constituindo o cumprimento defeituoso da empreitada uma execução da obra não só em desconformidade com o que foi convencionado entre as partes como também com vícios que reduzem ou excluem o seu valor (arts. 1208º e 1218º, nº 1 do CC), no caso, os trabalhos não realizados [9] traduzem-se na desconformidade entre o que foi contratado e o que foi executado.

Em matéria de contratos de empreitada nem sempre é fácil descortinar a diferença entre incumprimento parcial (vício quantitativo) e cumprimento defeituoso (vício qualitativo), importando sempre atender ao objecto da empreitada.

Como refere João Cura Mariano, in Responsabilidade Contratual do Empreiteiro Pelos Defeitos da Obra, pág. 66, “... nestes casos de fronteira, existe um incumprimento parcial, quando a porção da matéria em falta teria exercido uma função própria, claramente individualizada no vasto quadro complexo que integra toda a obra; se o elemento material, quantitativamente insuficiente, não desempenha só por si uma função, diluindo-se no conjunto dos materiais que constituem a obra, sem um papel específico, estamos perante um defeito da obra”.

Se atentarmos na factualidade provada no ponto 3 e documento aí dado como reproduzido e compararmos com os trabalhos em falta, facilmente se conclui que estes estão longe de assumir uma dignidade com identidade essencial no contexto da obra acordada [10].

Assente que estamos perante cumprimento defeituoso, vejamos o respectivo regime de caducidade, tendo presente que o objecto da empreitada foi a construção de um complexo industrial e comercial e seus envolventes. Dispõe o art. 1220º do CC que “1. O dono da obra deve, sob pena de caducidade dos direitos conferidos nos artigos seguintes, denunciar ao empreiteiro os defeitos da obra dentro dos trinta dias seguintes ao seu descobrimento. 2. Equivale à denúncia o reconhecimento, por parte do empreiteiro, da existência do defeito”.

Por seu turno, o art. 1224º estatui que “1. Os direitos de eliminação dos defeitos, redução do preço, resolução do contrato e indemnização caducam, se não forem exercidos dentro de um ano a contar da recusa de aceitação da obra ou da aceitação com reserva, sem prejuízo da caducidade prevista no art. 1220º. 2. Se os defeitos eram desconhecidos do dono da obra e este a aceitou, o prazo de caducidade conta-se a partir da denúncia; em nenhum caso, porém, aqueles direitos podem ser exercidos depois de decorrerem dois anos sobre a entrega da

obra”.

E o art. 1225º, que regula esta matéria quando estejam em causa imóveis destinados a longa duração [11], como a respectiva epígrafe esclarece, estipula que “1. Sem prejuízo do disposto no art. 1219º e seguintes, se a empreitada tiver por objecto a construção, modificação ou reparação de edifícios ou outros imóveis destinados por sua natureza a longa duração e, no decurso de cinco anos a contar da entrega, ou no decurso do prazo de garantia convencionado, a obra, por vício do solo ou da construção, modificação ou reparação, ou por erros na execução dos trabalhos, ruir total ou parcialmente, ou apresentar defeitos, o empreiteiro é responsável pelo prejuízo causado ao dono da obra ou a terceiro adquirente. 2. A denúncia, em qualquer dos casos, deve ser feita dentro do prazo de um ano e a indemnização deve ser pedida no ano seguinte à denúncia. 3- Os prazos previstos no número anterior são igualmente aplicáveis ao direito à eliminação dos defeitos, previstos no art. 1221º. ...”.

Da conjugação desta disposições, e no que ora importa, resulta que, detectando o dono da obra um defeito da mesma, deve comunicá-la ao empreiteiro no prazo de 1 ano a contar desse conhecimento, excepto se o empreiteiro reconhecer a existência do defeito.

Denunciado o defeito, ou reconhecido o mesmo, e nada sendo feito, o dono da obra deve intentar a acção tendente a obter a eliminação daquele, no prazo de 1 ano a contar da denúncia ou do reconhecimento, sob pena de caducidade do seu direito à referida eliminação.

No caso sub judice, depois de concluir que os defeitos tinham sido tempestivamente denunciados, bem como reconhecidos, a sentença recorrida concluiu que, não obstante a acção ter sido intentada muito depois de decorrido o prazo de 1 ano sobre a denúncia e sobre o reconhecimento, não se verificava a caducidade do direito da A., uma vez que “a actuação da Ré constitui uma causa impeditiva da caducidade, já que a mesma envolveu o reconhecimento do direito da Autora por parte da Ré (art. 331º, nº 2 do Cód. Civil)”.

Insurge-se a apelante contra tal entendimento, alegando que, dos factos provados não se pode retirar o referido reconhecimento do direito da A. Importa começar por salientar que, uma coisa é o reconhecimento da existência de defeito da obra feito pelo empreiteiro (que dispensa o dono da obra de o denunciar, uma vez que a lei faz equivaler à denúncia tal reconhecimento), e outra é o reconhecimento feito pelo empreiteiro do direito do dono da obra à reparação do defeito [12].

No primeiro caso, reconhecido pelo empreiteiro o defeito, o dono da obra tem o prazo de um ano a contar de tal reconhecimento para intentar a respectiva acção, sob pena de caducidade do seu direito.

No segundo caso, o reconhecido impede a caducidade - art. 331º, nº 2 do CC [13] -, desde que tal reconhecimento seja inequívoco, quer por palavras, quer por actos [14].

Sobre esta causa impeditiva da caducidade escreve Pedro Romano Martinez, in Cumprimento Defeituoso Em Especial na Compra e Venda e na Empreitada, pág. 381 que “Dever-se-á admitir que o reconhecimento do defeito, com promessas de solucionar o diferendo, constitui um impedimento da caducidade, pois, não está em contradição com a letra do nº 2 do art. 331º, e permite evitar que se considerem como válidas situações violadoras do princípio da boa fé, designadamente da regra do não venire contra factum proprium. Contudo, não é qualquer atitude do vendedor ou do empreiteiro que pode ser reputada como sendo um reconhecimento; por exemplo, o facto de se requerer uma peritagem não é indício de que se tenha admitido a existência do vício. O procedimento do responsável tem de ser claro, no sentido de aceitar que o cumprimento se apresenta como defeituoso”.

E João Cura Mariano, in ob. cit., págs.170 e 171, escreve que “Nos termos do art. 331º, nº 2 do CC, a caducidade também pode ser impedida pelo reconhecimento do direito por parte daquele contra quem deve ser exercido. Apesar de se defender que este reconhecimento, com capacidade impeditiva da caducidade dos direitos, é apenas aquele que produz o mesmo resultado que se alcançaria com a prática tempestiva do acto a que a lei ou convenção atribuem esse efeito impeditivo, não concordamos com essa exigência, uma vez que estamos perante caducidades necessariamente estabelecidas em matéria não excluída da disponibilidade das partes, como sucede relativamente aos direitos do dono da obra aqui em análise. Nesta hipóteses a caducidade visa apenas assegurar ao empreiteiro que a situação de incerteza sobre a existência do respectivo direito não se prolongue por um período de tempo dilatado. Se é este quem, de forma

inequívoca, reconhece a existência do direito no decurso do prazo de caducidade, mesmo que não pratique os actos equivalentes à sua realização (v.g. eliminação dos defeitos, entrega de nova obra), não há razão nenhuma para manter a protecção a uma situação de incerteza que já não se verifica pelo reconhecimento efectuado”.

A matéria de facto dada como provada permite concluir no sentido em que o fez a sentença?

Afigura-se-nos que os defeitos da obra dados como provados nos autos não podem ter um tratamento uniforme nesta matéria, devendo analisar-se, por um lado, os defeitos relativos às obras que ficaram por realizar nos termos convencionados, e, por outro, o defeito constatado de existência de água numa parte da zona da entrada do escritório.

Quanto aos primeiros, não temos dúvidas em responder afirmativamente àquela pergunta, uma vez que resultou provado que a Ré deixou por resolver alguns trabalhos, tais como, remate e pintura dos muros de vedação e remate do betuminoso no exterior da fábrica onde também não foi feito o remate às tampas das caixas de saneamento, e comprometeu-se a efectuar os mesmos nos meses seguintes a Setembro de 2002, data em que a A. foi ocupar as novas instalações. Ou seja, na data da entrega da obra, não só se constataram os defeitos, como a R. reconheceu o direito da A. a vê-los “eliminados”, comprometendo-se a efectuar os trabalhos em falta nos meses seguintes.

Esta factualidade traduz-se num reconhecimento, inequívoco, pela R. do direito da A. à reparação dos referidos defeitos, impeditivo da caducidade, não se podendo deixar de corroborar o entendimento da decisão recorrida nesta matéria.

E quanto aos defeitos posteriormente denunciados?

Entendeu a sentença recorrida que também tinha havido tal reconhecimento, face ao factualismo dado como provado.

O que ressalta da matéria provada, quanto à questão que agora se aprecia, é o seguinte:

- A A., por fax de 11.04.2003, denunciou à R. o referido defeito;
- A este fax, que denunciava todos os defeitos, a R. respondeu “entrar em obra em Junho 2003/29”;
- Em 27.10.2003, a A. enviou novo fax à R. comunicando-lhe que, em relação ao defeito em causa, continuava à espera que o resolvessem;
- no mesmo dia a R. respondeu, relativamente a esse defeito, “quando estive na C... vinham me falar disto”.

Salvo o devido respeito por entendimento contrário, afigura-se-nos que desta factualidade não se pode concluir, com a segurança que a lei impõe, que a R. reconheceu o direito da A. a ver eliminado este defeito.

Mas esta factualidade conjugada com outra que a A. alegou na réplica, e que não foi levada à B.I., já poderia permitir tal conclusão.

Efectivamente, alegou a A. no art. 16 da réplica que “a R. em Julho de 2003 deslocou-se às instalações da A. onde constatou os defeitos que lhe tinham sido atempadamente denunciados tendo-se prontificado a corrigi-los, enviando operários seus para a concretização dessa reparação, actuação essa sem o resultado pretendido, mantendo-se as deficiências denunciadas e reconhecidas”. Assim sendo, afigura-se-nos que os autos devem ser devolvidos à 1ª instância a fim ser aditada à B.I. um quesito tendo em conta o alegado pela A. na réplica, com posterior julgamento sobre a matéria e nova decisão, nesta parte, nos termos do disposto no art. 712º, nº 4, 2ª parte do CPC.

*
*
*

DECISÃO.

Pelo exposto, acorda-se em anular (parcialmente) o julgamento em 1ª instância, devendo ser aditado à B.I. um quesito contemplando a matéria alegada no art. 16º da réplica, com repetição do julgamento nessa parte e sem prejuízo do disposto no art. 712º, nº 4, parte final, do CPC.
Custas pela parte vencida a final.

*

Porto, 2011.02.21

Cristina Maria Nunes Soares Tavares Coelho

Maria Adelaide de Jesus Domingos

Ana Paula Pereira de Amorim

[1] O referido documento é uma carta enviada pela mandatária da A. à R. dando conta dos defeitos e incumprimentos denunciados e da ausência de solução da R., não obstante a boa vontade de disponibilidade demonstradas, fixando um prazo para a resolução extra-judicial da situação.

[2] Nomeadamente a constante dos pontos 8, 11 e 14 da fundamentação de facto supra.

[3] Após a entrega da obra.

[4] Art. 6º.

[5] Art. 10º.

[6] Sendo certo que, em relação a estes a decisão recorrida apenas condenou a R. a eliminar o defeito de construção consistente na existência de água numa parte da zona da entrada no escritório.

[7] Cujas consequências são reguladas pelas regras gerais das obrigações, nomeadamente o disposto no art. 762º e ss., e, especialmente o art. 802º do CC, sendo certo que o prazo de caducidade a que se referem os arts. 1224º, nº 1 e 1225º só se aplica aos casos de incumprimento defeituoso.

[8] Questão que a A. suscitou na réplica, mas não foi objecto de ponderação.

[9] Falta de remate e pintura dos muros de vedação, e falta de remate do betuminoso e das tampas das caixas de saneamento.

[10] Não deixando, também, de comparar o valor dos trabalhos em falta, calculado por referência ao valor orçamentado, com o valor total da empreitada.

[11] Como é o do caso em apreço.

[12] Salvo o devido respeito e desde já penitenciando-nos de errada interpretação, afigura-se-nos que a recorrente faz alguma confusão entre estas duas situações nas suas alegações.

[13] A caducidade não se suspende, nem se interrompe - art. 328º do CC-, mas pode ser impedida nos termos deste dispositivo legal.

[14] Como referem Pires de Lima e Antunes Varela, in CC Anotado, Vol. I, pág. 275, remetendo para Vaz Serra, “o reconhecimento impeditivo da caducidade, ao contrário do reconhecimento que interrompe a prescrição, “não tem como efeito abrir-se um novo prazo de caducidade: reconhecido o direito, a caducidade fica definitivamente impedida”.