

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 10849/22.8T8PRT.P1

Relator: JOÃO VENADE

Sessão: 06 Março 2025

Número: RP2025030610849/22.8T8PRT.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA A SENTENÇA

EMPREITADA DE CONSUMO **DEFEITOS**

REPARAÇÃO PELO DONO DA OBRA OU TERCEIRO

PRESSUPOSTOS **ÓNUS DA PROVA**

Sumário

O dono da obra em empreitada de consumo (Decreto-Lei n.º 67/2003, de 08/04) para, em caso de defeito, poder eliminar por si/terceiro essa vicissitude e depois solicitar o valor da reparação ao empreiteiro, tem de provar:

- . a recusa deste em se proceder à reparação; ou
- . que a reparação não foi (ou será) efetuada em prazo razoável; ou ainda que se trata de uma situação de urgência.

Texto Integral

Processo n.º 10849/22.8T8PRT.P1.

João Venade.

Paulo Dias da Silva.

Isabel Peixoto Pereira.

*

1). Relatório.

AA, residente na Rua ..., Porto

propôs contra

A... S. A., com sede na ..., Lote ..., ..., Póvoa de Varzim

Banco 1..., S. A., com sede na Praça ..., Porto

Ação declarativa de condenação, sob a forma de processo comum, pedindo que:

. as Rés sejam solidariamente condenadas a pagar-lhe até ao valor de 20.000 EUR e a 1.ª Ré, no restante valor, ou seja, 26.115 EUR, sendo ainda a mesma 1.ª Ré condenada a entregar à Autora as três portadas que tem na sua posse.

O sustento da ação consiste, sumariamente, no seguinte:

. em 17/07/2019, Autora e a 1.ª Ré, celebraram um contrato de empreitada de obra particular, no valor de 187.684,35 EUR, com diversos trabalhos de construção civil;

. os trabalhos terminaram em julho de 2020, tendo a Autora pago em outubro do mesmo ano o valor em dívida à 1.ª Ré;

. para que não houvesse retenção de valores devido ao prazo de garantia, a 1.ª Ré, entregou à Autora uma garantia bancária com o nº ..., emitida pela 2.ª Ré, no valor de 20.000 EUR, sendo beneficiária a Autora;

. A referida garantia era destinada a garantir o cumprimento das obrigações assumidas pela 1.ª Ré, obrigando-se como principal pagadora a fazer a entrega de quaisquer importâncias que se tornem necessárias até aquele limite, se a 1.ª Ré o que não fizer em devido tempo;

. desde julho de 2020 que começam a patologias, que a 1.ª Ré, foi eliminando;

. em meados de maio de 2021, verificaram patologias;

. em 24/06/2021, a Ré aceitou tais patologias e comprometeu-se a repará-las;

. em julho de 2012, a 1.ª Ré levou 3 portadas para as reparar e ainda não as devolveu;

. a 2.ª Ré negou o pagamento da garantia bancária por não haver documentação que comprovasse o incumprimento da 1.ª Ré;

. o valor necessário para se proceder à reparação das patologias é de 46.115 EUR, com I. V. A.;

. a 2.ª Ré, por força da garantia bancária supra referida, é responsável solidária com a 1ª Ré, até ao valor de 20.000 EUR;

. a reparação dos defeitos era urgente na medida que, quando chovia, de imediato caía água no interior da casa.

*

Contestaram as Rés, do modo que a seguir se resume:

1.ª Ré:

. os defeitos agora invocados são diferentes dos que lhe foram comunicados por carta de junho de 2021;

. caducou assim o direito à eliminação;

. os defeitos não foram denunciados;

. não reconheceu os defeitos.

Conclui pela sua absolvição e pede a intervenção acessória provocada de:

. B...;

. C....

Foi deferido este pedido de intervenção por despacho de 06/10/2022.

*

2.ª Ré:

Ignora se ocorreu o incumprimento da 1.ª empreiteira pelo que, não estando em causa uma garantia bancária à 1.ª solicitação, não pôde acionar a mesma.

*

As intervenientes apresentaram articulado onde:

. «B.....» - alegou a caducidade do direito da Autora e caso assim não se entendesse, concluiu pela sua absolvição:

«C.....» - alegou ser parte ilegítima e, assim não se entendendo, concluiu pela sua absolvição.

*

Dispensada a audiência prévia, elaborou-se despacho saneador onde:

. se julgou improcedente a exceção de ilegitimidade arguida por «C.....»;

. se fixou como

. **objeto de litígio** - *Saber se a autora é credora das rés, por incumprimento de contrato de empreitada pela primeira ré, e por incumprimento da obrigação garantia, por parte da segunda ré;*

. elencaram-se factos assentes;

. indicaram-se como **temas de prova**:

«1. *Saber se a 1ª Ré comprometeu-se a terminar a obra até 16/12/2019.*

2. *Saber se os trabalhos terminaram no mês de Julho de 2020;*

3. *Saber se, em meados de Maio de 2021, a Autora verificou que:*

No piso 0:

a) *O silicone não foi devidamente colocado que deu origem a infiltrações em torno da porta e no soalho;*

b) *A porta da garrafeira, não foi bem colocada e quando chove existem infiltrações;*

No piso 1

c) *Existem infiltrações neste piso devido à varanda do 2º piso, dado não ter sido colocada a tela na totalidade nesta varanda;*

No piso 2

d) Existem infiltrações da cobertura,

e) O que afectou paredes e os tectos de algumas das divisões da casa.

f) defeitos nas portadas;

Na piscina:

g) O motor da piscina colocado pela 1ª Ré, não é o adequado para o respectivo filtro.

h) O sistema hidráulico da bomba de calor está mal executado

i) O sistema de magnapoel não acoplado à cobertura e não está devidamente instalado para funcionar com todas as funcionalidades do mesmo.

4. Saber se tais situações constavam da comunicação descrita em 11 dos factos assentes;

5. Saber se, em 24/06/2021, os representantes da 1ª Ré, após uma vistoria ao imóvel, aceitaram que as patologias existentes e comprometeram-se à reparação de imediato;

6. Saber se o valor necessário para a Autora proceder à reparação das patologias supra referidas é de €. 46.115,00 ou (€. 37.491,80 + IVA a 23%)

7. Saber se as reparações dos defeitos eram urgentes na medida, que quando chovia, de imediato no interior da casa caía água dos tectos.

8. Saber se os trabalhos descritos em 18 dos factos assentes, e relacionados com a piscina, ficaram concluídos em 31/07/2020

9. Saber se a primeira ré contratou com a interveniente C... a realização dos trabalhos relacionados com a reparação e actualização do sistema de tratamento de águas da piscina;

10. Saber se aquela realizou tais trabalhos.»

Foi requerida, pela Ré, audiência prévia, a qual se efetivou, tendo sido aditados os seguintes **temas de prova**:

1º - Saber se todos os defeitos elencados pela autora na petição inicial, dizem respeito a trabalhos englobados nos serviços contratados à Ré;

2º - Saber se os defeitos elencados pela autora na petição inicial, resultam de trabalhos resultam de trabalhos que foram executados deficientemente pela Ré ou se alguns deles resultam de patologias pré-existentes.

*

Realizou-se audiência de julgamento, tendo sido proferida sentença a julgar parcialmente procedente a ação nos seguintes termos:

. julgar improcedente a exceção de caducidade;

. condenar a 1.ª Ré a entregar à Autora três portadas da moradia, absolvendo-a do restante pedido;

. absolver a 2.ª Ré do pedido.

*

Inconformada, recorre a Autora, formulando as seguintes **conclusões**:

«1) O Tribunal “a quo” deu como provado os factos 1 a 19 da dita sentença.

2) O tribunal “a quo” não deu como provado os factos 1 a 7 da dita sentença.

3) O tribunal “a quo” considerou o depoimento da testemunha BB, indicada pela Autora como testemunha coerente e credível.

4) Esta testemunha nos factos dados como não provados (1 a 7) depôs em sentido que estes factos deviam ser dados como provados.

5) Esta testemunha fez o projeto, fez o acompanhamento com assistência técnica á obra de arquitetura durante a execução da mesma.

6) Em Maio de 2021, a referida testemunha constatou que havia infiltrações na parede que dividia a sala e o escritório; havia infiltrações junto a um caixilho na sala; havia infiltrações na zona da garrafeira.

7) A testemunha afirmou que estas patologias tinham sido causadas por obras realizadas pela Ré A....

- 8) A testemunha afirmou que a zona mais crítica, era a impermeabilização da fachada virada para a piscina, que fazia parte da empreitada.
- 9) A testemunha no seu depoimento, afirmou que perante estes defeitos, a existência de uma reunião no dia S. João (24 de Junho), em que estiveram presentes a Autora, um representante da Ré A..., Sr. Eng. CC e a testemunha DD, que aceitaram que iam resolver os problemas das patologias.
- 10) Aliás, passado uma semana um representante da Ré A... e onde esteve presente a testemunha BB, fizeram um teste com a mangueira e de facto pingava água dentro da sala.
- 11) Retiraram as portadas que tinham defeito e levaram-nas.
- 12) Ficou acordado aguardar uns dias, mediante a disponibilidade da Autora, que ia de férias nessa altura.
- 13) Mas a Ré A... nunca mais marcou o dia exato para começar os trabalhos de reparação.
- 14) Para além da carta enviada pela Autora a comunicar as patologias, verbalmente também a Ré A... reconheceu as patologias na dita reunião dia de S. João, 24 de Junho.
- 15) O orçamento apresentado é apenas para a reparação das patologias.
- 16) A testemunha DD apesar do seu depoimento titubeante, perante a insistência da Meritíssimo Senhor Juiz, reconheceu que efetuaram o revestimento da varanda.
- 17) As patologias existentes resultam de trabalhos que foram executados deficientemente pela Ré A... e não resultaram das patologias pré-existentes.
- 18) A Ré A..., sempre se disponibilizou a verificar de onde vinham as infiltrações.
- 19) Apenas não efetuou a reparação, em virtude de a Autora ter acionado a garantia bancária.
- 20) A Autora viu-se obrigada a interpelar o Banco 1... devido ao prazo de garantia bancária.
- 21) As portadas finalmente foram colocadas após a realização do Julgamento e antes da douda decisão.

22) A douta sentença recorrida fez errada fixação e interpretação e aplicação da matéria de facto como não provada omitindo elementos importantes e decisivos para a correcta decisão da lide.

23) Os factos de 1 a 7 dados como não provados pelo supra expostos, tem de ser dados como provados.

24) E salvo o devido respeito, entende a Recorrente a existência de um erro de julgamento por errónea análise/ ponderação da factualidade não provada.

25) A douta decisão recorrida violou o disposto nos artigos 1202, 1208, 1220 e 1221 do Código Civil.

Nestes termos e demais de direito deve o presente recurso ser julgado totalmente procedente, por provado, com a conseqüente revogação da decisão recorrida e sua conseqüente substituição por outra que condene os RR. no pedido de condenação contra si formulado.».

*

As questões a decidir são:

. apreciação da matéria de facto, no que concerne à factualidade não apurada, em especial em relação à existência de defeitos;

. direito da Autora/recorrente pedir o pagamento de valor cuja reparação poderá não estar alegada.

*

2). Fundamentação.

2.1). De facto.

Resultaram **provados** os seguintes factos:

1. A Autora é proprietária de uma moradia unifamiliar, sita na Rua ...,, Porto.

2. A Ré A... é uma sociedade anónima que se dedica à construção civil e obras públicas, matriculada na Conservatória do Registo Comercial da Póvoa de

Varzim, e titular do alvará de empreiteiro de obras públicas (IMPIC, I.P), nº ...
- PUB.

3. Em 17/7/2019, a Autora e a Ré celebraram um contrato de empreitada de obra particular, no valor de € 187.684,35 (cento e oitenta e sete mil, seiscentos e oitenta quatro euros e trinta e cinco cêntimos), que consistia nos seguintes trabalhos:

Piso - 1:

- a) Demolição de parede divisória da sala no piso -1 com corredor contíguo e execução dos remates necessários
 - b) Demolição de parede no piso -1, para colocar estrutura elevatória marca Orona; remoção do monta-pratos existente
 - c) Preparação da base para o novo elevador, criando poço com 12 cm de profundidade, nas dimensões indicadas e devidamente regularizada e impermeabilizada
 - d) Remoção do azulejo existente nos wc´s do piso -1, wc social e wc quarto hóspedes.
 - e) Remoção da banheira, quarto de hospedes piso -1
 - f) Remoção da base de duche e portas de resguardo do wc de apoio à sala das crianças piso -1
 - g) Levantar a tijoleira da garrafeira atual, para colocar soalho
 - h) Levantar o pavimento em granito da zona da entrada, Hall e cerâmico da garrafeira, para posterior colocação da tijoleira
 - i) Sondagem dessa mesma laje nessa área para avaliar a presença de água
- Piso 0:
- j) Demolição laje para colocar elevador piso 0.
 - k) Reforço da cabeça da laje resultante da demolição
- Piso 1:
- l) Remoção armários na suite principal.

m) Remoção das banheiras dos wc´s dos quartos crianças. Considerada remoção cuidadosa para minimizar possíveis danos em revestimentos.

n) Demolição de parede do anexo para se proceder ao seu aumento, incluindo remoção de vidro em pavimento exterior (conforme elementos de projeto).

p) Remoção do caixilho que dá lugar ao Arm.03 no quarto de Hóspedes Betão Armado e Estrutura Metálica:

q) Execução de aumento de anexo na zona da piscina para chuveiro e wc. Inclui a execução de 2 pilaretes com sapata, laje aligeirada e paredes em tijolo, rebocadas, com acabamento areado, pronto a pintar.

r) Execução de estrutura para suporte de elevador, constituída por perfis HEA 120 na vertical e perfis UNP100 na horizontal, para travamento e fixação das guias do elevador, incluindo decapagem e demão de primário epoxy de zinco.

Arquitetura:

Coberturas:

s) Correção das pendentes necessárias com enchimento em betão leve para correcta drenagem do aumento da cobertura do anexo de apoio à piscina.

t) Fornecimento e aplicação de placas de poliestireno expandido para isolamento térmico na cobertura do anexo à piscina. Consideradas placas de 5cm.

u) Fornecimento e aplicação de godo lavado para protecção mecânica da cobertura do anexo à piscina com manta geotêxtil.

Impermeabilizações

v) Impermeabilização com tela asfáltica da cobertura do anexo de apoio à piscina.

w) Tela SBS 3kg mineral + Tela SBS 4kg mineral (no total são 2 telas)

x) Impermeabilização de todas as bases de duche novas

y) Impermeabilização de todas as caixas de estore.

z) Aplicação de tela líquida na varanda.

Cantarias:

Piso -1:

aa) Enchimento em betão leve no hall de entrada - Até 6cm de espessura.

bb) Fornecimento e assentamento de tijoleira marca AZULIMA (ref. Manual de 0,30x0,30) no hall de entrada, lavandaria e hall do elevador, conforme planta.

cc) Fornecimento e colocação de cerâmico CINCA (ref. Stone Cut cinza de 49x99) para aplicar em Pavimentos e paredes no wc do quarto do piso -1.

dd) Fornecimento e aplicação de bases de duche de resina CTESISTONE BRANCO, no quarto de hospedes.

ee) Reboco e emboço para posterior pintura de pilar redondo na sala das crianças - Inclui transformar o pilar quadrado em pilar redondo, conforme projecto.

ff) Execução de parede de alvenaria de 70mm de espessura para suporte de estante na zona da garrafeira - PASSOU A GESSO CARTONADO.

gg) Fornecimento e aplicação de cerâmico P.Vitoria 10x10x7 Branco na parede da lavandaria junto ao ARM.02.

hh) Extra Lixar, limpar, aplicar primário e emassar parede e tecto da zona de entrada e garrafeira passando de acabamento areado para estanhado.

Piso 0

ii) Substituição do revestimento dos wc's do piso 0 (azulejo 10x10 Arte Nova da pavigrés) por mármore IBIZA aplicado. Inclui retirar e reaplicar a porta e lavatório, substituição do revestimento, picar toda a parede para atingir a espessura pretendida para a mármore IBIZA polido a 2cm espessura, assim como, regularizar a mesma antes da aplicação da pedra.

jj) Corte da pedra terventino saliente da estante da sala para facear com o pano de parede.

kk) Extra Caleira Invisível no caixilho da sala. Inclui demolição do moleanos existente, execução de escavação para abertura de caleira, execução de caleira em argamassa armada, execução de caixa no final e ligação à caixa de águas pluviais mais próxima, incluindo tubagem, abertura e fecho de vala.

ll) Impermeabilização com tela, aplicação de mastique e nova pedra moleanos com 4cm e ranhuras para passagem da água.

Piso 1

mm) Fornecimento e colocação de pedra idêntica à existente (ataíja) para colmatação das paredes das bases de duche nos quartos das crianças Atája de 20mm, para as dimensões indicadas.

nn) Fornecimento e Aplicação de bases de duche de resina CTESISTONE BRANCO, no quarto das crianças.

Exterior

oo) Execução e fornecimento de pavimento em betão poroso, pigmentado a verde para a zona de jogo de basquete conforme marcado em planta - Betão poroso com 7cm de espessura, pigmentado cor verde, incluindo juntas de dilatação em borracha com estereotomia a definir NOTA: Inclui caixa de brita para base e todo o trabalho manual desde a zona de entrada, elevação até à zona de descarga.

pp) Colmatação do revestimento da piscina em falta (pastilha partida ou falta dela) - Pastilha a fornecer pelo Cliente; Nota: Se não for possível aplicar a pastilha no espaço existente, profundidade, tem que ser considerado um €/h para a realização deste trabalho + materiais.

qq) Fornecimento e colocação de pedras de vidro igual ao existente no exterior para caminho do lado poente da piscina.

rr) Fornecimento e colocação de cerâmico CINCA (Ref. Stone Cut cinza de 49x99) para WC de apoio ao anexo da piscina.

ss) Levantamento das pedras da varanda para posterior aplicação da tela líquida.

tt) Substituição de placas de vidro danificado no piso 1, varanda do piso 2 e piscina, consideradas duas peças danificadas (observadas na visita), caso sejam mais, aplicar preço unitário.

Paredes:

uu) Paredes Interiores em Gesso Cartonado:

vv) Execução de 3 paredes em dupla placa em gesso cartonado hidrofugo de 13 mm em ambas as faces, incluindo estrutura de suporte e fixação com montantes de 48 mm afastados a 600mm (com lâ de rocha de 50mm) e

barramento de juntas de 2,60x0,70 e 1,40x2,60 e 0,40x2,60 para anexo de apoio à piscina.

ww) Execução de parede em dupla placa em gesso cartonado standard de 13mm de espessura em ambas as faces, incluindo estrutura de suporte e fixação com montantes de 48mm afastados a 600mm e barramento de juntas (com lâ de rocha de 50mm) de 0,65x2,60 para quarto de vestir piso 1.

xx) Execução de parede em dupla placa em gesso cartonado standard de 13mm de espessura em ambas as faces, incluindo estrutura de suporte e fixação com montantes de 48mm afastados a 600mm e barramento de juntas (com lâ de rocha de 50mm) de 2,60x1,45 para plataforma elevatória na cozinha

Piso 0.

yy) Execução de parede em dupla placa em gesso cartonado standard de 13mm de espessura em ambas as faces, incluindo estrutura de suporte e fixação com montantes de 48mm afastados a 600mm e barramento de juntas (com lâ de rocha de 50mm) de 1,52x2,35 e 1,21x2,35 e 1,31x2,35 e 1,34x2,35 para piso -1.

zz) Execução de parede em dupla placa em gesso cartonado standard de 13mm de espessura em ambas as faces, incluindo estrutura de suporte e fixação com montantes de 48mm afastados a 600mm e barramento de juntas (com lâ de rocha de 50mm) para parede de suporte da estante da zona da garrafeira.

aaa) Fornecimento e aplicação de tecto falso horizontal composto por uma placa de gesso cartonado standard de 13mm de espessura incluindo estrutura de suspensão e barramento de juntas.

bbb) Extra Forro de parede no aumento do quarto de hospedes, considerando montante de 48mm+ Caixa de ar+montante de 48mm + BA 13mm, incluindo barramento.

ccc) Extra Parede em Gesso Cartonado, do quarto de hospedes para encosto do armário ARM03

ddd) Importâncias Extra Fornecimento e aplicação de tecto falso horizontal composto por uma placa de gesso cartonado standard de 13mm de espessura incluindo estrutura de suspensão e barramento de juntas - Aumento do quarto de hóspedes.

eee) Extra Forro de parede em gesso cartonado, na sala das crianças, incluindo alteração de tomadas elétricas

CARPINTARIAS

Armários

Piso 1

fff) Fornecimento e aplicação de gavetões com corrediças e sistema de amortecimento de paragem para os armários existente na parte inferior dos lavatórios do wc. Considerados 3 armários novos com gavetões em carvalho

ggg) Execução e montagem de dois armários roupeiros ARM 2.1 e ARM 2.2 (4,00X2,60X0,60) em MDF hidrófugo de 35 mm folheado a noqueira, com varão em aço inox. "Ver desenho" Roupeiros sem portas folheados a noqueira 30mm de 1ª categoria.

hhh) Execução e montagem de estantes EST. 2.2 e EST. 2.1 (2,00X0,75X0,50) com secretária (0,75x2,00x0,75) para dois quartos em MDF de 30 mm esp. folheados a afizelia.

iii) Afinação e remate de porta de entrada existente, junto ao armário do quadro eléctrico.

jjj) Execução e montagem de estante (0,35X1,75) em madeira de tola lacada igual à existente na sala das crianças.

kkk) Afinação de remate superior da estante existente no quarto das crianças

lll) Execução e montagem de estante EST. 1.1 e EST. 1.2 em MDF hidrofugo de 30 mm ESP lacado a branco mate.

mmm) Afinação da porta de entrada no piso 0 (está a descair)

Piso -1:

nnn) Execução e montagem de armário ARM 05 em MDF hidrofugo de 22 mm esp. lacado a branco mate, para wc de serviço e apoio à sala das crianças.

ooo) Execução e montagem de estantes para garrafeira EST. 01 (2,90x2,35x0,30) e EST. 02 (2,90x2,35x0,40) em contraplacado marítimo de 22 mm folheado a carvalho.

ppp) Execução e montagem de armário de porta de abrir ARM 04 (0,98x0,89x2,235) ARM 03 (4,00X1,00X0,60) e ARM 05 (wc) em melamina de 22mm branco mate, para a garagem.

qqq) Execução e montagem de armário ARM 01 em MDF hidrofugo de 22 mm esp. lacado a branco mate, para lavanderia.

rrr) Execução e montagem de estante EST. 05 (pormenor no desenho 3.05) em MDF hidrofugo de 22 mm esp. lacado a branco mate, no wc da sala das crianças.

sss) Execução e montagem de estante EST. 04 (0,45X4,20X1,00) em MDF hidrófugo de 22 mm esp. lacado a branco mate.

ttt) Levantamento do soalho na zona poente da sala estar, junto ao envidraçado para corrigir os sarrafos danificados pela presumível infiltração.

Caso seja necessário a este ponto teremos de acrescentar o fornecimento e montagem de novo soalho na referida área. Consideramos a substituição da totalidade do soalho (48m²) para garantir o acabamento todo igual. Contudo, se entenderem que só querem uma parte é só aplicar o preço unitário na área que pretenderem m²

uuu) Raspagem e posterior hidratação/protecção com 3 demãos das portadas exteriores em madeira de Afizelia.

vvv) Raspagem e posterior hidratação/protecção com 3 demãos (aplicado à trincha) das portas exteriores em madeira de Afizelia.

www) Raspagem e posterior hidratação/protecção com 3 demãos do réguados exteriores em madeira de Afizelia.

xxx) Afinação de portas de vãos interiores PM 01, PM 02 e PMC 01 portas de todos os armários existentes, como substituição de suas ferragens quando necessário, nomeadamente puxadores e batentes.

yyy) Execução e montagem de porta de abrir com aros, guarnições e ferragens idênticas às existentes no piso -1, acesso à escada

zzz) Afinação e substituição das calhas das portas de correr assim como rolamentos e roldanas.

aaaa) Limpeza com diluente do interior dos armários existentes
(1,15x2,20x0,60)

bbbb) remoção de marcas de tinta.

cccc) Despolimento e aplicação de primário marca CIN e nova lacagem com as demãos necessárias de portas de vãos interiores PM 1 (0,85x2,00) - 12 un. E PMC (1,50x2,60) - 1 un. (cor 9010 CIN).

dddd) Despolimento e nova lacagem de rodapés em reguado de madeira de tola (0,50x0,16) (cor 9010 CIN). Pintura de Esmalte.

eeee) Despolimento e nova lacagem de portas de armários em MDF.

ffff) Colocar portas de correr com orlas em madeira de Tola e painel em MDF hidrófugo lacadas a branco mate, no wc social da sala das crianças piso -1.

gggg) (Substituição da porta de alumínio existente.

hhhh) Raspagem e posterior envernizamento com 3 demãos em todos os pisos do soalho de Afizelia. m2 151,00 20,00 € 3 020,00 € 3.5.3.2 (10.2)

iiii) Colocar soalho de afizelia nos remates necessários da sala.

jjjj) Colocar soalho de afizelia na garrafeira (P-1 junto à sala das crianças)
Inclui barrotes Extra

kkkk) Colocar novo soalho de afizélia no quarto de hospedes

llll) Extra Alteração de 3 degraus, no Piso -1, incluindo retirada dos degraus existentes em madeira, enchimento em betão para as novas cotas e configurações do projeto e fornecimento e assentamento de madeira de afizélia no prolongamento do soalho do corredor e execução também em afizélia dos novos degraus.

mmmm) Extra Fornecimento e aplicação de remate em Afizélia a colocar na zona em que sai a parede, no quarto das crianças,

nnnn) Extra Fornecimento e aplicação de remate em afizélia por cima do rodapé em duas paredes da sala das crianças

oooo) Extra Fornecimento e Aplicação de Rodapé lacado na sala das crianças.

pppp) Extra Fornecimento e aplicação de ombreira no piso -1, inclui retirar a porta, retirar a ombreira existente, aplicar nova ombreira, pintar e aplicar porta novamente

qqqq) Reparação de testa de madeira na fachada virada para a piscina, na ligação do piso 0 ao piso 1, incluindo retirada da peça de madeira existente, abertura de um rasgo por baixo da soleira do moleanos, aplicação de cordão de mastique, refeitamento da junta com argamassa armada hidrofuga e

rrrr) aplicação de impermeabilizante na soleira do moleanos.

Cozinhas

Empreitada a cargo de D...

SERRALHARIAS

ssss) Fornecimento e montagem de novos canhões de chave uniformizadas em todas as portas exteriores.

tttt) Fornecimento e montagem de barra em tubular de 30 mm de espessura, em aço inox de 200 mm de comprimento, para colocação de saco de boxe.

uuuu) Afinação de todas as caixilharias de correr em alumínio anodizado exteriores da marca EXTRUSAL, substituição de todas as borrachas, rodízios, fechos e execução de cordões de silicone novos.

vvvv) Substituição das calhas de estores exteriores de alumínio "HOFESA", assim como das réguas necessárias. Considerada a substituição de 25 réguas e 25ml de calha.

wwww) Substituição e montagem dos estores em veneziana.

xxxx) Afinação do portão da garagem "HORMANN", assim como substituição de ferragens e acessórios se necessário. Por indicação de técnicos especialistas na área, aconselhamos a troca da cortina completa, visto que corremos o risco de ficar com deficiência no funcionamento e o preço ser quase equivalente.

yyyy) Lixamento e posterior "in situ" das varandas e varandins em perfis de aço macio com acabamento escovado.

zzzz) Remoção, decapagem, metalização e aplicação de grades em ferro e pintar a forja OPÇÃO Substituição por um novo portão (1,070x1,840)

constituído por tubo galvanizado, revestido nas duas faces em chapa zincor de 1,2mm, olhais em aço inox, fechadura, trinco elétrico e puxador. Este artigo inclui também a alteração

aaaaa) do interruptor junto ao portão. Inclui também pintura do portão a forja.

bbbbb) Decapagem e metalização do portão de entrada de carros (1,65x6,00 apx.).

ccccc) Alteração Lixagem e preparação para pintura a Forja do portão de entrada dos automóveis.

ddddd) Execução de gradil em cantoneira de ferro pintado a esmalte de Forja.

eeeee) Colocação de fecho de segurança no caixilho de acesso à cozinha.

fffff) Revisão do trinco da portada do wc social e cozinha.

ggggg) Colocação de rede metálica plastificada para protecção dos painéis colectores, no anexo de apoio à piscina.

hhhhh) Fornecimento e montagem de 3 clarabóias de 0,50x 0,50 (não existe esta dimensão) da marca VELUX (ref. Cúpula) para a cobertura plana do anexo de apoio à piscina. Considerado Janela CUP. FIXA CFP0073QV 60X60.

iiiiii) Colocar chapa (0,60x12,5m) de ferro pintada a esmalte de forja cinzento (CIN) em toda a extensão do muro frontal da Rua

EXTRA

jjjjj) Aumentar portão de entrada de automoveis em 6,00x0,6 apx., incluindo reforço e acabamento pintado a forja.

EXTRA

kkkkk) Remoção e Reaplicação de caixilho no quarto de hospedes (avanço do caixilho).

EXTRA

lllll) Fornecimento e aplicação de portas no anexo, conforme pormenor, incluindo pintura a forja. PINTURAS (CIN - VINYL MATE - CINAQUA BRANCO NUVEM) mmmmm) Raspagem/lixagem e posterior pintura com 2 demãos de paredes interiores. (cor 0700 - CIN) nnnnn) Raspagem/lixagem e posterior pintura com 2 demãos de todos os tectos. (cor 0700 - CIN)

ooooo) Lavagem e posterior pintura com 2 demãos de paredes exteriores. (cor 0700 - CIN)

ppppp) Lavagem e aplicação de biorepelente nas paredes de granito exteriores.

qqqqq) Raspagem e posterior emassamento do tecto do escritório, derivado da infiltração.

DIVERSOS

rrrrr) Fornecimento e montagem de sistema Home-Cinema marca a definir pelo cliente, assim como sistema de som.

sssss) Fornecimento e montagem de automação.

ttttt) Alternativa Porta Pivotante personalizada conforme pormenor entregue ao arquiteto, revestida a chapa no exterior e afisélia no interior, com 3 fechos de segurança e 3 chaves, com aberturas distintas.

uuuuu) Fornecimento e montagem de porta exterior de alta segurança marca PORSEG, para saída da garrafeira para o exterior no piso - 1. Porta de alta segurança PROSEG série invicta S de uma folha 800x2100mm acabamento em chapa de aço electrozincado, incluindo pux.int.muleta móvel, borracha vedação, espelhos proteção de cilindro, canhao de controlo, puxador exterior fixo de bola niquelado, visor óptico niquelado.

vvvvv) Fornecimento e colocação de 3 vidros laminados de resguardo para novas bases de duche de 2,00x1,10 e 2,00x1,00 Vidro laminado 55.1 incolor fixados com calha U, perfil de inox 15/15 polido e tirante de inox.

wwwww) Fornecimento e colocação de espelho biselado de 1,08x2,65 para a suite principal no piso 1.

xxxxx) Rever todas as juntas de silicone.

ESPECIALIDADES

REDE DE ÁGUA e EQUIPAMENTOS SANITÁRIOS

PICHELARIA E EQUIPAMENTOS SANITÁRIOS

yyyyy) Rede de abastecimento de águas quente e fria e rede de saneamento para duche exterior, no muro poente conforme planta, assim como para o lavatório e sanita no interior do anexo de apoio à piscina.

zzzzz) Execução de todas as ligações aos novos electrodomésticos a colocar na cozinha assim como na lavandaria e respectivo hall, para o seu normal e correcto funcionamento.

aaaaaa) Adaptação das válvulas das banheiras existentes para as novas grelhas das bases de duche.

bbbbbb) Retirar e tamponamento de torneira na garagem, para colocação de armário ARM 04.

ccccc) Fornecimento e montagem de sanita marca ROCA INSPIRA, para anexo de apoio a piscina.

dddddd) MONTAGEM de lavatório marca DURAVIT (ref. Architect), para apoio de anexo da piscina. Ref.0448450000 - Só montagem, cliente fornece lavatório.

eeeeee) MONTAGEM de torneira para lavatório marca HANSGROHE (ref. Logis) para anexo de apoio a piscina. Ref. 71070000 Só montagem, cliente fornece lavatório.

ffffff) Fornecimento e montagem de tanque marca SANITANA (ref. Gentil) de encastrar para Lavandaria.

gggggg) Fornecimento e montagem de torneira para tanque marca HANSGROHE (ref. Logis) para lavandaria. Ref. 71835000.

hhhhh) Substituição de todas as torneiras em todos os wcs,

iiiiii) Trocar todas as sanitas e bidé da casa por sanitas e bidés da marca SANITANA (ref. Munique).

jjjjj) Trocar os lavatórios dos 2 wcs do piso -1 - (ref. A escolher).

EXTRA

kkkkk) Montagem de 1 conjunto de toalheiros Souto Moura EXTRA

lllll) Mudança de tubagem de banheira para base

EXTRA

mmmmmm) Execução de ramal de saneamento, da sanita do anexo, incluindo abertura e fecho de vala, tubagem e três caixas de visita e ligação à caixa existente.

INSTALAÇÕES ELÉCTRICAS

nnnnnn) Desvio e alteração da instalação de cabos existentes no tecto da garagem para colocação de armários.

oooooo) Remoção de aparelhagem de sistema de intrusão obsoleto no armário do quadro eléctrico no piso -1.

pppppp) Execução de pré instalação para CCTV consoante locais de captação de imagem identificados nas plantas gerais.

qqqqqq) Colocação de 2 tomadas para ARM 02 para frios e arcas congeladoras.

rrrrrr) Colocação de 2 tomadas no anexo de apoio à piscina na zona do vestiário.

ssssss) Colocação de 1 tomada em caixa estanque para exterior na futura zona de refeições no muro existente.

tttttt) Colocação de 4 tomadas para parede TV.

uuuuuu) Colocação de 1 ponto de luz e respectivo foco exterior LED para zona de basquete.

vvvvvv) Substituição de focos exteriores de halogénio por focos LED. Alteração de reatancias e lampadas LED

wwwwww) Anulação de tomadas de parede na sala de crianças.

xxxxxx) Anulação de sistema de aspiração na parede a demolir no quarto das crianças.

yyyyyy) Revisão da instalação eléctrica, dos três quadros.

zzzzzz) Retirar comutadores da zona das cabeceiras da cama nos dois quartos e suite.

aaaaaaa) Adaptação dos focos de halogénio (a verificar no local) do tecto para lâmpadas LED - 150 un. aproximadamente.

bbbbbbb) Substituição de 6 lâmpadas incandescentes na garagem por luminarias LED.

ccccccc) Colocar tomada de TV no quarto de hospedes no piso -1.

INSTALAÇÕES MECÂNICAS

ddddddd) Substituição de todas as válvulas de extração das casas de banho.

eeeeeee) Desviar ar condicionado na sala para junto da vidraça para poder colocar estante.

ffffff) Fornecimento e montagem de plataforma elevatória hidráulica conforme documento anexo marca ENOR com 2 paragens, com acesso frontal e lateral no piso -1 assim como a execução de estrutura em perfil metálico H para colocação do motor da respectiva plataforma, entre os dois pilares existentes marcados na planta. MARCA: ORONA OUTROS TRABALHOS:

ggggggg) Realização de furo para captação de água.

hhhhhhh) Furo Artesiano Vertical estimado em 100m com perfuração a 8.5" 6.5" revestido com tubo \varnothing 140mm ml

iiiiiii) Tubo de Isolamento 180mm classe 7,5kg (quantidade estimada)

jjjjjjj) Fornecimento e montagem de uma electrobomba Monofásica submersível da marca Alanol de 2 c.v., com autoclave de 200L, em inox sem membrana, quadro de proteção digital monofásico, tubo polietileno 32 mm, cabo RVK 3x 2,5mm, corda de nylon de 12 mm e todos os acessórios necessários.

AVAC, ASPIRAÇÃO CENTRAL E CENTRAIS.

A Central Técnica 1

kkkkkkk) 1 Caldeira de condensação a gás natural incluindo termoacumulador para água potável em aço inoxidável com 56l. Módulo condensação aço inox;

lllllll) bomba circuladora de baixo consumo motor EC. Modulação de potência dos 20 aos 100%; Placa de controlo eletrónica com microprocessador. E display digital .By pass de caudal ajustável.

mmmmmm) Correções na rede de gás adaptando-a para a caldeira nova.

nnnnnn) Correções na rede de água quente fria e retorno adaptando-a para a caldeira nova ; montagem de vaso de expansão novo AQS

oooooo) Correções na rede de aquecimento adaptando-a para a caldeira nova,

montagem de vaso de expansão novo circuito aquecimento, separador de microbolhas e purgadores e válvula de enchimento automática nova.

pppppp) Sistema de controlo temperatura de ida de aquecimento em função da temperatura exterior, programador semanal de funcionamento da caldeira.

qqqqqq) Sistema de exaustão da caldeira de condensação.

rrrrrr) Bomba de Retorno Aqs em bronze com termostato e relógio Vortex BWZ 152KT conj.

ssssss) Rede de distribuição do aquecimento elementos terminais.

tttttt) Alteração na rede de distribuição aquecimento mudando de posição um radiador no piso inferior.

uuuuuu) Desmontagem e montagem de todos os radiadores e seca toalhas substituindo as válvulas e cabeças termostáticas bem como conjunto de acessórios de montagem.

vvvvvv) Substituição de dois seca toalhas em pior estado por modelo: EE 120*60.

wwwwww) Descalcificação e limpeza de toda a rede de tubagem com fluido adequado e utilizando máquina de recirc conj.

xxxxxx) Enchimento do circuito com fluido inibidor de corrosão.

Ar condicionado

yyyyyy) Revisão da máquina existente, nova carga de gás.

zzzzzz) Substituição da unidade existente Daikin (sala) por Daikin RXM 50 M9 + FVXM50 F (unidade interior consola de chão).

aaaaaaa) Central Piscina 1 Produção de AQS para os novos balneários Bomba de Calor ar água com acumulador de 110 l Aríston Nuos EVO.

bbbbbb) Sistema de ventilação dos banheiros interligado ao sistema de ventilação da Bomba de Calor, incluindo bocas de extração e condutas.

ccccccc) Filtragem e tratamento de água da piscina Revisão de todo o sistema:

Substituição da areia do filtro por Active Glass clear

ddddddd) Substituição da bomba de filtragem (com maior perda de carga de forma a interligar com Bomba de Calor de aquecimento água piscina).

eeeeeee) Bomba série smart Winner com variador de frequência Smart Winner 150 M (1,5 HP).

ffffff) Material tanque piscina Substituição das bocas de impulsão.

ggggggg) Tratamento da água por UV Montagem de complemento de tratamento da água por radiação ultra violeta. 75 W

hhhhhhh) Controlo automático de PH e redox incluindo sondas.

iiiiiii) Alterações rede de tubagem piscina com ligação á nova de bomba de calor de aquecimento e UV.

jjjjjjj) Revisão do sistema de cobertura da piscina Peças a eventualmente substituir a orçamentar posteriormente.

kkkkkkk) Aquecimento da água da piscina Bomba de Calor de aquecimento da água da piscina com permutador em Titânio Zodiac Z200 M4.

lllllll) kW potência fornecida para Texterior 15°C Tágua 26º D Sistema de pressurização da água sanitária (moradia)

mmmmmmm) Substituição do sistema existente por novo com 2 bombas com variador de velocidade (pressão de abastecimento constante) e máxima economia de energia 12 m³/h 63 mca Central Saci e motion V- NOX 306 2 bombas.

nnnnnnn) Sistema de aspiração central com fornecimento de central

oooooooo) Revisão de todo o sistema de aspiração central, incluindo o fornecimento e montagem de uma nova central de aspiração e toda construção civil e equipamentos necessários ao seu bom funcionamento. A máquina será do modelo EASY Vac Pro 2, incluindo mangueiras retrateis com punho,

terminais de mangueira com quatro acessórios de aspiração, uma para escova com dupla função (alcatifa e soalhos), escova de cantos, escova para moveis e sofás.

pppppppp) Sistema de ventilação Revisão de todo o sistema e montagem de novo ventilador conj.

Extra

qqqqqqqq) Fornecimento e montagem de toalheiro no quarto de hóspedes.

Extra

rrrrrrrr) Fornecimento e montagem de radiador no piso -1, na zona das escadas 4. No decorrer da obra, a Autora e a Ré acordaram na realização de mais os seguintes trabalhos:

ARQUITETURA:

Piso 1

Impermeabilização de fachada virada para a piscina, que originou os seguintes trabalhos:

- a) Retirar o bloco grés
- b) Retirar pelo interior a ligação em massa do tijolo gres à parede precária de tijolo, parede esta que estava sem qualquer tipo de reboco e cerzite.
- c) "soldar" a zona da viga metálica à parede de tijolo interior com cola e veda.
- d) Rebocar toda esta superfície aberta.
- e) Aplicação de tela em toda a área de impermeabilização.
- f) Deixar todo o buraco aberto para verificar de onde vinha a humidade.
- g) Verificou-se que escorria água pelo parapeito em moleanos.
- h) Demolição de pedra moleanos, retirando todo o reboco e cimento pobre descolado.
- i) Aplicação de rede armada e cerzite de toda a superfície e aplicação de novo moleanos no parapeito.

j) Aplicação de tijolo grés para fecho

k) Aplicação de moleanos no parapeito 1.2 Fornecimento e aplicação hidrofugante em fachadas Hidro SB Fachadas (N^a Ref^a 17-620) em tijolo grés. Inclui preparação da superfície através de uma limpeza eficaz de forma a eliminar todos os contaminantes e sempre que necessário efetuar desengorduramento. Consumo espectável: 500ml/m². Consideradas fachadas em tijolo grés e fachada com moleanos Medição a acertar em obra. Fornecimento e aplicação de guarda exterior em vidro laminado incolor, com aresta, perfil e fixações SAFEGLOSS - Guarda WC.

Fornecimento e aplicação de as lâminas de estores exteriores de 55 mm em alumínio termolacado com enchimento em poliuretano e topos deslizantes, as guias são as existentes em obra, cor cinza, nas seguintes dimensões (quartos das crianças e quarto de vestir)

Piso 0

a) Fornecimento e aplicação de rede em polietileno 3mm com malha 110x110 branca debruada em volta com dimensão de 7,32x 5m, na cobertura do anexo para proteção das bolas de basquete e fixada à parede através de grampos.

b) Tratamento de mármore negro Angola na cozinha.

c) Fornecimento e aplicação de as lâminas de estores exteriores de 55 mm em alumínio termolacado com enchimento em poliuretano e topos deslizantes, as guias são as existentes em obra, cor cinza.

d) Fornecimento e aplicação de Espelho Incolor 6mm para o anexo;

Piso -1

a) Fornecimento e aplicação de Hidro SB Pavimentos (N^a Ref^a 17- 650), em zona de granito de forma a evitar verdete. Inclui preparação da superfície através de uma limpeza eficaz de forma a eliminar todos os contaminantes e sempre que necessário efetuar desengorduramento.

b) Fornecimento e aplicação de vidro temperado de 8mm incolor, constituído por dois fixos e uma porta de abrir, em resguardo da base de duche do quarto de hospedes.

c) Fornecimento e aplicação de lavatórios modelo apresentado pelo Arqt. BB - Estrutura em aço inox escovado c/700x600x780, em tubo quadrado de aço

inox 20x20x1,5mm AISI304 - Lav. Foro 410 BR Encastrar. Inferior ref. 327884000 -Sifão Garr.Totem 1 ¼ LAV.MO/K ref. 506403110 - Valv. Desc. Tamp. Aut.1 1/4 Novatic ref. 505400000 - Tampo em marmore branco Thassos polido, incluindo furo com acabamento e furo de torneira - Montagem do conjunto e transporte para obra.

d) Lavagem e posterior pintura a forja, "in situ" de grades exteriores.

ELETRICIDADE:

e) Mão de Obra Eletricista + Material de manobra Juben 990 marfim 4 inversores de comutação

f) 10 interruptores

g) 30 tomadas tipo chuko

h) 30 botões de pressão

i) 5 comutadores de lustre

j) 10 comutadores de escada

k) 54 teclas simples marfim

l) 15 teclas duplas

m) 10 comutadores de escada duplos

n) 64 aros simples

o) 10 aros duplos

p) 5 aros triplos

q) centro tv

r) colocação de 5 caixas condutores e tubos em frente porta garagem 1 circuito de energia termo ventilador junto à tela de cinema

s) 2 circuitos quadro para tomadas de baixo da tela (só disjuntores quadro) 2 reles para quadro geral

t) 7 projetores

PICHELARIA

- a) Alteração de rede de água e esgotos na Lavandaria - Mão de obra de pichelaria +material necessário
- b) Material - Acessórios para instalação de Misturadoras
- c) 4 passadores de sexionamento, longo, 9 passadores de 1/2x1/2 e 1/2x3/8 d) Tubo cilíndrico e respetivos acessórios
- e) Tubo e acessórios em PP-R

ACERTO PLADUR

Trabalhos a Menos em relação ao orçamento ... Novos Trabalhos - Preços revistos, em baixa, conseguidos com o subempreiteiro face ao aumento das quantidades, sendo indexada esta vantagem ao Dono de Obra.

Piso -1

- a) Tecto Falso com estrutura e barramento geral
- b) Tecto Falso colado com barramento geral
- c) Tecto falso hidrofugo com estrutura e barramento geral
- d) Recaída com barramento geral
- e) Divisória em gesso cartonado standard com isolamento e barramento geral
- f) Divisória em gesso cartonado hidrófugo com isolamento e barramento
- g) Forro com estrutura e barramento geral
- h) Forro com estrutura, isolamento e barramento geral
- i) Forro hidrófugo com estrutura, isolamento e barramento geral
- j) Forro com estrutura, isolamento, 2 placas de gesso cartonado
- k) Forro de gesso cartonado com EPS

Piso 0

- a) Tecto em gesso cartonado hidrófugo com barramento geral
- b) Forro em gesso cartonado hidrófugo colado com barramento geral

- c) Sanca em gesso cartonado hidrofugo e barramento geral
- d) Recaída em gesso cartonado hidrofugo com barramento
- e) Forro hidrofugo com estrutura, isolamento e barramento geral
- f) Forro com estrutura, isolamento e barramento geral
- g) Contra da Janela com barramento

Piso 1

- a) Forro em gesso cartonado colado e barramento geral
- b) Forro com estrutura, isolamento e barramento geral
- c) Contra da Janela com barramento geral

TOLDO

a) Toldo em tecido SUNSTAR com as seguinte características: Composição: 100% Poliéster alta tenacidade revestido a PVC. Peso: 320gr/m2 (possivel variação de +/-5%) Resistência à luz: 6/7. Toxidade: Nula Estabilidade dimensional: Excelente Ignifugo: sim M1 (NFP 92 503) Tipo de tecido: translúcido. Estrutura: Em aluminio extrudido Cores standard:

Cinza. Accionamento: Motor.

5. O valor dos trabalhos descritos no ponto 4) cifrou-se em € 23.173,22.

6. A Autora, em outubro de 2020, liquidou integralmente os valores acordados com a Ré.

7. A Ré entregou à Autora uma garantia bancária com o nº ..., emitida pelo Réu.

8. Tal garantia, no valor de € 20.000, sendo beneficiária a Autora, era destinada a garantir o cumprimento das obrigações assumidas pela Ré, decorrente do contrato descrito no ponto 3).

9. Desde julho de 2020 que a Autora e sua família ocupam o referido imóvel.

10. A Autora comunicou à Ré a existência de defeitos na obra realizada, por carta registada com aviso de receção de 11/6/2021, nos seguintes termos: "(...) Fui mandatado pela m/cliente à margem epigrafada, para interpelar V.^a Ex.^a,

relativamente a patologias infra que existem na casa sita, na Rua ..., Porto, que decorreram das más práticas de construção na realização dos trabalhos contratados:

NO PAVIMENTO DA VARANDA

- Levantamento de deck,
- Picagem de ripas de assentamento e regularização
- Levantamento de telas

NOS MUROS DA VARANDA:

- Picagem de reboco até cerca de 20 cm de altura nos paramentos verticais
- Execução de meia cana (que não foi efectuada).
- Aplicação de membrana pré-fabricada de impermeabilização e desacoplamento, weber.dry rol.
- Execução de betonilha de regularização com criação de pendentes para saídas de água existentes, dado não existir.
- Trabalhos no interior da moradia - Sala de Estar - Picagem de massas soltas em tecto e paredes provenientes da entrada de água,
- Pintura de superfícies de paredes e tecto
- Trabalhos em paredes interiores a estanho com anomalias à excepção da salas.
- Arranjo da piscina”.

11. Consta ainda da referida comunicação que, se no prazo de 30 dias, ou seja, até ao dia 16/7/2021, a Ré não realizasse as obras de reparação dos defeitos existentes, reservava-se a Autora o direito de executar ela própria à eliminação dos defeitos ou por intermédio de terceiros por si contratualizado, bem como que, nesse caso, iria acionar a referida garantia bancária.

12. A Autora, em 28/7/2021, interpelou o Réu, relativamente ao acionamento da garantia bancária nº ..., cujo prazo de validade era até 31/7/2021.

13. O Réu respondeu à Autora, em 9/8/2021, dizendo que não entregava a esta o valor da garantia, ou seja, os € 20.000, em virtude de entender que não tinha

“documentação”, para concluir de forma cabal que tenha ocorrido incumprimento da parte da Ré.

14. Tendo ainda, no seguimento de nova comunicação da Autora, e por carta de 7/10/2021, informado a Autora que só faria o pagamento da quantia em causa se esta lhe fizesse chegar documentação que demonstrasse a verificação dos requisitos de que dependia o nascimento da obrigação de honrar a garantia.

15. A Ré contratou com a Chamada B... a realização dos trabalhos relacionados com a piscina.

16. A Chamada B... realizou, na obra em causa, os trabalhos de:

a) desmontagem central e radiadores existentes;

b) Ar condicionado;

c) Central piscina;

d) Sistema de aspiração central;

e) Sistema de ventilação;

17. A Ré comprometeu-se a terminar a obra até 16/12/2019.

18. Os trabalhos terminaram no mês de julho de 2020.

19. A Ré, por ocasião da visita à moradia em junho de 2021, verificou a existência de defeitos em três portadas, levando-as consigo para as suas instalações, a fim de realizar as reparações necessárias.

E resultaram **não provados**:

«1. Que em meados de maio de 2021, a Autora verificou as seguintes patologias:

a) No piso 0, o silicone não foi devidamente colocado que deu origem a infiltrações em torno da porta e no soalho; a porta da garrafeira não foi bem colocada e quando chove existem infiltrações;

b) No piso 1:

- existem infiltrações neste piso devido à varanda do 2º piso, dado não ter sido colocada a tela na totalidade nesta varanda;

c) No piso 2:

- existem infiltrações da cobertura e devido a estas infiltrações, que é necessário eliminar, também é necessário pintar as paredes e os tetos das divisões afetadas.

d) Eliminação dos defeitos nas portadas;

e) Na piscina, que não funciona devidamente, as patologias são as seguintes:

- o motor da piscina colocado pela Ré não é o adequado para o respetivo filtro.

- o sistema hidráulico da bomba de calor está mal executado;

- o sistema de magnapoel não acoplado à cobertura e não está devidamente instalado para funcionar com todas as funcionalidades do mesmo.

2. Que em 24/6/2021, os representantes da 1ª Ré, após uma vistoria ao imóvel, aceitaram que as patologias existentes e comprometeram-se à reparação de imediato;

3. Que o valor necessário para a Autora proceder à reparação das patologias supra referidas é de € 46.115 (€. 37.491,80 + IVA a 23%);

4. Que quando chovia, de imediato no interior da casa, caía água dos tetos;

5. Que os trabalhos relacionados com a piscina ficaram concluídos em 31/7/2020;

6. Que a Ré contratou com a interveniente C... a realização dos trabalhos relacionados com a reparação e atualização do sistema de tratamento de águas da piscina;

7. Que a Ré realizou tais trabalhos;».

*

As questões a decidir são:

. impugnação da matéria de facto no que concerne à existência de defeitos na obra;

. direito da Autora em pedir a condenação das Rés a pagar valor monetário estando em causa a existência de defeitos na empreitada.

*

2.2). Do recurso.

A). Impugnação da matéria de facto.

A Autora alegou (e provou) que foi celebrado com a 1.^a Ré um contrato de empreitada, em 17/07/2019 (facto provado 3), sendo que no facto 4) constam outros serviços que, no decorrer da execução do mesmo contrato, foram acrescentados.

Foi julgada improcedente a exceção de caducidade do direito da Autora em peticionar o pagamento do valor necessário à reparação.

Assim, no presente recurso, discute-se se todos os factos não provados devem passar a ser julgados provados para se determinar se pode proceder o que a Autora/recorrente pretende: o pagamento daquele valor, sustentado na existência de defeitos na execução da empreitada.

Não sendo exemplar a alegação da recorrente, nomeadamente no que respeita a indicação dos excertos dos depoimentos, compreende-se que os mesmos versaram, na totalidade, sobre os aspetos factuais a impugnar. Por outro lado, os depoimentos não são demasiado extensos para que não se apreenda com alguma facilidade o que pode sustentar o recurso.

Os defeitos em causa são os seguintes:

. *No piso 0:*

1 - O silicone não foi devidamente colocado que deu origem a infiltrações em torno da porta e no soalho;

2 - A porta da garrafeira não foi bem colocada e quando chove existem infiltrações.

No piso 1

1 - Existem infiltrações neste piso devido à varanda do 2º piso, dado não ter sido colocada a tela na totalidade nesta varanda.

c) No piso 2

1 - Existem infiltrações da cobertura,

2 - Devido a estas infiltrações, que é necessário eliminar também é necessário pintar as paredes e os tetos das divisões afetadas.

Na piscina, que não funciona devidamente, as patologias são as seguintes:

1 - O motor da piscina colocado pela 1ª Ré, não é o adequado para o respetivo filtro.

2 O sistema hidráulico da bomba de calor está mal executado.

3 - O sistema de magnapoel não acoplado à cobertura e não está devidamente instalado para funcionar com todas as funcionalidades do mesmo.

Vejamos então a impugnação dos factos.

Ouvida toda a produção de prova, pensamos que totalidade dos factos relacionados com a piscina tem de se considerar, manifestamente, não provada, como foi considerado pelo tribunal recorrido. Na verdade, não houve a produção de prova minimamente convincente sobre quais os problemas que afetavam o funcionamento da piscina, havendo apenas referências a *piscina verde* (BB, arquiteto e que supervisionou a execução das obras mas que admitiu não ser *especialista* em piscinas); esta testemunha, que foi aquela que mais concretizou o que estava em causa em termos de patologias, não soube especificar que tipo de problema estaria em causa.

Ora, uma piscina com a água turva pode ter várias explicações desde a falta de limpeza, uma bactéria ocasional até ao mau funcionamento do sistema de filtragem/limpeza. Sobre os problemas em concreto não houve prova e seria, na nossa visão, simples de produzir: ou uma avaliação técnica ou pela Ré/ subempreiteira, por entidade terceira ou até a vinda a tribunal da empresa que tenha reparado a piscina, descrevendo os problemas que tinha solucionado.

Nada disso ocorreu nos autos pelo que os factos constantes de 1), alínea e), mantêm-se não provados.

E, estando-se ainda no âmbito da realização dos trabalhos na piscina, foi igualmente correta a não prova de que a interveniente «C.....» realizou serviços nesse âmbito pois, do que se mencionou em julgamento, em especial

por FF, consultor técnico de «B.....», aquela empresa não teve qualquer intervenção na piscina (igual referência fez DD, ao mencionar que na piscina só interveio FF, além do referido pelo legal representante de «C.....» - GG -, que o negou).

Mantém-se assim a não prova do facto 6; quanto ao facto não provado 7- a Ré realizou trabalhos de atualização da piscina -, pensamos que será uma repetição do facto 6 só que menciona-se que «C.....» será a Ré que não se prova que tenha realizado tais trabalhos (no seguimento da sua negação na contestação nos artigos 23.º a 26.º, junta em 11/11/2022).

Assim, mantém-se a não prova de tal facto, alterando-se unicamente a palavra Ré por *interveniente* «C.....».

*

No que respeita ao facto 2 -*Em 24/6/2021, os representantes da 1ª Ré, após uma vistoria ao imóvel, aceitaram que as patologias existentes e comprometeram-se à reparação de imediato* -, concordamos com a não prova do mesmo. Assente a reunião/visita em causa (facto provado 19 que tem de referir-se à reunião do dia de São João), o certo é que não há prova de que a Ré tenha aceite que existiam todos os defeitos que se elencam nesta factualidade não provada. Terá aceite defeitos nas portadas - daí os ter levado para correção, como mencionou DD, empregada de escritório da Ré -, e terá sido efetuado um teste para despistar a origem do problema de infiltrações que provinham de fachada com ligação a varanda. Mas o que resulta da prova nos autos é, por um lado, a afirmação de que o problema advinha da falta de impermeabilização que tinha sido acordada com a Ré (BB) e que a Ré cumpriu o acordado mas o problema viria de outro local da fachada que não tinha sido intervencionado pela Ré e não tinha de ser (DD, HH - Diretor Geral da Ré). Ou seja, não há uma atuação que demonstre aceitação do defeito relativo a infiltrações de água - sua reparação -, como houve com as portadas, nem há documento onde resulte essa assunção. O depoimento de BB acaba por ficar dependente da sua análise em que, como a Ré realizou teste para despistar o problema, seria para intervir de forma mais precisa mas na perspetiva daquelas pessoas não o foi (bem ou mal, como *infra* se analisará).

Assim, também entendemos que não há prova daquele reconhecimento de defeito de infiltração de água, mantendo-se o **facto 2** como **não provado**.

*

No que respeita ao **facto não provado 3** - *O valor necessário para a Autora proceder à reparação das patologias supra referidas é de € 46.115 (€ 37.491,80 + IVA a 23%)* -, não há prova quanto ao mesmo (existirá um orçamento que seria o documento n.º 3 junto ao pedido ao Banco, 2.º Réu, no sentido de se acionar a garantia bancária (documento 18 junto com a petição inicial) que não estará junto à presente ação. E, mesmo que o estivesse, não compareceu em julgamento qualquer pessoa relacionada com a empresa que o elaborou (Traços Gerais) que minimamente concretizasse tais valores.

Correta assim a não prova desta facto.

*

Quanto **facto não provado 5** - *os trabalhos relacionados com a piscina ficaram concluídos em 31/7/2020* -, não há prova mínima do mesmo - auto, fotografias com a data inscrita ou testemunhos com pleno e seguro conhecimento de tal data -.

Improcede assim o pedido de alteração do mesmo.

*

Resta assim apreciar que consta do facto não provado 1, com exceção do referente à piscina, a saber:

. piso 0 - silicone não foi devidamente colocado que deu origem a infiltrações em torno da porta e no soalho, a porta da garrafeira não foi bem colocada e quando chove existem infiltrações.

. piso 1 - infiltrações devido à varanda do 2º piso, dado não ter sido colocada a tela na totalidade nesta varanda.

. piso 2 - infiltrações da cobertura, sendo também necessário pintar as paredes e os tetos das divisões afetadas.

E o **facto não provado 4**:

. quando chovia, de imediato, no interior da casa, caía água dos tetos.

Sobre esta matéria, o tribunal recorrido menciona que *só a referida testemunha BB se pronunciou a esse respeito e fê-lo de forma vaga e genérica, não se sabendo se o mesmo se baseou num único episódio de entrada de água ou em vários episódios do género. E, em jeito de conclusão, «... da conjugação da prova produzida, no seu todo, é possível concluir que os defeitos elencados na petição inicial dizem respeito a trabalhos englobados nos serviços contratados à Ré, mas não se sabe se esses trabalhos foram executados deficientemente pela Ré ou se resultam de patologias pré-existentes.».*

Ora é precisamente nesta última afirmação que pensamos que poderá estar a motivação para o nosso entendimento, ligeiramente diverso, àquele do tribunal recorrido.

Na verdade, também concordamos que o defeito em causa - *entrada de água no piso 1 por na varanda do 2º piso não ter sido colocada a tela na sua totalidade* - se reporta a um trabalho que foi contratado pela Autora à 1.ª Ré; esse trabalho está vertido no ponto 1.1 do orçamento de 11/03/2020 (e não do de 19/07 como a certa altura o mandatário inquiridor poderá ter confundido em julgamento), junto como documento n.º 3 com a petição inicial, ponto 1.1, página 1: impermeabilização da fachada virada para a piscina, que originou os trabalhos que aí se descrevem.

Ora, do depoimento do arquiteto BB e até de DD e HH, logra-se descortinar que havia infiltrações naquele local e que seria necessário eliminá-las e que, por isso, se intervencionou no sítio que a 1.ª Ré entendeu que era a fonte da entrada de água. Sucede que, após denunciado o defeito e se realizar o teste, como referiram as três testemunhas, verificou-se que a entrada de água se processava por um local não intervencionado pela mesma 1.ª Ré. Se assim é, como houve concordância nestes três depoimentos, um de testemunha da Autora (indicado arquiteto) e os outros dois da 1.ª Ré, o que sucede, na nossa visão, não é o que estas duas últimas testemunhas concluíram - como não intervencionaram, o defeito não é da sua responsabilidade -. O que ocorre é o que a testemunha BB mencionou: foi acordado impermeabilizar a fachada e a 1.ª Ré não impermeabilizou o local por onde a água entrava, assim havendo uma incorreta execução do seu serviço.

Não se trata de uma patologia pré-existente desconhecida (e mesmo aqui, haveria que determinar se a 1.ª Ré, como técnica não deveria ter averiguado da mesma) mas antes de uma patologia - entrada de água -, que não foi corretamente debelada pela mesma empreiteira já que intervencionou para a sanar e não conseguiu.

Por isso, pensamos que está demonstrado que **ocorria infiltração de água no piso 1 devido a falta de impermeabilização da varanda do 2.º andar.**

No mais, apesar da testemunha BB ter referido que sucediam algumas das outras vicissitudes acima referidas - infiltrações em torno da porta e no soalho, na zona da garrafeira e as provindas da cobertura-, o certo é que não foram mencionadas por mais ninguém, não foram assumidas pela Ré mesmo procurando demonstrar que a responsabilidade não era sua nem existe outro tipo de prova que demonstre que se reporta ou a uma atividade realizada pela 1.ª Ré ou que deveria ter realizado e não o fez.

Deste modo, elimina-se dos factos não provados a referência à infiltração de água no piso 1, passando a constar dos factos provados o seguinte:

20). Ocorria infiltração de água no piso 1 devido a falta de impermeabilização da varanda do 2.º andar/fachada virada para a piscina.

No mais, mantém-se toda o restante circunstancialismo do facto 1 como não provado.

E **mantém-se a não prova do facto 4** já que o que se apura é a existência de infiltrações no piso 1 mas não que existam infiltrações no 2.º piso, vindas da cobertura, que são aquelas de onde se retira que os tetos e as paredes do imóvel estão a sofrer deterioração (veja-se artigo 14.º, alíneas b) e c), da petição inicial). [\[1\]](#)

*

B). Do direito.

B1). Do contrato.

Não é questionado nos autos que entre Autora (dona de obra) e 1.ª Ré (empreiteira), foi celebrado um contrato de empreitada através do qual esta se obrigou a realizar uma obra de construção civil, contrato definido no artigo 1207.º, do C. C., como consta na decisão recorrida.

O contrato foi celebrado em 17/07/2019, depois acrescentado com novos trabalhos em 11/03/2020, conforme consta do documento n.º 3, junto com

petição inicial, matéria que as partes principais também não questionam (e resulta provado como *infra* se mencionará em concreto).

Sendo a Autora uma pessoa singular e destinando-se a obra a uso doméstico e sendo a 1.ª Ré uma empresa que se dedica à construção civil, pode integrar-se este contrato no âmbito do Decreto-Lei n.º 67/2003, de 08/04, aqui aplicável atenta a data de celebração do contrato^[2], conforme se refere no artigo 1.º-A:

«1 - O presente decreto-lei é aplicável aos contratos de compra e venda celebrados entre profissionais e consumidores.

2 - O presente decreto-lei é, ainda, aplicável, com as necessárias adaptações, aos bens de consumo fornecidos no âmbito de um contrato de empreitada ou de outra prestação de serviços, bem como à locação de bens de consumo.».

No artigo 1.º-B, alínea a), do mesmo diploma, menciona-se que:

«Para efeitos de aplicação do disposto no presente decreto-lei, entende-se por:

a) «Consumidor», aquele a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou transmitidos quaisquer direitos, destinados a uso não profissional, por pessoa que exerça com carácter profissional uma atividade económica que vise a obtenção de benefícios, nos termos do n.º 1 do artigo 2.º da Lei n.º 24/96, de 31 de Julho;».

Este último dispõe que:

1 - Considera-se consumidor todo aquele a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou transmitidos quaisquer direitos, destinados a uso não profissional, por pessoa que exerça com carácter profissional uma atividade económica que vise a obtenção de benefícios.

B2). Dos defeitos.

Integrando assim o contrato numa empreitada celebrada entre consumidor e profissional, constata-se que a 1.ª Ré, na execução do mesmo, não cumpriu com a *obrigação de impermeabilização da fachada virada para a piscina* como acima referido, obrigação constante do ponto 1.1 do contrato *aditado* em 11/03/2020^[3] já que, por esse local, continuou a ocorrer a infiltração de água.

B3). Dos direitos do dono de obra.

Atento o disposto no artigo 4.º, n.ºs. 1 e 5, do citado Decreto-Lei n.º 67/2003, temos que:

«1 - Em caso de falta de conformidade do bem com o contrato, o consumidor tem direito a que esta seja reposta sem encargos, por meio de reparação ou de substituição, à redução adequada do preço ou à resolução do contrato.

5 - O consumidor pode exercer qualquer dos direitos referidos nos números anteriores, salvo se tal se manifestar impossível ou constituir abuso de direito, nos termos gerais.».

A Autora optou por pedir o valor gasto com a reparação o que, em determinado circunstancialismo, pode ser aceite: urgência nessa reparação, recusa categórica do empreiteiro em proceder à mesma ou demora excessiva no seu exercício. Nessas situações, seria inexigível ao dono da obra aguardar que o empreiteiro atuasse, podendo então reparar/ordenar a reparação por terceiro e pedir o pagamento da respetiva reparação. ^[4] De outro modo, decidindo unilateralmente reparar o defeito no local que bem entende, contratando terceiros por valores que sozinho considera adequados, pode estar a agravar intoleravelmente a posição do empreiteiro, sonogando-lhe a possibilidade de retificar o seu trabalho, com eventuais custos menores, podendo existir abuso de direito, como previsto no artigo 334.º, do C. C..

No entanto, nos autos, não foi sequer alegado pela Autora que reparou este defeito em análise e muito menos que a reparação tenha sido efetuada porque era urgente. Na verdade, na petição inicial o máximo que alega é que acionou a garantia bancária junto da 2.ª Ré, reservando-se o direito de reparar por si (ou terceiro) e que a reparação dos defeitos era urgente por cair água na casa - artigos 29.º a 31.º -. Ou seja, alega que se acionou a garantia e que podia fazer uso da reparação por ser urgente a reparação daquela infiltração de água; mas faltou o passo seguinte, a saber: alegar e demonstrar que efetuou a dita reparação a qual lhe custou uma determinada importância em dinheiro.

A solicitação do tribunal (para aquilatar da realização de perícia), em 31/01/2023, a Autora informa que *realizou trabalhos no imóvel após a comunicação de defeitos na obra* mas não menciona nem quais tenham sido nem que tenham servido para reparar o defeito e muito menos o seu valor (sendo certo que aquela resposta não se trata de um articulado onde se expõe a factualidade a julgar mas antes de um requerimento a informar que realizou trabalhos, subentendendo-se que, no seu entender, a perícia seria inútil, como o tribunal recorrido terá entendido por não ter sido ordenada).

No entanto, não podemos subentender que a Autora reparou a infiltração de água naquele local porque simplesmente não o alegou, nem direta nem

indiretamente, não só no momento próprio (nos articulados) como também não declarou que procedeu à reparação desse defeito.

Não se poderia concluir nos autos que a eventual reparação tinha sido lícita, por que urgente, pois desconhece-se:

- . a extensão dessa infiltração;
- . o uso dado à parte do imóvel em causa (note-se que foram alegadas outras infiltrações - piso 2 - que poderão ter estado na mente da Autora serem as mais urgentes); e ainda porque
- . a Autora optou desde logo por acionar a garantia bancária prestada pela 2.^a Ré sem haver notícia que tenha aguardado por uma resposta conclusiva e atempada da 1.^a Ré/empreiteira.

Daí que o elenco dos factos provados corretamente não inclui qualquer menção à reparação de defeitos já que não foi matéria alegada.

Assim, por o pedido da Autora de pagamento de um valor (também não provado) não ter sustento legal, não tem a Autora direito a pedir o valor que peticiona, devendo improceder o pedido desde logo em relação à 1.^a Ré.

E em relação à 2.^a Ré, uma vez que não se demonstra que a Autora tenha efetuado qualquer tipo de gasto com a reparação do serviço prestado pela 1.^a Ré, não pode ter sucesso na sua pretensão pois inexistente a prova de que a mesma Ré tenha causado algum prejuízo com o incumprimento, ou seja, que a 1.^a Ré seja responsável pelo pagamento de qualquer valor que a 2.^a Ré esteja obrigada a garantir.

Improcede assim o presente recurso.

*

3). Decisão.

Pelo exposto, julga-se totalmente improcedente o presente recurso e, em consequência, confirma-se a decisão recorrida.

Custas do recurso pela recorrente.

Registe e notifique.

Porto, 2024/03/06.

João Venade

Paul Dias da Silva

Isabel Peixoto Pereira

[1] «b) No piso 1

1 - Existem infiltrações neste piso devido à varanda do 2.º piso, dado não ter sido colocada a tela na totalidade nesta varanda, vide fotografias doc. 6, 7, 8, 9, 10 e 11.

c) No piso 2

1 - Existe infiltrações da cobertura,

2 - Devido a estas infiltrações, que é necessário eliminar, também é necessário pintar as paredes e os tetos das divisões afetadas.» - nosso realce -.

[2] O Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18/10, entrou em vigor em 01/01/2022 - artigo 55.º, do diploma -, sendo que as disposições do decreto-lei em matéria de contratos de compra e venda de bens móveis e de bens imóveis e empreitadas [(conforme artigo 3.º, n.º 1, b)], aplicam-se aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor - artigo 53.º, n.º 1 -.

[3] E que dá origem ao facto provado, da página 27, com a seguinte redação: «ARQUITETURA: Piso 1 Impermeabilização de fachada virada para a piscina, que originou os seguintes trabalhos:...».

[4] Vejam-se Acs. do S. T. J. de 17/10/2019, processo n.º 1066/14.1T8PDL.L1.S1 - referente à inércia da empreiteira - e da R. P. de 31/05/2012, processo n.º 1210/08.8TBGMR.P1, onde se sumaria: O art.º 4.º do DL n.º 67/2003, de 8/4, não confere ao comprador, em caso de falta de conformidade do bem vendido, o direito de, por si ou por intermédio de terceiro, eliminar os defeitos à custa do vendedor, a não ser que este tenha recusado proceder à reparação ou não a tenha efetuado em prazo razoável e a menos que se trate de uma situação de urgência -e de 14/07/2020, processo n.º 4556/17.0T8MAI.P1, todos em www.dgsi.pt: Não age com abuso do direito o dono da obra que, face à recusa de cumprimento do empreiteiro na reparação de defeitos e qualquer contribuição para a solução do problema, solicita a intervenção de terceiro para obter essa solução ao mesmo tempo que envia ao incumpridor uma missiva pela qual vinca a confiança no seu

profissionalismo e agradece “uma resposta no sentido de solucionar de vez esta situação» - nosso sublinhado -.