SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA | CÍVEL

Acórdão

Processo	Data do documento	Relator
4274/13.9TBMAI.P1.S1	15 de fevereiro de 2022	Jorge Dias

DESCRITORES

Defeito da obra > Direito a reparação > Vício de construção > Nexo de causalidade > Condomínio > Bem imóvel > Defeitos

---

SUMÁRIO

Resultando provado que:

- existe infiltração localizada no teto, no canto superior, junto à entrada de tubagens;

- a tampa de acesso à casa das máquinas não é a adequada e permite a entrada de águas pluviais e terra;

- a casa das máquinas não possui qualquer ventilação natural ou forçada, o que origina condensações;

- a perda de água da piscina pelo tanque de compensação;

- a piscina quando funciona pelo caleiro de transbordo tem perda de água superior, o que dá a entender que possa existir uma rutura no caleiro, que de seguida encaminha a água para o tanque de compensação;

- o caleiro de transbordo apresenta algumas fissuras, o que faz com que haja infiltrações;

- o tanque de compensação tem um tubo que quando está cheio, faz passagem direta para a casa das máquinas, o que faz que esta fique com excesso de água e danifique os equipamentos;

- o caleiro apresenta algumas fissuras;

Constituem defeitos da obra a necessitar de reparação.

TEXTO INTEGRAL

***

- Em 12.07.2013, Condomínio do Edifício Parque … instaurou no Tribunal Judicial da Comarca da … - … Juízo Competência Cível (Atualmente, Tribunal Judicial da Comarca … - Juízo Local Cível da … - Juiz ….), ação declarativa, com processo comum, contra Comporto – Sociedade de Construções, S.A., formulando os seguintes pedidos:

a) Ser a R. condenada a reparar e eliminar todos os alegados defeitos de que enferma o Conjunto Habitacional ou empreendimento identificado nesta petição, e, assim, nele efetuar todas as obras necessárias à sua total irradiação ou supressão;

b) Ser a R. condenada a ressarcir o A. de todos os danos que constituem a consequência adequada da existência dos defeitos referidos, sejam de natureza patrimonial ou não patrimonial, e assim a pagar-lhe a indemnização que vier a liquidar-se em execução de sentença.

Para fundamentar o seu pedido, alegou o autor em síntese: ao autor compete administrar as partes comuns do prédio urbano denominado "Condomínio do Edifício Parque ..."; a ré é uma sociedade comercial anónima que se dedica à construção, reparação, promoção e venda de imóveis; o conjunto habitacional administrado pelo autor é composto por cinco blocos, sendo que os blocos A, D e E foram totalmente construídos pela ré; os blocos B e C foram iniciados por uma outra empresa, denominada "N...", tendo sido concluídos pela ré, que assumiu igualmente a responsabilidade pela boa execução dos mesmos, assim como todas as garantias legais inerentes à edificação de tais blocos, sendo que também as partes comuns destes foram efetivamente realizadas pela ré; o empreendimento ficou a padecer de alguns vícios ou defeitos, alguns dos quais foram reparados e solucionados pela ré, mantendo-se, no entanto, ainda pendentes de reparação os vícios, defeitos ou anomalias que seguidamente se descrevem: a) infiltrações no teto da "casa do lixo" dos Blocos A e B (em virtude de reparação anterior efetuada pela R., o deck, passeio, ficou por terminar); infiltrações no teto da garagem dos Blocos C e D (em virtude de reparação anterior efetuada pela R., o deck, passeio, ficou igualmente por terminar); c) Infiltrações no teto e nas paredes da "casa das máquinas" da piscina; enorme fuga de água da piscina que compõe o Bloco E; a reparação e eliminação de todos estes descritos defeitos, vícios ou anomalias foi devida e prontamente reclamada pelo autor à ré, que procedeu à sua inspeção e monitorização; pese embora as intervenções da ré, as mesmas não se revelaram suficientes e idóneas à erradicação definitiva dos referidos vícios ou anomalias, que se

mantém; por esse motivo, em 8 de maio do corrente ano, através de carta registada com aviso de receção, o autor voltou a reclamar a eliminação dos aludidos defeitos; até à presente data, os defeitos atrás indicados não foram reparados, daí decorrendo danos para o autor.

Citada, a ré apresentou contestação impugnando a versão dos factos apresentada pelo autor e alegando em síntese: não realizou a obra do denominado bloco C; somente efetuou parte do bloco B; num total de 12 habitações só realizou trabalhos parciais em 7, sendo certo que, mesmo nessas 7 casas o anterior empreiteiro "N..." já tinha realizado todas as obras respeitantes a movimento de terras, estrutura de betão (incluindo as zonas comuns), tubagens de saneamento, águas pluviais e chãos das garagens; somente efetuou acabamentos nessas 7 casas do bloco B.

Em 6.01.2014 foi proferido despacho, no qual; se fixou o valor da causa em €30.000,01; se dispensou a realização da audiência prévia; se consideraram verificados todos os pressupostos formais que permitem o conhecimento do mérito da causa; se definiu o objeto do litígio e se enunciaram os temas de prova (Objeto do litígio: "apurar se a ré é responsável pela eliminação dos defeitos invocados pelo autor, assim como pela indemnização dos danos que constituem a consequência adequada da existência desses defeitos".

Temas de prova, apurar:

"a) Dos blocos B e C o que é que foi construído pela ré.

b) Se a ré assumiu a responsabilidade pela execução da totalidade desses blocos B e C. c) Se a "casa do lixo" dos blocos A e B apresenta infiltrações no tecto.

d) Se o tecto da garagem dos blocos C e D apresenta infiltrações.

e) Se a “casa das máquinas” da piscina apresenta infiltrações no tecto e nas paredes. f) Se a piscina do bloco E apresenta fuga de água.

g) Se os passeios entre os blocos do empreendimento estão por terminar

h) Se a ré assumiu a reparação do referido em c) a f) e o que fez para reparar tais defeitos. i) Quais as consequências derivadas do referido em c) a g)

j) Se as causas do referido em c) a f) estão relacionadas com obras de outros empreiteiros”).

Realizou-se audiência de discussão e julgamento e foi proferida sentença com o seguinte dispositivo:

«Nos termos e fundamentos supra expendidos, decido julgar a presente ação procedente, por só parcialmente provada e em consequência:

A) Condenar a ré a reparar e eliminar os defeitos, designadamente as infiltrações, localizados e decorrentes da junção dos Blocos C) e D).

B) Condenar a ré a reparar e eliminar os defeitos, designadamente as infiltrações, localizados e decorrentes da junção dos Blocos “A” e “B”.

C) Condenar a ré a terminar o patamar superior da escada de acesso ao jardim e respetiva escada.

D) Condenar a ré a reparar as infiltrações verificadas na casa das máquinas da piscina.

E) Condenar a ré a reparar e eliminar os defeitos constantes da piscina.

F) Absolver a ré de reparar e eliminar os defeitos, designadamente as infiltrações que se encontram localizadas no Bloco C).

G) Absolver a ré do pagamento de qualquer indemnização quer a título patrimonial quer a título não patrimonial.

Custas na proporção dos respetivos decaimentos».

Não se conformou a ré e interpôs recurso de apelação, sendo decidido pelo Tribunal da Relação ...:

“Com fundamento no exposto, acordam os Juízes desta Relação em julgar parcialmente procedente o recurso e, em consequência:

a) em revogar a sentença recorrida no que respeita às alíneas D) e E) do respetivo dispositivo;

b) em mantê-la na parte restante.

Custas do recurso na proporção dos decaimentos que se fixa em partes iguais”.

Inconformada com o decidido pela Relação, **interpõem recurso de Revista**, para este STJ, a autora e formula as seguintes conclusões:

"1. O recurso ordinário só é admissível quando a causa tenha valor superior à alçada do tribunal de que se recorre e a decisão impugnada seja desfavorável ao recorrente em valor superior a metade da alçada desse tribunal, atendendo-se, em caso de fundada dúvida acerca do valor da sucumbência, somente ao valor da causa.

2. O presente processo tem o valor de € 30.000,01 (trinta mil euros e um cêntimo), pelo que é superior à alçada do tribunal de que se recorre.

3. Relativamente à sucumbência, versando este recurso sobre a condenação ou não de reparação da piscina em causa nos presentes autos, teremos de atender ao orçamento junto aos autos a 8 de Novembro de 2016 onde é explicitado o valor necessário para se efetuar a reparação dessa mesma piscina.

4. Assim, de acordo com tal orçamento, a reparação da piscina tinha um custo €17.447 (dezassete mil quatrocentos e quarenta e sete euros), valor que com o IVA, à taxa legal em vigor, o qual teria sempre de ser contabilizado, importaria um montante final de € 21.459,81 (vinte e um mil quatrocentos e cinquenta e nove euros e oitenta e um cêntimos).

5. Quer numa situação, quer na outra, tendo por base o valor da causa, a regra da sucumbência plasmada no artigo 629º do C.P.C. se nos afigura respeitada, visto que a decisão impugnada é desfavorável ao ora recorrente em mais de metade do valor da alçada do tribunal de que se recorre.

6. O Tribunal da Relação entendeu eliminar a condenação da recorrida na reparação das infiltrações verificadas na casa das máquinas da piscina e absolver ainda a recorrente de reparar e eliminar os defeitos constantes da piscina.

7. O facto decisivo para tal absolvição prende-se apenas e tão só com a afirmação constante no ponto 11 dos Factos provados, mais especificamente na alínea E) Fuga de água na piscina, quando o Tribunal de Primeira Instância escreveu que "Existe uma possível perda de água pelo tanque de compensação".

8. O tanque de compensação da piscina é apenas e tão somente uma parte da piscina, a qual é composta igualmente pela piscina em si, pelos motores, canalizações, filtros, caleiros e demais material.

9. Decidir que a recorrida não tem de reparar a piscina apenas porque o recorrente não terá procedido à manutenção do tanque de compensação ou porque não efetuou a manutenção dos motores ou filtros é uma decisão redutora e completamente injusta.

10. A decisão de primeira instância deu como provado vários factos que demonstram a fuga de água na piscina, a saber:

"A piscina quando funciona pelo caleiro de transbordo, a perda de água é superior, o que dá a entender que possa existir uma rutura no caleiro, que de seguida encaminha a água para o tanque de compensação";

"O caleiro de transbordo apresenta algumas fissuras, o que faz com que haja infiltrações".

"O caleiro apresenta algumas fissuras".

11. O Tribunal de Primeira Instância deu como provados factos objetivos que

justifiquem perda de água na piscina dado que o caleiro de transbordo é uma parte integrante da piscina e não se confunde com o tanque de compensação da mesma, nem com a própria piscina.

12. Esse caleiro tem algumas fissuras, o que faz com que haja infiltrações ou fugas de água.

13. O Tribunal de Primeira Instância não deu como provado que foi a falta de manutenção do tanque de compensação que provoca as possíveis perdas de água pelo mesmo, ou seja, não deu como provado que houvesse perdas de água pelo tanque de compensação, embora as admita.

14. Por outro lado, diz o Acórdão que o problema da inundação da casa das máquinas deriva da existência de um estranho tubo que, por razões que se desconhecem, vai desaguar naquele local.

15. As inundações derivam dum tubo estranho que vai desaguar à casa das máquinas.

16. Quem construiu a piscina foi a recorrida, quem lá colocou o tubo estranho presume-se que também foi ela, a menos que conseguisse demonstrar que nada teve que ver com a colocação de tal tubo, o que não foi o caso.

17. O ónus da prova donde provinham as fugas de água pertence à recorrida, bem como que as mesmas se ficaram a dever à falta de manutenção da piscina, ou mais concretamente, do tanque de compensação, dos motores ou dos filtros.

18. Nos termos dos artigos 799º, n.º 1 e 1208ºambos do Código Civil, é da

responsabilidade do empreiteiro, ou seja, da aqui recorrida, demonstrar e provar que executou a empreitada em conformidade com o convencionado e sem quaisquer vícios.

19. O dono da obra, ora recorrente, tinha de provar a existência dos defeitos ou vícios, o que logrou fazer, demonstrando a existência de todos os alegados defeitos, vícios ou desconformidades pelos quais se presume que o empreiteiro é o responsável pela sua eliminação, dado que lhe é imputável o cumprimento defeituoso.

20. O douto Acórdão recorrido violou, entre outras normas jurídicas, o disposto nos artigos 799º, n.º 1 e 1208º, ambos do Código Civil.

TERMOS EM QUE deve o recurso apresentado ser julgado totalmente procedente, condenando a recorrida a proceder à reparação das infiltrações verificadas na casa das máquinas da piscina (alínea D), assim como a reparar e eliminar os defeitos constantes da mesma piscina (alínea E)".

A ré apresentou contra-alegações nas quais conclui: "… que deve manter-se na integra a douta decisão do Acórdão do tribunal a quo, negando-se provimento ao presente recurso".

*

O recurso foi admitido.

Cumpre decidir.

*

Nas Instâncias foram tidos em conta os seguintes factos:

“Face à decisão que antecede, é a seguinte factualidade relevante provada:

Consignada na sentença recorrida:

1. Ao A. compete administrar as partes comuns do prédio urbano denominado “Condomínio do Edifício Parque …” sito na …, n.º 49, da freguesia de …, do concelho de … .

2. Por sua vez, a R. é uma sociedade comercial anónima que se dedica à construção, reparação, promoção e venda de imóveis.

3. O empreendimento ou conjunto habitacional que compõe o referido condomínio adveio à posse do A. por o ter passado a administrar quando tal condomínio foi formalmente constituído, o que ocorreu no dia 25 de Junho de 2008, tal como se pode ver pela Ata da Assembleia Ordinária junta aos autos.

4. Tal conjunto habitacional é composto por cinco blocos, sendo que os blocos A, D e E foram totalmente construídos pela aqui R.,

5. O bloco B foi iniciado por uma outra empresa, denominada “N…”, tendo sido concluído pela aqui R.

6. Num total de 12 habitações, a ré apenas realizou trabalhos parciais em sete.

7. E nessas sete casas o anterior empreiteiro já tinha realizado todas as obras respeitantes a movimento de terras, estrutura de betão (incluindo as zonas

comuns), tubagens de saneamento, águas pluviais e chão das garagens.

8. O Bloco C não foi construído pela aqui ré, mas pela construtora N….

9. A totalidade da obra, antes de ter sido adjudicada à ré, foi realizada pela empresa N… - Sociedade de Construção Civil, S.A.

10. Por ter sido contratada pela proprietária e promotora da obra, a empresa C… & C… - Construções e Investimentos, Lda., para realizar o empreendimento.

11. O empreendimento ficou a padecer de alguns vícios ou defeitos, alguns dos quais foram reparados e solucionados pela ré, mantendo-se, no entanto, ainda pendentes de reparação os vícios, defeitos ou anomalias que seguidamente se descrevem:

A) Infiltração no teto da Casa do Lixo (Blocos A e B)

Existe infiltração localizada no teto, mais precisamente ao longo de toda junta de dilatação entre os dois blocos existente dentro deste compartimento.

E, no momento da vistoria o remate da tela na parede do Bloco A estava danificado.

B) Infiltrações no teto da garagem dos Blocos C) e D)

Existem infiltrações de água:

- no tecto da garagem dos Blocos C e D, localizadas nos orifícios de acesso às coretes das grelhas de ventilação;

- numa das ombreiras entre dois portões de garagem do Bloco D;

- sob a laje do pátio do Bloco C, em zonas das caixas de ventilação que neste caso são meramente decorativas.

- sob a laje da escada de acesso ao jardim do Bloco C, ao lado da entrada da garagem, que foi construída sem impermeabilização, sem aplicação de telas asfálticas;

- no Bloco C existe uma mancha na zona do topo da laje sob o muro de pedra.

- ainda no Bloco C, existe ainda uma zona com humidade e apresenta a pintura danificada, situada na parede do lado direito da entrada da garagem. Esta humidade é originada, por influência da humidade existente no muro em zona da escada assente sobre piso térreo, de difícil resolução pelo lado da garagem.

- As patologias por humidades existentes nos tetos, na sua maioria em zona do Bloco C, poderão ter origem apenas nos problemas existentes nas caixas de ventilação, e não propriamente pelas telas;

- ainda no Bloco C, existe ainda uma zona com humidade e apresenta a pintura danificada, situada na parede do lado direito da entrada da garagem. Esta humidade é originada, por influência da humidade existente no muro em zona da escada assente sobre piso térreo, de difícil resolução pelo lado da garagem.

O gesso da garagem do teto do Bloco C), está solto e o mesmo já caiu, em duas zonas específicas, sob a laje do pátio e sob a laje da escada de acesso ao jardim, do Bloco C).

C) Os passeios ou Decks entre os Blocos C) e B), encontram-se por terminar.

Os passeios ou decks do empreendimento estão concluídos, à exceção do patamar superior da escada de acesso ao jardim e respetiva escada, por terem sido efetuados trabalhos de prospeção e ensaios hidráulicos, com o objetivo de se detetar a origem das infiltrações.

D) Há infiltrações no teto e nas paredes da casa das máquinas da piscina

Existe infiltração localizada no teto, no canto superior, junto à entrada de tubagens.

A restante humidade que se verifica no teto, é originada por condensações e pelo facto do pormenor da tampa de acesso à casa das máquinas não ser o adequado coincidindo com o terreno, o que permite a entrada de águas pluviais e terra.

Existem também uma outra deficiência que é o facto da casa das máquinas não possuir qualquer ventilação natural ou forçada, o que origina as referidas condensações.

E) Fuga de água na piscina

A casa das máquinas tinha 25 cm de água, aquando da ida do Sr. Perito nomeado, para realizar a perícia.

Um dos três motores faltam peças e está totalmente calcinado, e por esse motivo não funciona;

O segundo motor também falta peças, daí não ter dado para colocar em funcionamento;

O terceiro motor está a funcionar normalmente, embora com algumas percas de água, pelos tubos que são visíveis;

Os motores estavam calcinados, devido à falta de manutenção.

Dos filtros, apenas um está em funcionamento, não foi detetado nada que esteja danificado;

Algumas pequenas tijoleiras (pastilha) estão deslocadas, sendo normal que de vez em quando descolem, mas tal, não gera fugas de água.

O sistema de tratamento de água automático está desativado e em parte desmontado;

Existe uma possível perda de água pelo tanque de compensação (Estranha-se a formulação, por não se tratar de um facto, mas antes de uma mera hipótese.);

A piscina quando funciona pelo caleiro de transbordo, a perda de água é superior, o que dá a entender que possa existir uma rutura no caleiro, que de seguida encaminha a água para o tanque de compensação.

O caleiro de transbordo apresenta algumas fissuras, o que faz com que haja infiltrações.

Na casa das máquinas alguns materiais estragados, devido as perdas de água

tudo porque o tanque de compensação tem um tubo que quando está cheio, faz passagem direta para a casa das máquinas, o que faz que esta fique com excesso de água, e danifique os equipamentos;

O caleiro apresenta algumas fissuras.

12. A reparação e eliminação de todos estes descritos defeitos, vícios ou anomalias foi devida e prontamente reclamada pelo A. à Ré.

13. Que procedeu à sua inspeção e monitorização.

14. Foram realizadas diversas intervenções por parte da R., ou por pessoas que a mesma contratou para esse efeito.

15. Existindo alegados defeitos denunciados pela A, em zonas limítrofes às obras realizadas, pela empreiteira obrigaram a ré á realização de testes para aferir se as causas dos alegados defeitos adviriam dos seus trabalhos ou das obras de terceiros;

16. Concluiu a ré que as causas estavam relacionadas com obras de outros empreiteiros.

17. Na sequência do facto aludido no ponto anterior a ré comunicou que somente efetuaria a reparação após a adjudicação pela autora, que teria, de assumir os custos de tais reparações;

18. As últimas das quais ocorreram no período compreendido entre os meses de Julho e Setembro de 2012, conforme decorre do teor da comunicação junta aos autos (doc. 2)

19. Pese embora as referidas intervenções, as mesmas não se revelaram suficientes e idóneas à erradicação definitiva dos referidos vícios ou anomalias, pelo que os mesmos se mantêm,

20. Motivo pelo qual, o autor, em 8 de Maio do corrente ano, através de carta registada com aviso de receção voltou a reclamar a eliminação dos aludidos defeitos.

21. Face à ausência da sua eliminação, tais defeitos tenderão certamente a agravar-se, dado que a humidade resultante das infiltrações continuará a aumentar nos diversos compartimentos dos blocos que fazem parte do empreendimento.

22. Sendo que devido aos defeitos descritos no Bloco C), a tinta está constantemente a descascar e alguns pedaços de cimento estão fragmentar-se.

23. Situação que pode colocar em risco a segurança das pessoas que frequentam tal garagem, além de poder danificar as viaturas automóveis que circulam na mesma.

24. Tais defeitos sobrevieram à data das escrituras de compra e venda por parte dos diversos condóminos.

25. Provocando um mau aspeto estético, implicando e demonstrando a perda de segurança e estanquidade do mesmo.

26. As permanentes e constantes fugas ou perdas de água da piscina acarretam incómodos para o A.

27. Uma vez que têm de andar sempre a repor o nível de água da piscina, incomodando sempre alguns condóminos para tal efeito.

28. Os defeitos enumerados não impedem a utilização normal do Conjunto Habitacional ao fim a que se destina que é o da habitação.

29. Pese embora as diversas intervenções que levou a cabo, até à presente data, ainda se mantém os apontados defeitos.

30. Em 28.6.2008 foi realizada uma Assembleia Ordinária de Condóminos, conforme consta da respetiva ata, cujo conteúdo se dá aqui por reproduzido.

31. Antes de ser intentada a presente ação, entre as partes, foi trocada vária correspondência no sentido de lograrem concretizar um acordo extrajudicial.

Factualidade aditada:

32. O autor [Condomínio do Edifício Parque ...] não efetuou a necessária manutenção dos equipamentos da piscina: motores e filtros do sistema de tratamento da água.

Factos Não Provados

- Que a construção do Bloco C) tenha sido concluída pela empresa ré.

- Que as partes comuns dos Blocos C) e D) tenham sido efetuadas pela ré.

- Que a ré se tenha disponibilizado pela reparação e eliminação dos vícios supra

elencados.

- Que a ré na sequência da missiva, junta como doc. n.º 3, tenha assumido a responsabilidade quanto à existência dos defeitos descritos e se tivesse comprometido a proceder à sua reparação.

- Que os defeitos nos Blocos destinados a habitação devido aos defeitos elencados no ponto 11 dos factos dados como assentes, acarretem perdas de energia.

- Que exista uma acumulação de bolores que produzem um cheiro nauseabundo, incomodativo, nos vários compartimentos onde se verificam as infiltrações.

- Que as manchas de humidade tenham origem na falta de isolamento das paredes e tetos.

- Que os defeitos impeçam a utilização normal do fim a que se destinam, a habitação.

- Que todos os defeitos se devem à deficiente execução pela ré das obras de construção do edifício habitacional.

- Que tenham existido sérios desentendimentos entre a promotora C… e empreiteira N…, relacionados com alegados defeitos de construção e alegado falta de pagamento da obra do Parque … litigaram em ação judicial que correu seus termos sob o n.º 4441/04.6…, do … Juízo de Competência Cível do Tribunal Judicial da … .

- Que em virtude tal litígio e das ações judiciais (providência cautelar e ação principal) o empreendimento em causa nos autos (denominada de Parque ...) esteve cerca de um ano completamente paralisada;

- Afetando naturalmente a qualidade da obra, nomeadamente em termos de resistência, durabilidade e estética dos materiais".

*

Conhecendo:

São as questões suscitadas pelo recorrente e constantes das respetivas conclusões que o tribunal de recurso tem de apreciar – artigos 608º, 635º, nº 3 a 5 e 639º, nº 1, do C.P.C.

No caso em análise questiona-se como defeitos da obra:

- Necessidade de reparação das infiltrações verificadas na casa das máquinas da piscina;

- Necessidade de reparação e eliminação os defeitos constantes da mesma piscina.

*

Sobre a matéria questionada, o Tribunal da Relação revogou a decisão da 1ª Instância, pronunciando-se nos seguintes termos:

"Como já tivemos oportunidade de referir em nota anterior, não se trata de um

facto, mas antes de uma mera hipótese.

Do exposto decorre, tão simplesmente, que não se provou a existência de “fuga de água” da piscina.

Acresce que o Tribunal deu como provada a ausência de manutenção por parte do recorrido, dos equipamentos da piscina [«Um dos três motores faltam peças e está totalmente calcinado, e por esse motivo não funciona; O segundo motor também falta peças, daí não ter dado para colocar em funcionamento; O terceiro motor está a funcionar normalmente, embora com algumas percas de água, pelos tubos que são visíveis; Os motores estavam calcinados, devido à falta de manutenção; Dos filtros, apenas um está em funcionamento, não foi detetado nada que esteja danificado; O sistema de tratamento de água automático está desativado e em parte desmontado»], dando ainda como provado que [Na casa das máquinas alguns materiais estragados, devido as perdas de água tudo porque o tanque de compensação tem um tubo que quando está cheio, faz passagem direta para a casa das máquinas, o que faz que esta fique com excesso de água, e danifique os equipamentos], factualidade esta, da qual decorre a conclusão de que o problema da inundação da casa das máquinas deriva da existência de um estranho tubo que, por razões que se desconhecem, vai desaguar nesse local.

Não se provando a existência de “fuga de água da piscina”, deverá a sentença ser revogada nas alíneas D) e E) do dispositivo.

Procede o recurso neste segmento”.

Os factos apurados relativos às infiltrações verificadas na casa das máquinas da piscina e eliminação os defeitos constantes da mesma piscina são:

- D) Há infiltrações no teto e nas paredes da casa das máquinas da piscina

Existe infiltração localizada no teto, no canto superior, junto à entrada de tubagens.

A restante humidade que se verifica no teto, é originada por condensações e pelo facto do pormenor da tampa de acesso à casa das máquinas não ser o adequado coincidindo com o terreno, o que permite a entrada de águas pluviais e terra.

Existem também uma outra deficiência que é o facto da casa das máquinas não possuir qualquer ventilação natural ou forçada, o que origina as referidas condensações.

- E) Fuga de água na piscina

A casa das máquinas tinha 25 cm de água, aquando da ida do Sr. Perito nomeado, para realizar a perícia.

Um dos três motores faltam peças e está totalmente calcinado, e por esse motivo não funciona;

O segundo motor também falta peças, daí não ter dado para colocar em funcionamento;

O terceiro motor está a funcionar normalmente, embora com algumas percas de água, pelos tubos que são visíveis;

Os motores estavam calcinados, devido à falta de manutenção.

Dos filtros, apenas um está em funcionamento, não foi detetado nada que esteja danificado;

Algumas pequenas tijoleiras (pastilha) estão deslocadas, sendo normal que de vez em quando descolem, mas tal, não gera fugas de água.

O sistema de tratamento de água automático está desativado e em parte desmontado;

Existe uma possível perda de água pelo tanque de compensação;

A piscina quando funciona pelo caleiro de transbordo, a perda de água é superior, o que dá a entender que possa existir uma rutura no caleiro, que de seguida encaminha a água para o tanque de compensação.

O caleiro de transbordo apresenta algumas fissuras, o que faz com que haja infiltrações.

Na casa das máquinas alguns materiais estragados, devido as perdas de água tudo porque o tanque de compensação tem um tubo que quando está cheio, faz passagem direta para a casa das máquinas, o que faz que esta fique com excesso de água, e danifique os equipamentos;

O caleiro apresenta algumas fissuras.

Sublinhados nossos e que representam factualidade que consubstancia vícios da obra e a necessitar reparação.

E a piscina perde água, nomeadamente quando funciona pelo caleiro de transbordo. O que não deixa de ser vício da obra, apesar de, em concreto, não se saber se resulta de uma rutura no caleiro.

Seja qual for a origem, a água não pode sair da piscina e ir aparecer no tanque de compensação.

Diz o acórdão recorrido que "Do exposto decorre, tão simplesmente, que não se provou a existência de "fuga de água" da piscina", o que s torna incorreto face aos sublinhados referidos.

E acrescenta, "Acresce que o Tribunal deu como provada a ausência de manutenção por parte do recorrido, dos equipamentos da piscina", mas a ausência de manutenção dos equipamentos da piscina, não provoca fissuras no caleiro por onde ocorrem infiltrações.

E conclui que "o problema da inundação da casa das máquinas deriva da existência de um estranho tubo que, por razões que se desconhecem, vai desaguar nesse local". Desconhecendo as razões da existência do tubo a desaguar na casa das máquinas, mais do que estranho será resultado de obra mal feita e a necessitar de reparação.

Factos que não permitem a conclusão do acórdão recorrido de que, "Não se provando a existência de "fuga de água da piscina", deverá a sentença ser revogada nas alíneas D) e E) do dispositivo".

A falta ou insuficiência de manutenção das máquinas ou até das instalações da casa das máquinas e piscina não provocou, não foi causa dos defeitos

assinalados, embora possa acentuá-los determinando concausalidade, como refere a sentença, “pois parece decorrer que os apontados vícios da piscina podem advir da má execução da obra, da falta de manutenção daquela ou de ambas”.

Mas, causal ou concausal, não afasta a responsabilidade da ré na eliminação dos defeitos apontados, porque são defeitos de construção.

Face ao exposto há-de o recurso de revista ser julgado procedente e a ré ser condenada a reparar as infiltrações verificadas na casa das máquinas da piscina, bem como a reparar e eliminar os defeitos da piscina.

Assim, hão-de ser julgadas procedentes as conclusões do recurso, concedida a revista e revogado o acórdão da Relação.

Havendo lugar a repristinação, neste segmento, da sentença da 1ª Instância.

*

Sumário elaborado nos termos do art. 663 nº 7 do CPC:

I - Resultando provado que:

- existe infiltração localizada no teto, no canto superior, junto à entrada de tubagens.

- a tampa de acesso à casa das máquinas não é a adequada e permite a entrada de águas pluviais e terra.

- a casa das máquinas não possui qualquer ventilação natural ou forçada, o que origina condensações.

- a perda de água da piscina pelo tanque de compensação;

- a piscina quando funciona pelo caleiro de transbordo tem perda de água superior, o que dá a entender que possa existir uma rutura no caleiro, que de seguida encaminha a água para o tanque de compensação.

- o caleiro de transbordo apresenta algumas fissuras, o que faz com que haja infiltrações.

- o tanque de compensação tem um tubo que quando está cheio, faz passagem direta para a casa das máquinas, o que faz que esta fique com excesso de água, e danifique os equipamentos;

- o caleiro apresenta algumas fissuras.

Constituem defeitos da obra a necessitar de reparação.

Decisão:

Pelos fundamentos expostos, concede-se provimento à revista, revoga-se o acórdão recorrido e repristina-se a sentença da 1ª Instância.

Custas pela recorrida.

Lisboa, 15-02-2022

Fernando Jorge Dias – Juiz Conselheiro relator

Jorge Arcanjo – Juiz Conselheiro 1º adjunto

Isaías Pádua – Juiz Conselheiro 2º adjunto

Fonte: http://www.dgsi.pt