

Processo n.º 412/2009

(Recurso Civil)

Data: 15/Dezembro/2009

Recorrentes:

Recurso principal - A (XXX)

Recurso subordinado - Sociedade de Investimento B, Limitada
(B 投資有限公司)

- Companhia de Investimento Predial C (Macau),
Limitada

(C 地產貿易(澳門)有限公司)

Recorridas: As mesmas

ACORDAM OS JUÍZES NO TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTÂNCIA DA R.A.E.M.:

I – RELATÓRIO

A, A. na acção, discordando da sentença proferida na acção em que estavam em causa pedidos de condenação das rés **SOCIEDADE DE INVESTIMENTO B, LIMITADA, e COMPANHIA DE INVESTIMENTO PREDIAL C (MACAU), LIMITADA** respectivamente 1.^a e 2.^a Rés, vem recorrer, alegando, em síntese:

a) *Provado que em consequência dos defeitos verificados na fracção autónoma*

que comprou às rés a autora sofreu danos patrimoniais avaliados em MOP\$238,095.50 devem estas ser condenadas a pagar àquela este exacto montante a título de capital pelo ressarcimento desses danos.

b) Decidindo de modo diferente, a sentença recorrida violou o disposto nos artigos 477º/1, 556º e 558º, do CC, que determinam que a indemnização deve corresponder à totalidade dos danos sofridos pelo lesado.

Donde pedir que seja dado provimento ao recurso e, conseqüentemente, seja revogada a sentença recorrida e substituída por acórdão que relativamente aos danos não patrimoniais condene as rés a pagarem solidariamente à autora a quantia a título de capital de MOP\$238,095.50 (duzentas e trinta e oito mil e noventa e cinco patacas e cinquenta cêntimos).

**SOCIEDADE DE INVESTIMENTO B, LIMITADA, e
COMPANHIA DE INVESTIMENTO PREDIAL C (MACAU),
LIMITADA respectivamente 1ª e 2.ª Rés, recorrem igualmente dessa sentença,
alegando em sede conclusiva:**

1. O presente recurso tem por objecto a douta sentença de fls. 417 a 436 dos autos que julgou a acção parcialmente procedente e em consequência condenou as Rés a pagar solidariamente à Autora (i) a quantia de MOP\$112,095.50 a título de quantia necessária à eliminação dos defeitos indicados nestes autos, acrescida de juros legais desde a citação até integral e efectivo pagamento e bem assim, (ii) a quantia de MOP\$40,000.00 a título de

indemnização por danos morais, acrescida de juros legais desde a citação até integral e efectivo pagamento;

2. Como questão prévia importa dizer que, no modesto entendimento das ora Recorrentes, o Tribunal a quo fez uma incorrecta interpretação das normas jurídicas aplicáveis à situação dos autos, ao aplicar o regime jurídico previsto no artigo 1151º n.º 3 do Código Civil (defeitos da obra no âmbito do contrato de empreitada de imóveis destinados a longa duração);

3. Pois, salvo o devido respeito por opinião diversa, não há elementos de facto nos autos que permitam a aplicação do referido regime jurídico, por nada indicar que as Rés hajam construído, modificado ou reparado a fracção adquirida pela Autora;

4. Na verdade, na sua contestação de fls. 105 a 122, as Rés até requereram a intervenção acessória provocada da “COMPANHIA DE CONSTRUÇÃO E FOMENTO PREDIAL D, LIMITADA”, alegando que esta foi a empreiteira que construiu o prédio no qual se integra a fracção autónoma da Autora objecto dos presentes autos, pelo que, em caso de eventual procedência da presente acção judicial, as Rés podiam exercer direito de regresso contra a referida construtora;

5. A referida intervenção acessória provocada foi admitida por despacho de fls.172 e seguintes dos autos, proferido em 16/05/05;

6. Do exposto podemos concluir que, não tendo sido provado, nem sequer alegado, que o edifício no qual se situa a fracção autónoma adquirida, por compra, pela Autora foi construído e vendido pela mesma entidade (neste caso, as ora Rés), não poderão ser

aplicáveis os prazos de caducidade do direito de exigir a reparação dos defeitos fixados no citado artigo 1151.º do CC, nem o regime previsto nos artigos 1147.º a 1149.º, para os quais aquele artigo remete;

7. Pelo contrário, agindo as 1.ª e 2.ª Rés, respectivamente, na qualidade de vendedora e procuradora da vendedora, dever-se-ão aplicar ao caso sub judice as disposições legais relativas aos contratos de compra e venda, mais concretamente, as vertidas na secção IV, respeitantes à venda de coisas defeituosas (cfr. artigos 905.º e seguintes do CC);

8. Ao não aplicar o supra referido regime jurídico, o Meritíssimo Juiz a quo violou aquelas disposições legais, pelo que, salvo melhor opinião, a sentença ora recorrida deverá, em consequência, ser revogada;

9. Por outro lado, na sua contestação de fls. 105 a 122, as Rés defenderam-se, além do mais, por excepção, invocando a caducidade do direito da Autora de exigir das Rés a reparação dos defeitos detectados no edifício que afectam a fracção autónoma de que a mesma é proprietária;

10. Na sentença ora recorrida, foi julgada improcedente essa excepção peremptória invocada pelas Rés, com base no entendimento segundo o qual, só em Outubro de 2003, depois de ter adquirido conhecimentos técnicos sobre os defeitos, é que a Autora ficou habilitada a denunciá-los às Rés, de modo que o prazo de 1 ano referido no artigo 1151.º n.º 2 do CC - disposição legal que o Tribunal a quo considerou ser aplicável ao caso sub judice - ainda não tinha passado quando a Autora denunciou com clareza os defeitos às Rés;

11. No entanto, salvo devido respeito, o Tribunal a quo fez uma errada

interpretação e vai o razão da prova produzida nos autos, que, no modesto entendimento das ora Recorrentes, impunha que fosse julgada procedente a excepção de caducidade da acção e a denúncia dos defeitos alegada pelas Rés;

Vejamos com que fundamentos.

12. Para o efeito, importa especificar que os defeitos cuja reparação a Autora veio exigir das Rés na presente acção são os seguintes: (i) infiltrações a partir da parede exterior (virada para a montanha) e (ii) infiltrações resultantes da canalização/ tubagem existente no terraço do edifício;

13. Ora, do conteúdo das cartas juntas aos autos a fls. 124, 125, 127 e 128, resulta que os defeitos / infiltrações existentes na fracção autónoma da Autora provenientes da parede exterior (virada para a montanha), são do conhecimento da Autora, pelo menos, desde 15 de Janeiro de 2003, data em que o denunciou à 2ª Ré que ficou devidamente informada da sua existência, dando disso conhecimento à Autora (cfr. cartas juntas a fls.126 e 129 dos autos);

14. Ora, se se considerar que a Autora efectuou a denúncia junto da 2.ª Ré em 15 de Janeiro de 2003, então, nesse caso, o direito de intentar a respectiva acção judicial caducou, em 15 de Julho de 2003, atento o disposto no artigo 910.º do CC, ou em 15 de Janeiro de 2004, se aplicarmos o disposto nos artigos, 1147.º a 1149.º e 1151.º, todos do CC;

15. Pelo que, tendo a presente acção ordinária de condenação sido instaurada em 3 de Dezembro de 2004, é evidente que o direito da Autora de exigir a reparação do defeito já tinha precluído.

16. *Mas, se se entender que essa carta não constitui uma verdadeira denúncia do defeito para todos os efeitos legais - hipótese que só por mera cautela de patrocínio se concede -, então, quer nos termos do n.º 2 do artigo 909º do CC aplicável ex vi do seu n.º 3 (venda de coisas defeituosas), quer nos termos do n.º 2 do artigo 1151.º do CC aplicável ex vi do seu n.º 3 (defeitos da obra no âmbito do contrato de empreitada de imóveis destinados a longa duração), a denúncia do defeito ou, neste caso, da sua não eliminação deveria ter ocorrido impreterivelmente até 15 de Janeiro de 2004, ou seja, no prazo de um ano " depois de conhecido" ou lia contar do descobrimento" do defeito ou da não eliminação do mesmo e dentro de cinco anos após a entrega da coisa;*

17. *Pelo que, no modesto entendimento das ora Recorrentes, a denúncia dos defeitos efectuada pela Autora directamente junto da 1.ª Ré, em 8 de Setembro de 2004, não poderá produzir os efeitos que a Autora lhe visa atribuir, na medida em que a mesma foi efectuada extemporaneamente (mais de um ano e meio após a data do seu conhecimento);*

18. *A tese perfilhada na Sentença ora recorrida, segundo a qual "só em Outubro de 2003, a Autora é que passou a ter uma visão e uma percepção clara onde são os problemas e por que causa que eles surgem ", pelo que o prazo legal para a denúncia e consequentemente, para a propositura da respectiva acção judicial só começou a contra a partir desta data- no modesto entendimento das ora Rés -, além de totalmente desprovida de fundamento legal, não tem qualquer correspondência com a matéria de facto dada por assente e por provado nos autos;*

19. *Porque, por um lado, este defeito já tinha sido devidamente identificado e, inclusivamente, reparado a expensas da 2.ª Ré, em Dezembro de 2001 (cfr. Alíneas J, K e L da*

Matéria de Facto Assente);

20. *De onde se pode concluir que o defeito denunciado pela Autora, em 29 de Julho, 7 e 14 de Setembro de 2004, resultante das infiltrações provenientes a partir da parede exterior (virada para a montanha) é afinal o mesmo defeito anteriormente denunciado pela Autora, Junto da 2.ª Ré, em 2001 (cfr. alíneas J, K e L da Matéria de Facto Assente) e cujo cumprimento defeituoso das obras de reparação efectuadas em Dezembro de 2001, a Autora veio denunciar junto da 2ª Ré, em 15 de Janeiro de 2003 e reiterado em 23 de Abril e 6 de Junho de 2003,*

21. *Por outro lado, porque, para a denúncia ser válida e eficaz não era necessário que fosse fundamentada em termos técnicos sobre as origens ou extensões do defeito, nem era necessário que a Autora indicasse as respectivas causas do mesmo;*

22. *Mas ainda que se entenda, como se entende na sentença ora recorrida, que era necessário "(...) fazer uma indagação mínima para determinar quais são os problemas em causa (...)" porque o denunciante "(...) não pode denunciar por denúncia, indicando abstractivamente alguns problemas, sem os especificar adequadamente.", então, o que sucede, é que, salvo melhor opinião, a Autora não logrou fazer prova da denúncia do defeito ou da não eliminação do defeito das infiltrações na fracção autónoma da Autora a partir da parede exterior (virada para a montanha);*

23. *Pois, em nenhuma das supostas “cartas-denúncia” enviadas pela Autora, por meio dos seus mandatários, em 29 de Julho, 7 e 14 de Setembro de 2004, às Rés, se faz alusão às causas desse defeito ou se faz uma denúncia precisa e circunstanciada do mesmo;*

24. Assim, na falta de denúncia prévia, tem de se concluir que as Rés, ora Recorrentes só tiveram conhecimento do defeito de construção resultante das infiltrações provenientes a partir da parede exterior (virada para a montanha) cuja reparação lhes é exigida na presente acção, na data em que foram citadas (17 de Janeiro de 2005);

25. Ora, nessa data já havia decorrido mais de dois anos sobre a data em que a Autora teve conhecimento do defeito ou da não eliminação do mesmo (15 de Janeiro de 2003) pelo que o direito daquela reclamar a reparação do defeito resultante das infiltrações a partir da parede exterior (virada para a montanha) se extinguiu, por caducidade, quer nos termos das disposições conjugadas dos artigos 909.º e 910.º do CC, quer nos termos dos artigos 1151.º e 1147.º a 1149.º do CC;

26. No que diz respeito ao defeito infiltrações existentes na fracção autónoma da Autora resultantes da canalização / tubagem existente no terraço do edifício, decorre do conteúdo das supra referidas cartas juntas aos autos a fls. 125, 127 e 128, que o mesmo é do conhecimento da Autora, pelo menos, desde 23 de Março de 2003, data em que o denunciou à 2.ª Ré, que ficou devidamente informada da sua existência, dando disso conhecimento à Autora;

27. Ora, se se considerar que a Autora efectuou a denúncia junto da 2.ª Ré em 23 de Março de 2003, então, nesse caso, o direito de intentar a respectiva acção judicial caducou, em 23 de Setembro de 2003, atento o disposto no artigo 910.º do CC, ou em 23 de Março de 2004, se aplicarmos o disposto nos artigos, 1147.º a 1149.º e 1151.º, todos do CC;

28. Pelo que, tendo a presente acção ordinária de condenação sido instaurada em

3 de Dezembro de 2004, é evidente que o direito da Autora de exigir a reparação do defeito já tinha precluído.

29. Mas, se se entender que essa carta não constitui uma verdadeira denúncia para todos os efeitos legais - hipótese que só por mera cautela de patrocínio se concede -, então, quer nos termos do n.º 2 do artigo 909.º do CC aplicável ex vi do seu n.º 3 (venda de coisas defeituosas), quer nos termos do n.º 2 do artigo 1151.º do CC aplicável ex vi do seu n.º 3 (defeitos da obra no âmbito do contrato de empreitada de imóveis destinados a longa duração), a denúncia do defeito deveria ter ocorrido impreterivelmente até 23 de Março de 2004, ou seja, no prazo de um ano "depois de conhecido" ou "a contar do descobrimento" do defeito e dentro de cinco anos após a entrega da coisa;

30. Pelo que, no modesto entendimento das ora Recorrentes, a denúncia dos defeitos efectuada pela Autora directamente junto da 1.ª Ré, em 8 de Setembro de 2004, não poderá produzir os efeitos que a Autora lhe visa atribuir, na medida em que a mesma foi efectuada extemporaneamente (mais de um ano e meio após a data do seu conhecimento);

31. Quanto à tese perfilhada na Sentença ora recorrida, segundo a qual "só em Outubro de 2003, a Autora é que passou a ter uma visão e uma percepção clara onde são os problemas e por que causa que eles surgem", pelo que o prazo legal para a denúncia e posterior propositura da respectiva acção judicial só começou a contra a partir desta data, também em relação a este defeito, salvo melhor opinião, não pode ter acolhimento;

32. O mesmo se diga em relação ao argumento de que era preciso "(...) fazer uma indagação mínima para determinar quais são os problemas em causa (...) " porque o

denunciante "(...) não pode denunciar por denúncia, indicando abstractivamente alguns problemas, sem os especificar adequadamente.";

33. Pois tais argumentos não têm qualquer correspondência com a matéria de facto constante dos autos, em particular, com o conteúdo das supostas "cartas-denúncia" enviadas pela Autora, por meio dos seus mandatários, às Rés, em 29 de Julho, 7 e 14 de Setembro de 2004;

34. Porque se, efectivamente, era necessário que a Autora especificasse adequadamente os problemas e indicasse as respectivas causas, como resulta da fundamentação da sentença ora recorrida, então, salvo melhor opinião, não foi isso que a Autora fez nas supra referidas cartas.

35. Na verdade, o que se pode constatar do conteúdo das supra referidas cartas é que o defeito denunciado pela Autora em 29 de Julho, 7 e 14 de Setembro de 2004, resultante da "libertação de água pelo tubo (que passa por um dos quartos de dormir) que era suposto escoar a água proveniente das chuvas a partir do telhado até à parte inferior do prédio" é, afinal, o mesmo defeito já denunciado pela Autora, junto da 2.ª Ré, em 23 de Março de 2003 e reiterado em 23 de Abril e 6 de Junho de 2003;

36. Quanto às causas, a Autora apenas manifestou uma suspeita das mesmas nas supra referidas cartas de 29 de Julho, 7 e 14 de Setembro de 2004;

37. Ora, se em Outubro de 2003 a Autora já tinha uma "visão e uma percepção clara onde são os problemas e por que causa que eles surgem" como resulta da fundamentação da sentença ora recorrida;

38. *E se, mais concretamente, nessa data já sabia que a propagação de humidade pela sua casa se devia à factualidade indicada na resposta aos quesitos 8.º a 21.º, que ora se dão por integralmente reproduzidos, então, salvo o devido respeito, não se compreende porque razão na suposta "carta-denúncia" de 29 de Julho de 2004 a Autora ainda não tem certezas e manifesta apenas uma suspeita sobre essas causas;*

39. *Aliás, do conteúdo dessas "cartas-denúncia" de 29 de Julho e 7 e 14 de Setembro de 2004, resulta que a Autora suspeita ainda de um outro motivo para a acumulação de água no supra mencionado tubo de drenagem, que é a acumulação de detritos no mesmo;*

40. *Por último, importa também dizer que, nas referidas "cartas-denúncia", em especial na carta de 29 de Julho de 2004, a Autora apenas identifica a existência de problemas no "tubo (que passa por um dos quartos de dormir) que era suposto escoar a água proveniente das chuvas", ou seja, no tubo de drenagem de água;*

41. *Enquanto que, na resposta aos quesitos 8.º a 13.º, 15.º, 17.º e 18.º, faz-se uma distinção clara entre "tubos de ventilação (pequenas chaminés) e de drenagem da água" e identificam-se problemas em "três tubos de escoamento ou de drenagem da água e dois tubos de ventilação" que provocam manchas de humidade na fracção autónoma da Autora nos locais indicados na resposta ao quesito.18º, que ora se dá por reproduzido;*

42. *Ora, se toda esta factualidade - indicada nos supra referidos quesitos 8.º a 21.º era do conhecimento da Autora em Outubro de 2003 e se, como resulta da fundamentação da sentença ora recorrida, a denúncia deve indicar especificadamente e adequadamente onde são os problemas e as respectivas causas, então, no modesto*

entendimento das ora Recorrentes, a Autora nunca chegou a denunciar este defeito de uma forma precisa e circunstanciada, sendo certo que alegadamente dispunha de todos os elementos para o fazer;

43. Assim, na falta de denúncia prévia, tem de se concluir que as Rés, ora Recorrentes só tiveram conhecimento dos defeitos de construção cuja reparação lhes é exigida na presente acção, na data em que foi citada (17 de Janeiro de 2005). Ora, nessa data já havia decorrido mais de um ano e meio sobre a data em que a Autora teve conhecimento do defeito (23 de Março de 2003) pelo que o direito daquela reclamar a reparação do defeito resultante das infiltrações decorrentes da canalização / tubagem existente no terraço do edifício se extinguiu, por caducidade, nos termos das disposições conjugadas dos artigos 909.º e 910.º do CC ou nos termos 1151.º e 1147.º a 1149.º do CC;

44. Em conclusão, entendem as ora Recorrentes que ao julgar improcedente a excepção peremptória de caducidade, a sentença ora recorrida violou as supra referidas disposições legais, pelo que, em consequência, deverá ser revogada;

45. A cautela e sem prescindir admitindo-se, por mero dever de patrocínio, que não se verifica a invocada excepção de caducidade, a sentença ora recorrida violou ainda o disposto no artigo 571.º, n.º 1, alínea c) do CPC, ao condenar as Rés no pagamento da quantia de MOP\$112,095.50 a título de quantia necessária à eliminação dos defeitos indicados nestes autos, acrescida de juros legais desde a citação até integral e efectivo pagamento;

46. Com efeito, da fundamentação da decisão ora recorrida, nomeadamente, do

conteúdo de fls. 433 verso, resulta que as Rés foram condenadas a pagar a quantia indemnizatória, a título de danos patrimoniais, peticionada no primeiro dos pedidos alternativos;

47. Da parte decisória da sentença ora recorrida também resulta expressamente que as Rés foram condenadas no pagamento da quantia de MOP\$112,095.50 "a título de quantias necessárias à eliminação dos defeitos indicados nestes autos" nos termos do primeiro dos pedidos alternativos,

48. Sucede que, a supra mencionada quantia indemnizatória de MOP\$112,095.50. a título de danos patrimoniais, corresponde à soma de duas indemnizações peticionadas pela Autora, concretamente, à soma da quantia de MOP\$82,095.50 (correspondente aos danos alegados pela Autora nos artigos 47.º a 52.º da sua petição inicial) e da quantia de MOP\$30,000.00 (correspondente aos danos alegados pela Autora nos artigos 53.º e 54.º da sua petição inicial);

49. No entanto, apenas a matéria de facto alegada nos supra referidos artigos 47.º a 52.º da petição inicial foi dada como provada - RESPOSTA AO QUESITO 35 DA BASE INSTRUTÓRIA;

50. Pelo que, não tendo a matéria de facto alegada nos supra mencionados artigos 53.º e 54.º, quesitada no artigo 36.º da Base Instrutória sido dada como provada, as Rés apenas deveriam ter sido condenadas a pagar à Autora a quantia de MOP\$82,095.50, a título de indemnização por danos patrimoniais;

51. Ao condenar as Rés no pagamento da quantia de MOP\$112,095.50, ou seja, em

montante superior ao dos danos apurados, a sentença ora recorrida violou o disposto no artigo 571.º, n.º 1, alínea c) do CPC;

52. No que respeita à condenação das Rés no pagamento da quantia de MOP\$40,000.00 a título de indemnização por danos morais, acrescida de juros legais desde a citação até integral e efectivo pagamento, afigura-se às ora Recorrentes que os danos não patrimoniais alegados e provados pela Autora não têm a especial gravidade de que depende a tutela jurídica conferida, quer pelo artigo 903.º aplicável ex vi do artigo 905.º do CC, quer pelo artigo 1149.º do CC;

53. Com efeito, são simples incómodos ou contrariedades, que não têm a dignidade ali exigida, mas ainda que os danos não patrimoniais fossem merecedores de tutela jurídica, o que apenas se admite por mera hipótese académica, a indemnização fixada, a este título na sentença ora recorrida é, salvo melhor opinião, manifestamente exagerada, impondo-se a sua rectificação.

Nestes termos, deverá ser dado provimento ao presente recurso e, em consequência, ser revogada a sentença ora recorrida e substituída por acórdão que julgue procedente a invocada excepção de caducidade, absolvendo-se as Rés de todos os pedidos contra si formulados ou, se assim não se entender que seja proferida decisão de condenação que tenha correspondência com a matéria de facto provada.

SOCIEDADE DE INVESTIMENTO B, LIMITADA, e

COMPANHIA DE INVESTIMENTO PREDIAL C (MACAU), LIMITADA respectivamente 1.^a e 2.^a Rés nos autos à margem referenciados, notificadas das alegações de recurso apresentadas pela Autora A, no âmbito do recurso por esta interposto da sentença proferida pelo Tribunal Judicial de Base de Macau, vieram **contra-alegar**, dizendo no essencial:

1- *A Autora interpôs recurso da sentença ora recorrida apenas na parte que se refere aos montantes indemnizatórios fixados a título de indemnização pelos danos patrimoniais, que no seu entender violam o disposto nos artigos 477º, n.º 1, 556º e 558º, todos do Código Civil;*

2- *Ora, - pese embora o maior respeito que nos merece opinião diversa - a decisão recorrida não padece de qualquer um dos vícios invocados pela Autora;*

3- *Ao contrário do que defende nas suas alegações de recurso, da fundamentação da decisão ora recorrida, nomeadamente, do conteúdo de fls. 432 e 433, resulta que as Rés apenas foram condenadas a pagar a quantia indemnizatória peticionada no primeiro pedido, a título de danos patrimoniais;*

4- *O mesmo entendimento resulta da parte decisória da sentença ora recorrida onde se diz expressamente que as Rés foram condenadas a pagar, solidariamente à Autora A, a quantia de MOP\$112,095.50;*

5- *Do exposto resulta evidente, que o Meritíssimo Juiz a quo apenas considerou o primeiro dos pedidos formulados pela Autora;*

6- Aliás, sempre se dirá que não poderá deixar de se entender que o pedido alternativo, para pagar a quantia, «a título de danos patrimoniais (integrando o valor relativo à eliminação dos defeitos de construção)» que alegadamente se verificam no terraço e nas fachadas do prédio, nunca poderia ser conhecido;

7- Porquanto, o princípio geral da obrigação de indemnização que vigora entre nós é o da «restauração natural ou indemnização em forma específica dos interesses lesados» (ALMEIDA COSTA, in "Direito das Obrigações, Almedina, 6.ª Ed., p.661), ou seja, reconstituição da situação que existiria se não se tivesse verificado o evento que obriga à reparação (cfr. artigo 556.º do CC de Macau);

8- E, nos termos do disposto no artigo 560.º do CC de Macau, só haverá lugar à indemnização pecuniária quando a reconstituição natural não seja possível; não repare integralmente os danos; ou, seja excessivamente onerosa para o devedor;

9- Ora, in casu, não só uma hipotética reparação dos defeitos de construção em questão se afigura possível, como esta se mostra previsivelmente adequada a reparar integralmente os danos, não se vislumbrando que se possa tornar excessivamente onerosa para o devedor;

10- Decorre então do exposto que o pedido formulado pela Autora, em alternativa, na parte respeitante ao pagamento da quantia «a título de danos patrimoniais (integrando o valor relativo à eliminação dos defeitos de construção)» nunca poderia - como de resto não foi - ser conhecido, já que não encontra qualquer base legal que o sustente;

11- Atento o supra exposto, não se vislumbra qualquer lapso ou desacerto na

decisão ora recorrida, no facto de aí apenas se ter apreciado o primeiro dos pedidos alternativos formulados pela Autora;

12- Acresce que, no âmbito do regime legal referente aos defeitos das obras objecto de contrato de empreitada, o pedido de indemnização, ao abrigo do artigo 1149.º do CC tem um carácter residual, sendo meramente complementar desse regime;

13- Com efeito, atento o disposto nesse preceito e a estruturação sistemática do regime em causa, tal pedido só pode respeitar a prejuízos que não possam ser compensados com a eliminação dos defeitos;

14- De onde resulta que a pretensão da Recorrente viola a ordem dos direitos legalmente estabelecidos, peticionando uma determinada quantia, quando a lei impõe que o primeiro direito conferido, neste caso, ao adquirente da obra é o de exigir a eliminação dos eventuais defeitos;

15- Face ao exposto, a sentença recorrida não violou qualquer dispositivo legal, tendo feito uma correcta interpretação da lei;

16- Conforme resulta das suas alegações de recurso a "recorrente discorda da sentença recorrida apenas no que se refere aos montantes indemnizatórios fixados a título de indemnização pelos danos patrimoniais, aceitando aquela no demais (...)";

17- Não tendo recorrido da decisão de não condenação das Rés na eliminação dos defeitos de construção, aquela parte decisória da sentença ora recorrida transitou em julgado, tornando-se, assim, definitiva, nos termos do disposto no artigo 589.º, n.º 4 do CPC;

18- *A sentença ora recorrida condenou as Rés no pagamento da quantia peticionada pela Autora no primeiro pedido alternativo, a título de danos patrimoniais,*

19- *Ora, sendo esta parte da decisão condenatória totalmente favorável à Autora, esta não tinha legitimidade para recorrer, atento o disposto no artigo 585.º, n.º 1 do CPC;*

20- *Logo, o presente recurso deverá ser julgado improcedente, ao abrigo do supra referido normativo, por manifesta falta de legitimidade da Autora;*

21- *À cautela, sem prescindir, prevenindo a hipótese de o recurso da Recorrente proceder - hipótese que só por mero dever de patrocínio se concede -, as Rés, ora Recorridas, vêm, ao abrigo do disposto no artigo 590.º, n.º 2 do CPC, ampliar o âmbito do presente recurso;*

22- *No caso de se entender que, por lapso, o Meritíssimo Juiz a quo condenou as Rés no primeiro dos pedidos alternativos quando, na verdade, o que pretendia era condená-las no segundo dos pedidos alternativos;*

23- *E que, em consequências, as Rés deviam ter sido condenadas no pagamento da quantia de MOP\$156,000.00, correspondente ao custo da eliminação dos defeitos;*

24- *As Rés vêm arguir a nulidade da sentença ora recorrida, ao abrigo do disposto no artigo 571.º, n.º 1, alínea b) por não especificar os fundamentos de facto e de direito que justificam a decisão;*

25- *Porquanto, a sentença ora recorrida não descreve quais os fundamentos de facto que foram tidos em consideração para condenar as Rés no segundo dos pedidos*

alternativos;

26- *Acréscie que, não se provou nos autos que as Rés se tenham recusado a proceder à eliminação dos defeitos;*

27- *Não obstante, sempre se dirá que a recusa só seria judicialmente relevante depois das Rés terem sido condenadas a proceder à eliminação dos defeitos;*

28- *Com efeito, a lei supõe uma condenação prévia na eliminação dos defeitos e só perante a recusa das Rés é que a Autora poderia encarregar terceiro de proceder à realização dos trabalhos necessários para fazer suprimir os defeitos a expensas daquelas.*

29- *Por sua vez, a decisão ora recorrida também não indica os fundamentos de direito que possam justificar essa decisão;*

30- *A formulação de pedidos alternativos tem como pressuposto que a obrigação seja alternativa, o que não sucede no presente caso;*

31- *Porquanto, o pedido de indemnização, ao abrigo do artigo 1149º do CC, ou ao abrigo do 908º do CC, tem um carácter residual, sendo meramente complementar desse regime, só podendo respeitar a prejuízos que não possam ser compensados com a eliminação dos defeitos;*

32- *De onde resulta que a pretensão da Recorrente viola a ordem dos direitos legalmente estabelecidos, peticionando uma determinada quantia, quando a lei impõe que o primeiro direito conferido, este caso, ao adquirente da obra é o de exigir a eliminação dos eventuais defeitos;*

33- Aliás, este entendimento é o mesmo que resulta da fundamentação da sentença ora recorrida a fls. 432, pelo que, no caso de se entender que a sentença ora recorrida condenou as Rés no segundo pedido alternativo, então, salvo melhor opinião, os seus fundamentos estão em posição com a decisão, sendo em consequência igualmente nula ao abrigo do disposto no artigo 571.º, n.º 1, alínea c) do CPC;

34- Por último, importa referir que, englobando o pedido de condenação das Rés no pagamento da quantia global de MOP\$238,095.50, a título de danos patrimoniais, a quantia de MOP\$1.56.000,00) correspondente ao valor necessário para proceder à eliminação dos defeitos nas partes comuns do edifício, a sua procedência - que não se concede -, terá sempre que levar em conta que a Autora é só uma das comproprietárias daquelas partes comuns, a par com os restantes 48 (quarenta e oito) condóminos, que detém apenas uma quota ideal de 2,1% (cfr. certidão predial junta pela Autora com a petição inicial e referenciada como Doc. 1);

35- Pelo que a Autora jamais poderia receber a totalidade da quantia eventualmente devida pelos hipotéticos prejuízos sofridos por todo o condomínio;

36- Razão pela qual, tal pedido terá que ser julgado tendo em consideração o disposto no n.º 1 do artigo 60º do CPC de Macau, devendo o tribunal conhecer apenas da respectiva quota-parte do interesse, apesar do pedido formulado pela Autora abranger a totalidade.

TERMOS EM QUE, não se verificando qualquer dos vícios e ilegalidades apontados pela Recorrente nas suas Alegações, terá o presente

recurso de improceder.

Subsidiariamente, prevenindo a hipótese de o recurso da Recorrente proceder - hipótese que só por mero dever de patrocínio se concede -, as Rés, ora Recorridas, vêm invocar o direito de requerer a ampliação do objecto do recurso, fazendo uso da faculdade admitida pelo artigo 590º, n.º 2 do CPC, e assim, arguir a nulidade da sentença ao abrigo do disposto no artigo 571º, n.º 1, alíneas b) e c) nos termos e com os fundamentos que supra expostos.

A, na qualidade de recorrida nos autos, veio apresentar CONTRA-ALEGAÇÕES DE RECURSO, nos termos do art. 613º/3, do CPC, dizendo, fundamentalmente:

Primeiro, não existe erro na determinação das normas aplicáveis.

Embora a autora tenha adquirido o andar dos autos à 1ª ré através de um contrato de compra e venda, a verdade é que esta ré não foi apenas a vendedora da fracção.

Com efeito, foi dado como provado, como consta da alínea e) da Especificação, que a 1ª ré construiu o prédio em causa. Trata-se, pois, de uma situação de vendedora-construtora que doutrinária e jurisprudencialmente foi sempre equiparada à da empreiteira exactamente para evitar caminhos ínvios de desresponsabilização como o que as rés agora ensaiam sem êxito.

Segundo, não prescreveu o direito invocado pela autora nem caducou o direito de

exercer a presente acção.

A autora tinha o direito de averiguar convenientemente, dentro dos limites do razoável e do bom senso, quais os efectivos vícios da fracção que adquiriu para assim poder avaliar correctamente a situação e poder até optar conscientemente enpor uma das alternativas de base que a lei lhe consentia: por um lado a anulação ou a redução do preço (artigos 905º/1, 896º e 903º, do CC) e por outro a reparação ou a substituição da coisa (artigos 906º e 907º, do CC).

E essa acrescida necessidade de averiguação foi até especialmente motivada pelas rés, pois já haviam feito obras no andar em finais de 2001 por motivo de infiltrações existentes na parede externa virada para a montanha.

Por outro lado, não caducou o direito de acção. Feita a denúncia em prazo, foi também em prazo exerci da a acção, pois foi instaurada em 06 de Dezembro de 2004, por conseguinte antes de decorrido o prazo de seis meses sobre a denúncia, como comanda o art. 910º, do CC.

Ocorreu um mau cumprimento da obrigação de reparar os defeitos por parte das rés, obrigação essa sujeita ao prazo prescricional geral de 15 anos, previsto no art. 302º, do CC. A autora actuou muito a tempo.

Também não se verifica a alegada nulidade da sentença por violação do disposto no art. 571º/1, al. c), do CC.

Na primeira parte do capítulo com este título, relativa ao montante indemnizatório

fixado em 1ª instância, as rés procuram ilegalmente tirar partido de um lapso da sentença recorrida já assinalado nas alegações que a ora alegante apresentou no seu recurso e ali suficientemente analisado.

Neste ponto, pois, a ora alegante limita-se a, respeitosamente, remeter para as suas anteriores alegações.

Por fim, a autora não comenta a afirmação de que os danos por si sofridos em consequência do incumprimento do contrato por parte das rés são "simples incómodos ou contrariedades, que não têm a dignidade exigida" para serem compensados.

Foram colhidos os vistos legais.

II - FACTOS e fundamentação da sentença recorrida

1. Vêm provados os factos seguintes:

“Da Matéria de Facto Assente:

- A Autora é a legítima proprietária da fracção autónoma para habitação denominada por “A6” do andar “A” do prédio urbano, na Ilha da Taipa, com os n.ºs XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX e XXX da Estrada XXX, pertencente à Freguesia de Nossa Senhora do Carmo (Taipa), descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.ºXXX, a fls. XXX do Livro XXXK, e com a inscrição, a favor da A., sob o n.ºXXXG (cfr. doc.1 junto com a p.i.) (alínea A) da Especificação).

- A Autora adquiriu esta fracção à 1ª Ré, por escritura pública de compra e venda outorgada a 29 de Agosto de 2001 no escritório do Notário Privado E, entre a Autora e a 2ª Ré, na qualidade de procuradora da 1ª Ré, pelo preço de MOP\$1.280.000,00 (um milhão, duzentas e oitenta mil patacas) (doc. 2 junto com a p.i.) *(alínea B) da Especificação*).

- A 1ª Ré é uma sociedade comercial por quotas de responsabilidade limitada, que tem por objecto a compra e venda de imóveis e a construção civil, sendo o respectivo capital social de MOP\$2.500.000,00 (doc. 3 junto com a p.i.) *(alínea C) da Especificação*).

- A 2ª Ré é uma sociedade comercial por quotas de responsabilidade limitada, que tem por objecto o exercício da indústria de construção civil e fomento imobiliário e a compra, venda e administração de propriedades, bem como a importação e a exportação de quaisquer produtos ou mercadorias, sendo o respectivo capital social de MOP\$50.000,00 (doc.4 junto com a p.i.) *(alínea D) da Especificação*).

- O prédio onde se encontra a fracção de que é proprietária a Autora, foi concedido por arrendamento, pelo prazo de 25 anos, pelo então Território de Macau, à 1ª Ré, para que esta ali construísse dois blocos de apartamentos em regime de propriedade horizontal, compreendendo 7 pisos cada (doc. 1 junto com a p.i.) *(alínea E) da Especificação*).

- Os poderes para que a 2ª Ré outorgasse as escrituras de compra e venda relativamente ao referido terreno sito na Ilha da Taipa, na Estrada de XXX, Lote A,

futuras construções e ou fracções autónomas, foram conferidos pela 1ª Ré por procuração celebrada a 12 de Agosto de 1992 por F e G, na qualidade de únicos sócios e gerentes da 1ª Ré (doc. 5, alíneas e) e h), junto com a p.i.) (*alínea F) da Especificação*).

- Foram ainda conferidos pela 1ª Ré à 2ª Ré os poderes para representar a sociedade 1ª Ré em todos os processos civis, fiscais e administrativos em que for autora, ré ou assistente (cfr. alínea g) do doc. 5 junto com a p.i.) (*alínea F) da Especificação*).

- Tendo sido também dada autorização pela 1ª Ré para que a 2ª Ré possa substabelecer e servir-se da procuração para celebrar quaisquer negócios com ela mesma, o mesmo sendo válido para os procuradores substabelecidos (*alínea H) da Especificação*).

- Tal procuração foi também conferida no interesse da mandatária, 2ª Ré, pelo que não poderá ser revogada sem o acordo desta (*alínea I) da Especificação*).

- A Autora queixou-se junto da 2ª Ré no início do ano de 2001 de infiltrações existentes na parede externa (virada para a montanha) da fracção autónoma a que alude a alínea A) dos Factos Assentes (*alínea J) da Especificação*).

- A 2ª Ré negociou com a empresa que procedia às obras de decoração na fracção da Autora para que esta procedesse às reparações necessárias, que foram pagas pela 2ª Ré (*alínea K) da Especificação*).

- Em Dezembro de 2001 deram-se por findas tais reparações (*alínea L) da Especificação*).

* * *

Da Base Instrutória

- A chave da fracção referida na alínea A) dos Factos Assentes foi entregue à Autora, pela 2ª Ré no dia 1 de Junho de 2000 (*resposta do quesito nº 1*).

- A Autora mandou proceder a obras de decoração em 2001, pelo menos antes de Outubro (*resposta do quesito nº 2*).

- Durante essas obras foi informada, pela empresa responsável pelas mesmas, de infiltrações existentes na parede externa (virada para a montanha) (*resposta do quesito nº 3*).

- A Autora começou a residir na fracção autónoma a que alude a alínea A) dos Factos Assentes em finais de Janeiro de 2002 (*resposta do quesito nº 4*).

- Os problemas com infiltrações não haviam terminado, pois, passado algum tempo, começaram a surgir manchas de humidade nas paredes da casa (*resposta do quesito nº 5*).

- E agravaram-se de tal forma que, em Setembro de 2003, havia manchas castanhas e cinzentas por toda a casa, que afectavam especialmente um dos quartos de dormir (*resposta do quesito nº 6*).

- Em Outubro de 2003, a Autora pediu opinião a companhia “Engenharia H” que se dedica a obras de prevenção de infiltrações, sobre o que realmente estaria a provocar tal propagação de humidade pela casa (*resposta do quesito nº 7*).

- Tal se devia ao facto dos tubos de ventilação (pequenas chaminés) e de drenagem da água, que se encontram no terraço do prédio, e que percorrem o interior dos apartamentos até ao rés-do-chão, não estarem devidamente isolados das paredes do prédio, de tal forma que a água tem penetrado pelo espaço existente entre os mencionados tubos e a parede (*resposta do quesito nº 8*).

- Acabando essa água por se infiltrar nas paredes do apartamentos onde reside a Autora, que é o último andar do prédio, e que se encontra, portanto, mais perto da saída dos mencionados tubos, situados no terraço do edifício (*resposta do quesito nº 9*).

- O terraço do prédio a que alude a alínea A) dos Factos Assentes é constituído por uma plataforma plana (*resposta do quesito nº 10*).

- Por isso, é necessária a colocação dos tubos que alude a alínea A) dos Factos Assentes, a fim de escoar a água das chuvas que ali possa acumular-se, especialmente em situações de temporal, que ocorrem frequentemente em Macau (*resposta do quesito nº 11*).

- O motivo principal que ocasiona a presente infiltração de água pluvial nos atravessamentos verticais (entre a laje atravessada e as tubagens e chaminés verticais) reside basicamente na deficiente concepção e obra de impermeabilização

deste terraço e seus atravessamentos verticais e não tanto na qualidade dos materiais utilizados (*resposta do quesito nº 12*).

- Os canos ou tubos que têm por função a drenagem da água são de plástico (*resposta do quesito nº 13*).

- Tal facto, conjugado com a alta clivagem de temperaturas baixas/altas que se verifica em Macau e a desnivelagem na pavimentação do terraço, leva a que se abra um espaço paralelo aos tubos de drenagem e de ventilação, por onde a água penetra antes de atingir o tubo (*resposta do quesito nº 15*).

- Como essa argamassa tem menos percentagem de cimento é mais permeável, possibilitando que a água passe rápida e facilmente para a placa de cimento, seguindo para os tectos e paredes dos apartamentos (*resposta do quesito nº 16*).

- No terraço do prédio em causa existem três tubos de escoamento ou de drenagem da água e dois tubos de ventilação e em todos eles se verificaram problemas de infiltração de água (*resposta do quesito nº 17*).

- As manchas de humidade existentes no apartamento da Autora localizam-se exactamente por baixo desses tubos, em cinco locais diferentes da casa (*resposta do quesito nº 18*):

- na varanda junto da *suite* (debaixo da saída de um dos tubos de escoamento);
- na entrada da casa-de-banho da *suite* (debaixo da saída de

um dos tubos de ventilação);

- na casa-de-banho de uma outra *suite* (debaixo da saída de um dos tubos de ventilação);

- na varanda da sala de estar (debaixo da saída de um dos tubos de escoamento) e

- na parede entre a cozinha e a sala-de-estar (debaixo da saída de um dos tubos de escoamento)

- Além dessas infiltrações provenientes do terraço, a mencionada fracção continua a apresentar problemas de infiltração a partir da parede exterior, virada de frente para a montanha, onde se encontra a *suite* (*resposta do quesito nº 19*).

- A falta de colocação nessa parede de material impermeabilizante contribuem para a situação de saturação de humidade encontrada nesta parede (*resposta dos quesitos nº 20 e 21*).

- A Autora enviou, por meio dos seus mandatários, uma carta à 2ª Ré, para a sua sede, a 29 de Julho de 2004, denunciando a existência de defeito na construção, e solicitando que procedesse à reparação do mesmo (*resposta do quesito nº 23*).

- Essa carta foi devolvida (*resposta do quesito nº 24*).

- A Autora, novamente através da sua mandatária, enviou nova carta com o mesmo conteúdo, a 07 de Setembro de 2004, para a sede da 1ª Ré, que a recebeu a 08 de Setembro de 2004 (*resposta do quesito nº 25*).

- A Autora enviou novamente a mesma carta para a 2ª Ré, a 14 de Setembro de 2004, que não foi recebida (*resposta do quesito nº 26*).

- As obras necessárias à reparação do imóvel e, conseqüentemente, conducentes à supressão da causa das infiltrações, ascendem, a MOP\$156.000,00 e incluem (*resposta do quesito nº 29*):

1) 搭竹棚以及用膠布圍起，約 140 平方米	MOP\$7,000.00
2) 泥水批當以及加噴防水 NUSIL 或 REMMERS 透明油漆翻新外牆，約 140 平方米	MOP\$21,000.00
3) 拆除天面磚，約 240 平方米	MOP\$10,000.00
4) 維修裂縫，並在周圍填上水泥	MOP\$5,500.00
5) 在樓板塗一層 GP PRIMER 油以及 ROOFTEX 黑膠飾面，其上再加一層纖維布，約 240 平方米	MOP\$50,000.00
6) 按 1:3 之比例拌和水泥及沙，約 240 平方米	MOP\$25,000.00
7) 安裝隔熱板，約 240 平方米	MOP\$12,500.00
8) 修補天面地台，約 240 平方米	MOP\$25,000.00

- As crescentes manchas de humidade e bolor existentes no apartamento onde reside a Autora levam a que o interior da casa tenha de ser remodelado por

completo nos locais onde aquelas se verificam e substituídos os móveis danificados pelas infiltrações (*resposta do quesito nº 30*).

- As paredes interiores e tectos dos quartos e casas-de-banho, após reparação dos defeitos acima apontados, terão de ser novamente rebocadas, colocado o material isolante e pintadas (*resposta do quesito nº 31*).

- O papel de parede, devido à humidade, começou a descolar-se das paredes em vários locais da casa, e tem de ser removido e colocado um novo (*resposta do quesito nº 32*).

- O armário de madeira colocado na parede da *suite* mais afectada e a secretária e mesa para computador incrustados na parede de um dos quartos terão de ser também retirados e colocados novos móveis, uma vez que se encontram completamente manchados e deteriorados pela humidade (*resposta do quesito nº 33*).

- O soalho dos quartos apresenta também sinais de degradação devido às infiltrações, devendo ser colocada uma camada protectora (*resposta do quesito nº 34*).

- Tais gastos com as obras no interior do apartamento ascendem a MOP\$82.095,50 (*resposta do quesito nº 35*).

- A Autora e a sua família sentem-se angustiados e frustrados com toda esta situação (*resposta do quesito nº 37*).

- Evitaram trazer visitas a casa porque se sentem envergonhados pelo mau aspecto que apresenta uma casa que habitam há apenas 3 anos (*resposta do quesito n° 39*).

- A Autora enviou uma carta datada de 15 de Janeiro de 2003 a 2ª Ré, ora se junta a fls. 124, cujo teor se dá por reproduzido integralmente (*resposta do quesito n° 41*).

- A Autora enviou outra carta datada de 23 de Março de 2003 a 2ª Ré, ora se junta a fls. 125, cujo teor aqui se dá por reproduzido integralmente (*resposta do quesito n° 42*).

- A 2ª Ré respondeu por estrito em 9 de Abril de 2003, a carta ora se junta a fls. 126, cujo teor aqui se dá por reproduzido integralmente (*resposta do quesito n° 43*).

- A Autora enviou mais duas cartas datada de 23 de Abril de 2003 e de 6 de Junho de 2003, respectivamente, ora se encontram juntos aos autos a fls. 127 e 128, cujo teor aqui se dá por reproduzido integralmente (*resposta do quesito n° 44*).

- A 2ª Ré respondeu por escrito em 19 de Junho de 2003, ora se junta a fls. 129, cujo teor aqui se dá por reproduzido integralmente (*resposta do quesito n° 45*).

2. Para melhor compreensão das questões transcrevem-se os excertos pertinentes da fundamentação expendida na sentença recorrida:

“ (...)

Questão previa: caducidade de denúncia de defeito.

Neste ponto, as Rés alegaram o seguinte:

(...)

A questão fundamental consiste em saber como se deve interpretar a expressão do n.º 2 “*descobrimto*” (de defeitos). Parece-nos que tal implica a necessidade de fazer uma indagação mínima para determinar quais são os problemas em causa, se eles são da concepção de obras ou de simples má utilização dos equipamentos por parte do denunciante, não pode denunciar por denúncia, indicando abstractivamente alguns problemas, sem os especificar adequadamente.

No caso, ficaram provados os seguintes factos:

(...)

Assim, só em Outubro de 2003, a Autora é que passou a ter uma visão e uma percepção clara onde são os problemas e por que causa que eles surgem, nitidamente o que está em causa é a concepção da obra, para além da má execução das obras da construção do prédio.

Pelo que, o prazo de 1 ano referido no artigo 1151.º/2 do CCM ainda não passou quando a Autora denunciou com clareza os defeitos às Rés.

Julga-se assim improcedente a excepção de caducidade invocada pelas Rés.

*

Vejamos então o mérito da acção.

Ora, nestes autos as partes discutiram essencialmente a questão de quem deve ser responsável pelos defeitos detectados no edifício, nomeadamente os vícios que afectam a infracção autónoma de que é proprietária a Autora.

Podia levantar-se uma questão pertinente que é a de saber os vícios detectados são vícios da concepção da obra/Edifício ou vícios na execução da obra (construção do Edifício), mas esta questão acaba por ser irrelevante, na medida em que a 1ª Ré era dona da obra, depois vendeu todo o projecto à 2ª Ré que procedeu à construção do Edifício, isto por um lado, por outro lado, a 2ª Ré, nesta acção em que ela é demandada, nunca chamou a intervenção da 3ª Companhia que eventualmente fosse empreiteira para sanar os vícios indicados pela Autora, pelo que, são as Rés que são responsáveis, em princípio, pelo bom estado da fracção que a 2ª Ré vendeu à Autora.

Aqui chegados, importa saber quais são os vícios detectados.

A este propósito, ficaram provados os seguintes factos:

(...)

Depois, chama-se atenção para a resposta do quesito 12º que informa:

- O motivo principal que ocasiona a presente infiltração de água pluvial nos atravessamentos verticais (entre a laje atravessada e as tubagens e chaminés verticais) reside basicamente na deficiente concepção e obra de impermeabilização deste terraço e seus atravessamentos verticais e não tanto na qualidade dos materiais utilizados (resposta do quesito nº 12).

Assim, facilmente concluiu-se pela deficiente concepção da obra, pois, senão a 2ª Ré não teria contratado uma terceira companhia, por conta própria dela, para tentar eliminar os vícios da fracção autónoma da Autora! Só que em vão!

Em matéria de denúncia de vícios da obra, o artigo 1151º do CCM estipula:

“1. Sem prejuízo do disposto no artigo 1145.º, se a empreitada tiver por objecto a construção, modificação ou reparação de edifícios ou outros imóveis destinados por sua natureza a longa duração e, no decurso de 5 anos a contar da entrega, ou no decurso do prazo de garantia convencionado, a obra, por vício do solo ou da construção, modificação ou reparação, ruir, total ou parcialmente, ou apresentar defeitos, aplica-se o disposto nos artigos 1147.º a 1149.º

2. A denúncia, neste caso, deve ser feita dentro do prazo de 1 ano a contar do seu descobrimento e os direitos conferidos nos artigos 1147.º a 1149.º devem ser exercidos no ano seguinte à denúncia.

3. O disposto nos números anteriores é igualmente aplicável ao vendedor de imóvel que o tenha construído, modificado ou reparado.”

O nº 3 do preceito citado aplica-se exactamente à situação dos autos, porque foi a 2ª Ré que procedeu à construção do Edifício e à venda da fracção à Autora.

Depois, o artigo 1147º do CCM manda:

“1. Se os defeitos puderem ser suprimidos, o dono da obra, ou o terceiro adquirente da mesma, tem o direito de exigir do empreiteiro a sua eliminação; se não puderem ser eliminados, o dono pode exigir nova construção.

2. Cessam os direitos conferidos no número anterior, se as despesas forem desproporcionadas em relação ao proveito.”

Uma vez está comprovado que os vícios são da concepção e da má execução das obras da construção, as Rés devem proceder, por sua conta, à eliminação dos efeitos comprovadamente indicados.

*

E a lei concede ao dono da obra, no caso, ao vendedor do imóvel (artigo 1151º/3 do CCM) em caso de cumprimento defeituoso, três meios jurídicos de actuação, no sentido de por

cobro às aludidas deficiências, que as Rés, na qualidade de vendedoras, tem a obrigação de eliminar, e que se enquadram nos seguintes grupos, segundo um esquema de prioridade ou precedência de direitos:

1º - O de exigir a reparação dos defeitos, se puderem ser eliminados, ou a realização de obra nova, salvo se as respectivas despesas forem desproporcionadas em relação ao proveito a obter - artigo 1147º, nºs 1 e 2, do CCM -, com carácter precípua sobre os demais, e como a melhor forma de alcançar a reconstituição natural, consagrada pelos artigos 556º e 560º, do CCM;

2º - O de pedir a redução do preço ou a resolução do contrato, se não forem eliminados os defeitos ou construída de novo a obra, e aqueles a tornarem inadequada aos fins a que se destina - 1148º, nº 1, do CCM;

3º - O de requerer uma indemnização, nos termos gerais dos artigos 556º e seguintes - artigo 1149º, do CCM.

Porém, trata-se de direitos que não podem ser exercidos, arbitrariamente, mas, sim, sucessivamente, e pela ordem por que são reconhecidos, acabada de expor.

A Autora usou, directamente, o 1º e o 3º meio jurídico que a lei concede ao adquirente do imóvel (artigo 1151º/3 do CCM), em caso de cumprimento defeituoso do contrato de empreitada, ou seja, a reparação dos defeitos verificados e a realização de obras

tendentes à eliminação dos defeitos.

Efectivamente, não tendo as Rés eliminado todos os defeitos da obra, o que era, manifestamente possível, face à sua natureza, como se obrigara, veio a Autora exigir a eliminação do vício e reclamar uma indemnização, porquanto aqueles defeitos a tornavam inadequada ao fim a que se destinava, sendo certo que lhe “faltava uma qualidade essencial pela própria natureza da obra, objectivamente considerada»¹, e o artigo 1147º do CCM (1221º do CC de 1966), não confere ao dono da obra o direito de, por si ou por intermédio de terceiro, eliminar os seus defeitos, ou reconstruir a obra, à custa do empreiteiro.

Ora, se a obra foi executada com defeitos e estes não foram eliminados, o comitente só tem o direito de pedir indemnização nos termos do artigo 1149º do CCM.²

E a denúncia dos defeitos, oportunamente, realizada pela Autora constitui mera condição de que depende e pressupõe o exercício posterior dos direitos respectivos, consagrados nos artigos 1147º e seguintes do CCM.

Porém, se a vendedora não está disponível, sendo tal possível, como se demonstrou ser a situação dos autos, a eliminar os defeitos verificados, a adquirente da obra goza da faculdade de exigir a redução do preço acordado (mas a Autora não formula pedido nestes

¹ Rubino, L'Appalto, nº 203, citado por Pires de Lima e Antunes Varela, in Código Civil Anotado, II, 1968m 575.

² STJ, de 19.11.1971, BMJ, nº 211, 299; RP, de 9.2.1984, CJ, Ano IX, T1, 236.

termos).³ Daí tira-se a primeira conclusão preliminar: o vendedor é sempre responsável pelos vícios verificados, quer a título da redução de preço, quer a título de indemnização em termos gerais.

Nestes termos a Autora pediu o seguinte:

“Concluiu, pedindo que a presente acção seja julgada procedente por provada e, por via disso, as Rés condenadas a procederem à eliminação dos defeitos de construção e ao pagamento de indemnização no montante total de MOP\$162,095.50, sendo MOP\$112,095.50, a título de danos patrimoniais e MOP\$50,000.00, a título de danos morais, acrescida dos juros legais desde a data de citação até integral pagamento.”

É de julgar procedente a parte respectivamente à indemnização por dano patrimonial em face dos factos assentes acima indicados.

*

DIREITO À INDEMNIZAÇÃO POR DANO MORAL:

Dispõe o artigo 1149º do CCM que o exercício dos direitos conferidos nos artigos antecedentes, nomeadamente, “o direito à redução do preço, não exclui o direito do comitente a ser indemnizado, nos termos gerais”, direito este que, por isso, é susceptível de ser accionado,

³ Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, II, 1968, 575; Pedro Romano Martinez, Direito das Obrigações, Parte Especial, Contratos, 453.

conjuntamente com qualquer um dos restantes, mas que não pode deixar de entender-se como reportado a outros prejuízos, que não sejam compensados com a simples eliminação dos defeitos ou com a mera redução do preço, sob pena de a lei consentir um duplo ressarcimento sobre o mesmo facto.⁴

Quer isto dizer, em síntese, que o direito à indemnização, consagrado pelo artigo 1149º do CCM, quer seja exercido, em conjunto com qualquer dos outros direitos, quer seja exercido, de forma isolada, tem sempre por objecto, necessariamente, quaisquer outros prejuízos que não sejam reparados com a eliminação dos defeitos ou com a redução do preço.

A orientação de conceder o direito de indemnização, enquanto sucedâneo pecuniário, a que alude o artigo 1149º do CCM, como um direito alternativo aos direitos de eliminação dos defeitos, de nova realização da obra, sendo impossível a eliminação daqueles, de redução do preço, ou de resolução do contrato não é aceitável, assumindo antes o mesmo, em matéria de cumprimento defeituoso do contrato de empreitada, natureza subsidiária, só se justificando a sua exigência, na medida em que os restantes se não possam efectivar, ou em relação a prejuízos que não tenham ficado, totalmente ressarcidos, assumindo, portanto, uma função complementar dos demais aludidos três meios jurídicos, com os quais, porém, se pode

⁴ Pires de Uma e Antunes Varela, Código Civil Anotado, II, 1968, 576; Vaz Serra, Empreitada, BMJ, nº 146, 65; Pedra Romano Martinez, Direito das Obrigações, parte Especial, Contratos, 456 a 458; ST J, 13.7.1976, MBJ nº 259, 212; RE, 21.4.1988, CJ, Ano XIII, T2, 267; RP, 11.4.1989, CJ, Ano XIV, T2, 217.

cumular.⁵

Na hipótese em apreço, a autora solicita, na petição inicial, que o réu seja condenado a suprir os defeitos da obra realizada, ou caso o Réu não respeite, seja este condenado a pagar à Autora um determinado quantitativo necessário à eliminação dos vícios detectados.

E que, por seu turno, tendo as consequências do cumprimento defeituoso subjacentes às regras da responsabilidade civil e, logo, os princípios da culpa, provando o dono da obra o defeito e a sua gravidade, como aconteceu, presume-se a negligência do devedor e que o cumprimento defeituoso é imputável ao empreiteiro, nos termos do estipulado pelo artigo 788º, nº 1, do CCM⁶ a quem competirá a obrigação de indemnizar, nos termos gerais, desde que não prove a falta de culpa da sua parte, em conformidade com o disposto pelos artigos 1149º, 790º e 788º do CCM.

Ora, não tendo o 1º Réu ilidido a presunção de culpa no cumprimento defeituoso da prestação a seu cargo, a que se reporta o artigo 788º/1 do CCM, na ocorrência da sujidade, responde pelas consequências daí sobrevindas, por se tratar de danos susceptíveis de ser reparados, por meio de indemnização pelo interesse contratual positivo do dono da obra.

⁵ Vaz Serra, *Empreitada*, BMJ, nº 146, 44 a 66; Pedra Romano Martinez, *Direito das Obrigações*, Parte Especial, *Contratos*, 458; e *Cumprimento Defeituosos*, nºs 32. a) e b), 41, 347, 353 e 442 e ss., respectivamente; António Pereira de Almeida, *Direito Privado*, II, (*Contrato de Empreitada*), edição da AAFDL, 83 e ss; STJ, 11.5.1993, CJ, Ano 1, 1993, T2, 97; RE, 21.2.1991, CJ, Ano XVI, T1, 302; RE, 19.1.1995, CJ, Ano XX, T1, 274; RP, 9.5.1996, CJ, Ano XXI, T3, 185.

⁶ Romano Martinez, *Cumprimento Defeituoso*, 300 e ss. e 305 e ss.; Moitinho de Almeida, *Responsabilidade Civil do Projectista e o seu Seguro*, BMJ nº 228, 18 e 30.

A Autora formulou os seus pedidos nos seguintes termos:

“As Rés condenadas a procederem à eliminação dos defeitos de construção e ao pagamento de indemnização no montante total de MOP\$162,095.50, sendo MOP\$112,095.50, a título de danos patrimoniais e MOP\$50,000.00, a título de danos morais, acrescida dos juros legais desde a data de citação até integral pagamento.”

Quanto ao dano moral, ficaram assentes os seguintes factos:

- A Autora e a sua família sentem-se angustiados e frustrados com toda esta situação (*resposta do quesito nº 37*).
- Evitaram trazer visitas a casa porque se sentem envergonhados pelo mau aspecto que apresenta uma casa que habitam há apenas 3 anos (*resposta do quesito nº 39*).

Considerado todo o circunstancialismo e o preço total necessário à eliminação dos defeitos, entendemos ser justo fixar em MOP\$40,000.00 a título de dano moral por todos estes “incidentes” que causaram incómodo e perturbação à Autora, pois tal situação prolongou por mais de um ano. É o que se deve condenar nestes autos.

*

Tudo visto, resta decidir.

(...)”

III - FUNDAMENTOS

1. O objecto do presente recurso principal, interposto pela A. passa pela análise das seguintes questões:

- A recorrente discorda da sentença recorrida apenas no que se refere aos montantes indemnizatórios fixados a título de indemnização pelos danos patrimoniais, aceitando aquela no demais, nomeadamente no que se refere ao montante arbitrado a título de indemnização por danos não patrimoniais e ao tempo de contagem dos juros.

Questão esta que, desde já se afirma não será conhecida, porquanto não vem concretizado o vício da sentença neste particular (juros)

Quanto aos recursos das Rés:

- Do erro na determinação das normas aplicáveis
- Da excepção da caducidade
- eventualmente, na procedência do recurso da A., da nulidade da sentença por violação do disposto no artigo 571º, n.º 1, alínea c) do CPC (Código de Processo Civil).

A questão relativa à integração do regime jurídico aplicável ao

presente caso e subsequente análise da questão relativa à caducidade, as duas primeiras questões que vêm colocadas pelas recorrentes do recurso subordinado, assumem-se como questões prévias e como tal serão conhecidas, pois que numa perspectiva lógica e cronológica da primeira depende a apreciação da caducidade relativa ao exercício dos direitos do comprador da fracção em relação ao vício da coisa e desta o conhecimento dos direitos da A. tal como foram contemplados.

2. Do regime jurídico aplicável à compra e venda de fracções constituídas em propriedade horizontal com vício ou defeito

O Mmo Juiz *a quo* na sua douta sentença entendeu ser aplicável ao caso o regime da empreitada de imóveis destinados a longa duração, no que tange à denuncia dos defeitos na aludida fracção, com base no disposto no artigo 1151º, n.º 3 do CC (Código Civil).

As Rés sustentam ter havido erro de direito no enquadramento jurídico e ser aplicável o regime da compra e venda de coisa defeituosa, previsto no artigo 905º e segs, em particular o artigo 909º do CC, na medida em que se provou tão somente que as rés actuaram como vendedora e procuradora na venda de um imóvel, não tendo sido provado que o andar em causa foi construído e vendido pela mesma entidade.

Contrapõe a A., apartando-se do enquadramento por si feito na p. i., que a situação deve ser enquadrada como uma situação de vendedora-

construtora, tal como se demonstrou, situação que doutrinaria e jurisprudencialmente foi sempre equiparada à de empreiteira exactamente para evitar caminhos ínvios de desresponsabilização.

Tratou-se de uma questão controvertida e em termos de Direito Comparado foi até objecto de Acórdão Uniformizador de Jurisprudência do STJ de 4 de Dezembro de 1976, no sentido de dever ser aplicável aos casos da caducidade dos direitos do comprador de coisa imóvel defeituosa ser resolvida pelo art. 917º do CC (pré vigente em Macau).

Estava-se, no entanto, no domínio de uma situação anterior à regulamentação que se veio a registar em 1994, fazendo-se aplicar a tais situações o regime da empreitada nos casos em que o vendedor tivesse sido o construtor de imóveis destinados a longa duração.

Entre nós, a questão foi decidida legislativamente por via do n.º 3 do art. 1151º do CC, adoptando-se a filosofia da solução portuguesa dada pelo DL267/94, de 25 de Outubro, nunca estendida a Macau, antes da aprovação do novo Código Civil.

É certo que a lei portuguesa veio expressamente atribuir ao terceiro adquirente o direito de exigir indemnização; apenas se afastou essa possibilidade no que concerne ao direito de resolução do contrato que não deve caber a terceiro adquirente da obra.

É verdade que da matéria dada como provada e suportada (alínea E da Especificação) à 1ª Ré foi concessionado o terreno do prédio onde se situa a

aludida fracção “*para que ali construísse dois blocos de apartamentos*”

Mas daí a estar comprovado que foi a vendedora a construtora do prédio onde se inclui a fracção em causa vai alguma diferença.

Não é difícil apercebermo-nos até que se tratou da 1º transmissão da vendedora construtora, mas não se pode deixar aqui de relevar o facto de a 1ª Ré poder ter dado o prédio a construir a um empreiteiro.

Não vem assim comprovado que a vendedora fosse a construtora, que tivesse assumido a gestão directa da obra, pelo que não se pode dizer que fosse a construtora - cfr. Ac. do STJ 22/6/2005, proc. 05A1735.

Não somos, assim, a sufragar o enquadramento feito pelo Mmo Juiz *a quo* quanto ao regime aplicável.

3. E assim sendo a improcedência da caducidade do exercício do direito à reparação dos defeitos na coisa, não deverá ser analisada à luz dos prazos consagrados no artigo 1151º do CC - prazos esses que se mostravam observados na óptica da douda sentença recorrida -, mas sim à luz do regime decorrente dos artigos 909º e 910º do CC.

Na verdade, sustentam as Rés ter-se operado a caducidade do direito de acção por esta ter sido instaurada após o decurso do prazo de denúncia dos defeitos ou o prazo de propositura da acção em qualquer dos regimes que se entenda ser aplicável: o da venda de coisa defeituosa; ou o da venda sob o

regime da empreitada. anos sobre a entrega do imóvel.

Segundo os n.ºs 1, 2 e 3 do art. 909.º do C.Civil, o prazo de garantia e o direito à eliminação dos defeitos é de cinco anos, devendo a respectiva denúncia ser feita no prazo de um ano.

Descobertos os defeitos, a sua denúncia deve ser feita dentro do ano subsequente e a acção instaurada igualmente dentro de seis meses a contar dessa denúncia, sob pena de caducidade.

4. As rés recorrentes procuram esgrimir doutamente e com exaustão o conhecimento dos defeitos da fracção e não exercício da denúncia e da acção no devido prazo, por banda da A., procurando ver no conteúdo das cartas a sustentação da sua tese.

Ora, analisando o conteúdo dessas cartas, em Janeiro de 2003 o que se informa é que foram detectadas manchas de humidade noutra parte da casa, aludindo-se a uma reparação sem sucesso por parte da 2.ª Ré ocorrida em 2001;

em Março de 2003 insiste-se com a não resolução dos problemas, não obstante até as obras empreendidas pela A., aventando-se apenas uma explicação para as manifestações do problema, cuja origem é apenas sugerido, no que às infiltrações se refere;

quanto ao barulho da bomba de água esse foi um problema diferente; a esta carta responde a 2.ª Ré, aludindo às obras que empreendeu em 2001 e remetendo as reparações para a C.ª então contratada também sob sua

responsabilidade e em relação à bomba de água assumiu diligências no sentido de diminuir os danos;

em Abril de 2003 a A. continua a insistir que as infiltrações apareceram noutra parte da casa e a Ré não prestou atenção a esse problema;

em Junho desse mesmo ano a A. continua a insistir com a continuação dos problemas;

em 19 de Junho de 2003 a 2ª Ré reitera a posição de que o problema das infiltrações deve ser remetido para a C.^a que levou a cabo as obras de 2001 e quanto à bomba de água diz que o problema deve ser resolvido com a Administração do prédio;

em Outubro de 2003, perante a agravação das manifestações da humidade por toda a casa a A. pediu um parecer técnico a uma C.^a de construção;

em 29 de Julho de 2004 comunicou por carta os defeitos e perante a devolução da carta insistiu com uma nova carta onde denuncia claramente os defeitos da coisa em resultado de uma impermeabilização devida em Set. de 2004.

Face à inércia da Ré põe a acção em Dez. de 2004.

5. Perante este quadro está desde logo bem patente que a A. diligenciou pelo apuramento dos defeitos que causaram manchas de humidade

por toda a casa e nunca descansou quanto à reparação do problema que se manifestava de tal forma perante a Ré.

A A. tinha humidade e manchas por toda a casa , como é natural, ia-se queixando.

Em termos de justiça do bom senso logo se alcança que seria muito injusto penalizar a A. por qualquer inércia da sua parte em termos de caducidade do direito, face a toda a matéria que vem provada.

Mas para além dessa intuição, o que não chega para resolver juridicamente as questões, estamos em crer que , tal com o Mmo Juiz concluiu que só em Out. de 2003 a A. teve uma percepção clara da origem do problema.

E uma coisa são as manifestações do problema e outra é a sua origem.

Assim, a denúncia operada em Julho em Setembro de 2004 está em tempo - art- 909º, n.º 3 do CC -, como está a acção - art- 910º do CC.

6. Mas o que está verdadeiramente em causa, a ideia com que se fica e se comprova de todo o acervo fáctico acima descrito é a deficiente reparação levada a cabo pelos réus de defeitos que eles reconheceram existir no edifício, tendo acordado logo em 2001 na reparação dos defeitos que aí se adivinhavam através das primeiras manifestações de humidade.

E tanto assim que os procuraram remediar.

Tais reclamações tinham a ver com infiltrações nas paredes exteriores da casa e, como está bem dever, com reflexo nas humidades no interior, tecto e paredes interiores.

Importa atentar que há aqui um desenvolvimento que se mostra relevante.

É que vem provado que, não obstante as reparações levadas a cabo ou acordadas com/ pela Ré, os problemas com as infiltrações não terminaram e agravaram-se por todo o ano de 2002 e 2003, vindo a apurar-se que podia haver duas fontes para origem do problema: os tubos de drenagem e a impermeabilização do terraço.

Ora, como já se disse, as manchas são a manifestação do defeito, mas não se traduzem na identificação do mesmo.

E não vale a pena esgrimir aqui com questões técnicas, porquanto a atitude da A. foi aquela que se afigura como a adequada e normal a qualquer cidadão.

Vai viver para uma casa nova acabada de comprar e à medida que os problemas vão surgindo vai avisando o vendedor que as coisas não estão bem.

Perante a inércia do vendedor procura um parecer técnico para identificar o problema. E aí estamos com o Mmo Juiz recorrido enquanto diz que só em Outubro de 2003 a A. passou a ter uma visão e percepção clara onde residiam os problemas e por que causa eles surgiam.

O que estava em causa é a concepção da obra, para além da má execução das obras de construção do prédio.

Em Julho e Setembro de 2004 a A. denuncia claramente esses defeitos, já com um opinião técnica sobre os defeitos, identificando-os.

Debalde.

A acção veio a ser intentada em 6 de Dez. de 2004.

Parece até algo abusivo pretender ver em cada uma dessas comunicações a formalização de uma denúncia para daí poder beneficiar da caducidade do direito.

Os autores denunciaram a manifestação de determinadas deficiências prováveis em partes comuns do edifício e na fracção e os réus reconheceram a sua existência, tendo procedido à sua reparação, findas em Dezembro de 2001.

Acontece, porém, que algumas dessas deficiências não foram solucionadas, reaparecendo ao longo do Inverno de 2002/2003, logo comunicadas, em Janeiro de 2003, aos réus.

Denunciam-nas formalmente em Julho e Setembro de 2004.

7. Daqui decorre que os réus reconheceram a existência de defeitos no edifício. E tanto assim que se propuseram eliminá-los, só que não o conseguiram totalmente, persistindo esses defeitos.

Ora, dispõe-se no art. 320º C. Civil que *o prazo de caducidade não se suspende nem se interrompe senão nos casos em que a lei o determine.*

Para no nº 1 do art. 323º se dizer que *só impede a caducidade a prática, dentro do prazo legal ou convencional, do acto a que a lei ou convenção atribua efeito impeditivo.*

Quando, porém, se trate de prazo fixado por contrato ou disposição legal relativa a direito disponível, preconiza o nº 2, impede também a caducidade o reconhecimento do direito por parte daquele contra quem deve ser exercido.

A caducidade pode, pois, ser impedida, mas não interrompida ou suspensa.

Como afirma Aníbal de Castro o “impedimento corresponde à efectivação do direito, não gera novo prazo, ficando o direito definido sujeito às disposições que regem a prescrição. Ou antes, esgotando-se ou exaurindo-se, com o exercício, o direito caducável, o que porventura surgir, em consequência desse exercício, ficará sujeito, não ao regime anterior, mas àquele a que houver mister recorrer-se, se for caso disso.”

O impedimento da caducidade, não tem como efeito o início de novo prazo, mas o seu afastamento definitivo.⁷

Só assim não será se a lei sujeitar o exercício do direito a novo prazo de caducidade, situação que ocorre precisamente no caso do art. 909º do CC, se sobrevier novo defeito.

Os autores denunciaram, em tempo, a existência dos defeitos que o edifício ostentava nas paredes da casa e os réus propuseram-se repará-los, obrando nesse sentido.

⁷ - ac. S.T.J., de 1998/11/25,

Estamos indubitavelmente no campo de direitos disponíveis. Por isso, o claro reconhecimento, por parte dos réus, da existência de defeitos, impediu a caducidade, afastando-a.

Posteriormente e porque alguns desses defeitos não tivessem sido eficientemente reparados, sobrevindo ainda outros, imediatamente a A. os denunciou, logo que deles se inteirou cabalmente.

E perante a falta de resposta dos réus, instauraram, cerca de quatro meses após essa denúncia, a presente acção.

Reconhecendo o vendedor do imóvel a existência de defeitos, que reparou deficientemente, o exercício do direito conferido ao comprador em vista da sua eliminação fica sujeito a novo prazo de caducidade.

A deficiente reparação não terá até deixado de poder induzir em erro a A. quanto à sua efectiva reparação, precisando de dar tempo ao tempo a fim de os poder identificar e denunciar

Daí que tenham sido respeitados os prazos de denúncia dos defeitos e de instauração da respectiva acção, sendo, por isso, tempestivo o exercício dos direitos conferidos da A.

8. Quanto à questão da **condenação proferida e indemnização arbitrada**

Vamos pôr as coisas de forma clara.

A A. formulou dois pedidos em alternativa:

- *condenação das Rés na eliminação do defeitos de construção e pagamento de indemnização total de MOP162.095,50, sendo 112.0595,50, a título de danos patrimoniais e de MOP50.000,00 a título de danos morais, acrescida de juros legais desde a data de citação até integral pagamento;*

Ou,

- *no pagamento total de MOP377.595,50, sendo MOP327.595,50, a título de danos patrimoniais (integrando o valor relativo à eliminação dos defeitos de construção) e MOP 50.000,00, a título de danos morais, acrescida dos juros legais desde a citação até integral pagamento.*

A diferença fundamental entre os supra referidos pedidos é que no primeiro, a A. pede a condenação das Rés na **eliminação dos defeitos de construção**, ou seja, na realização das obras necessárias à sua eliminação e não no **pagamento da quantia necessária para essa eliminação**.

O Mmo Juiz considerou apenas o primeiro pedido e condenou nos seguintes termos, tendo decidido:

“1) - Condenar as Rés SOCIEDADE DE INVESTIMENTO B, LIMITADA (B 投資有限公司) e COMPANHIA DE INVESTIMENTO PREDIAL C (MACAU) LIMITADA (C 地產貿易(澳門)有限公司) a pagar, solidariamente, à Autora A (XXX) MOP\$112,095.50 a título de quantias necessárias à eliminação dos defeitos indicados nestes autos, acrescido dos juros legais desde a citação até integral e efectivo

pagamento.

*

2) - Condenar as Rés SOCIEDADE DE INVESTIMENTO B, LIMITADA (B 投資有限公司) e COMPANHIA DE INVESTIMENTO PREDIAL C (MACAU) LIMITADA (C 地產貿易(澳門)有限公司) a pagar, solidariamente, à Autora A (XXX) MOP\$40,000.00 a título de indemnização do dano moral, acrescido dos juros legais desde a citação até integral e efectivo pagamento.”

Desde logo se observa que errou ao condenar no montante de MOP 30.000,00 (parcela englobada nos MOP 112.095,50) na medida em que a matéria do quesito 36º, referente ao alojamento da A. em estabelecimento hoteleiro não ficou provada, devendo ter condenado, aí apenas por MOP 82.095,50, tal como provado o quesito 35º. Isto mesmo é reconhecido pela própria A.

Mas pretende ela ter havido lapso do Mmo Juiz *a quo* ao não ter condenado no pagamento correspondente à eliminação dos defeitos.

Só que a A., em devido tempo, não formulou tal pedido. Não formulou e bem, porquanto a venda de coisa defeituosa determina, por um lado, a anulação do negócio por erro, o que não é o caso, e o direito de reparação da coisa, por outro.

Ora, a A. formulou o pedido concernente a este direito, cumulando-o ainda com a indemnização, invocando uma cumulação de pedidos por incumprimento da vendedora e ainda o disposto no art. 903º, n.º 1, por remissão do art. 905º do CC.

Diz a A. que o Mmo juiz pretendeu condenar pelo segundo dos pedidos alternativos, donde vir agora pedir o pagamento do montante correspondente à eliminação dos defeitos.

Só que esta indemnização é a que acresce à reparação ou eliminação dos defeitos, não a que lhe é sucedânea.

Quanto à alternatividade da obrigação ela tem de resultar da lei ou do contrato. Incidindo sobre duas ou mais prestações é preciso uma determinação ulterior destinada a definir a coisa ou o facto a prestar.⁸

Ora, onde está essa definição prévia?

A escolha da obrigação alternativa incumbe, em princípio, ao devedor (art. 536º, n.º 2), donde não se alcançar como pode o juiz optar por uma ou por outra.

Optou pelo primeiro dos pedidos, tal como decorrente do pedido formulado e da aplicação da lei, *mutatis mutandis*, agora, para o regime da venda de coisa defeituosa.

Temos assim que lhe assiste razão enquanto reclama algo que não foi

⁸ - Galvão Telles, Dto da Obrig., 5ª ed. 41

contemplado, mas perde-a enquanto pretende agora que as Rés sejam condenadas no que não pediu.

Para tal tornava-se necessário ter provado que houve recusa das Rés na eliminação dos defeitos, o que, então, se converteria num pedido de ressarcimento pelo incumprimento dessa prestação de facto.

É certo que a lei do processo permite a formulação de um pedido alternativo e uma condenação alternativa, mas essa alternatividade tem que resultar em termos alternativos da respectiva fonte obrigacional.

Ora, é isto que falta no caso em apreço.

O princípio geral da obrigação de indemnização que vigora entre nós é o da reconstituição da situação que existiria se não se tivesse verificado o evento que obriga à reparação e só haverá lugar à indemnização pecuniária quando a reconstituição natural não seja possível, não repare integralmente os danos ou seja excessivamente onerosa para o devedor (artigo 556.º e 560º do CC de Macau).

Atender-se-á, nesta conformidade ao pedido, tal como ele foi formulado, face à matéria que vem comprovada, apenas na vertente da prestação de facto e já não na compensação resultante da não prestação.

9. Quanto à indemnização a título de danos não patrimoniais.

Não merece censura o decidido, sendo de relevar a gravidade dos danos a esse título comprovados.

Tais incómodos e dissabores podem ser sentidos e compreendidos por qualquer pessoa - bastará vestir a pele do ofendido neste caso - para se dar a devida relevância a tais danos.

Não são simples incómodos ou contrariedades e contrariamente ao expendido têm a dignidade exigida pelo artigo 489º, n.º 1 do CC.

Não merece reparo o montante arbitrado.

Nesta conformidade importa decidir, recompondo o que deve ser corrigido, adequando o recurso da A. à formulação do pedido vertido na acção.

IV - DECISÃO

Pelas apontadas razões, acordam em conceder parcial provimento ao recurso da A. na medida em que não foi contemplado o direito à eliminação dos defeitos da fracção, embora não atendendo ao pedido indemnizatório a esse título, mas tão somente ao pedido tal como formulado, na modalidade de prestação de facto;

Em negar provimento ao recurso das Rés, enquanto defenderam a excepção da caducidade do direito da A. e a improcedência quanto aos danos não patrimoniais;

Em conceder parcial provimento ao recurso das Rés em parte da indemnização por danos patrimoniais.

Assim, **revoga-se parcialmente a decisão proferida condenando solidariamente as Rés SOCIEDADE DE INVESTIMENTO B, LIMITADA (B 投資有限公司) e COMPANHIA DE INVESTIMENTO PREDIAL C (MACAU) LIMITADA (C 地產貿易(澳門)有限公司) a procederem à eliminação dos defeitos de construção e a pagar à Autora A (XXX) MOP\$82,095.50 a título de danos patrimoniais sofridos, acrescido dos juros legais desde a citação até integral e efectivo pagamento.**

*

2) - No mais se mantém a decisão proferida.

Custas pelas recorrentes e recorridas na proporção dos respectivos decaimentos.

Macau, 15 de Dezembro de 2009,

João A. G. Gil de Oliveira

Lai Kin Hong

Choi Mou Pan