

Processo nº 157/2021

(Autos de recurso civil e laboral)

ACORDAM NO TRIBUNAL DE ÚLTIMA INSTÂNCIA DA R.A.E.M.:

Relatório

1. “A”, (“甲”), A., propôs no Tribunal Judicial de Base acção declarativa de condenação em processo comum ordinário contra “B”, (“乙”), R., ambos com os restantes sinais dos autos, alegando o que consta da sua petição inicial e formulando, a final, pedido no sentido de:

“- ser a Ré condenada a pagar à Autora o valor que, em sede de execução de sentença de vier a liquidar, por conta do valor por esta suportado com a eliminação dos defeitos em causa nos presentes autos.

Caso assim não se entenda, SUBSIDIARIAMENTE,

- deve ser judicialmente reconhecido o direito da ora Autora em ver reduzido o preço da obra em causa nos presentes autos e ser a Ré condenada a devolver a Autora aquilo que já recebeu e que ultrapasse o valor do preço final após a redução.

- em qualquer dos casos se requer a V. Exa. Se digne reconhecer o direito da ora Autora em reter a quantia de MOP\$440.535,00 correspondente ao valor do preço que ainda falta pagar à Ré, o qual, caso o valor da condenação a apurar em execução de sentença venha a ser superior será sujeito a compensação”; (cfr., fls. 26 a 49 que como as que se vierem a referir, dão-se aqui como reproduzidas para todos os efeitos legais).

*

Em contestação, a R. deduziu pedido reconvenicional, (cfr., fls. 263 a 273), e, oportunamente, por sentença de 15.06.2020 da M^{ma} Juiz

Presidente do Colectivo do Tribunal Judicial de Base, julgou-se procedente a acção pela A. proposta, e improcedente a referida reconvenção; (cfr., fls. 1048 a 1063-v).

*

Em sede do recurso que do assim decidido interpôs a R., (cfr., fls. 1071 a 1098), proferiu o Tribunal de Segunda Instância o Acórdão de 15.04.2021, (Proc. n.º 75/2021), onde, confirmando integralmente a decisão recorrida, negou provimento ao recurso; (cfr., fls. 1202 a 1227-v).

*

Ainda inconformada, vem a mesma R. recorrer para este Tribunal de Última Instância, imputando – em síntese – à decisão recorrida a violação dos artºs 1135º, 1144º a 1151º, 788º e 480º do C.C.M.; (cfr., fls. 1346 a 1356).

*

Por deliberação do Conselho dos Magistrados Judiciais de 21.12.2023, foram os presentes autos redistribuídos ao ora relator.

*

Nada parecendo obstar, cumpre conhecer.

A tanto se passa.

Fundamentação

Dos factos

2. O Tribunal Judicial de Base deu como assente a seguinte matéria de facto (que foi confirmada pelo Tribunal de Segunda Instância):

“- A Autora é uma sociedade anónima cujo objecto social é a edificação e exploração de um complexo turístico, habitacional e recreativo num terreno situado em Hác-Sá, Coloane. (alínea A) dos factos assentes)

- No exercício da sua actividade a Autora é titular e explora o Hotel denominado C, anteriormente designado por CI. (alínea B) dos factos assentes)

- A Ré é uma sociedade por quotas que se dedica à actividade de construção

civil. (alínea C) dos factos assentes)

- No ano de 2012, a Autora lançou um concurso para os trabalhos de Remodelação de Fachada do Edifício do Hotel C1, cfr. documento de fls. 86 a 103 e aqui se dá por integralmente reproduzido. (alínea D) dos factos assentes)

- A Ré apresentou a sua proposta (cfr. documento de fls. 104 e 105 e aqui se dá por integralmente reproduzido). (alínea E) dos factos assentes)

- Tendo-lhe sido adjudicados os trabalhos objecto do concurso. (alínea F) dos factos assentes)

- Na sequência de tal adjudicação, no dia 7 de Janeiro de 2015, a Ré emitiu a Ordem de Compra (Purchase Order) n.ºXXXXXXXX, no valor de MOP\$2.936.900,00 (dois milhões, novecentos e trinta e seis mil e novecentas patacas), cfr. documento de fls. 106 e aqui se dá por integralmente reproduzido. (alínea G) dos factos assentes)

- No dia 12 de Janeiro de 2015, a Autora e a Ré assinaram o Contrato para a Repintura da Fachada do Edifício do Hotel C, cfr. documento de fls. 107 e 108 e aqui se dá por integralmente reproduzido. (alínea H) dos factos assentes)

- Em Agosto de 2015 a denominação do Hotel explorado pela Autora foi alterado de C1 para Hotel C. (alínea I) dos factos assentes)

- Foi assinado o certificado de entrega pela Ré no dia 5 de Setembro de 2015, cfr. documento de fls. 109 e aqui se dá por integralmente reproduzido. (alínea J) dos factos assentes)

- Nos termos contratualmente estipulados, ao longo da execução da obra, a Ré recebeu 85% do preço da obra acordado, ou seja, MOP\$2.496,365,00 (dois milhões, quatrocentos e noventa e seis mil, trezentas e sessenta e cinco patacas). (alínea K) dos factos assentes)

- Nos termos contratualmente estipulados, deveria receber os remanescentes 15%, nas seguintes datas:

♦ 10% ou seja MOP\$293.690,00 decorridos 2 anos a contar da data da emissão do certificado de conclusão, ou seja, em 5 de Setembro de 2017;

♦ 5%, ou seja MOP\$146.845,00 ao fim de 5 anos contados da data de emissão

do certificado de conclusão da obra, ou seja, 5 de Setembro de 2020. (alínea L) dos factos assentes)

調查基礎內容：

- Nos termos do contrato assinado e do orçamento apresentado, a R. obrigou-se à realização dos seguintes trabalhos:

- ◆ 供應、安裝及拆卸棚架及工作平台*
- ◆ 維修鬆脫的水泥石膏表面*
- ◆ 清除及維修有油漆泡形成的表面*
- ◆ 維修鬆脫的混凝土表面 – 承判商應檢查升降機塔樓及其他地方*
- ◆ 維修有裂縫的表面，人工造成的損傷，已破壞的痕跡及因前期木棚造成的孔洞*
- ◆ 在進行基層底油塗層前，在牆面及欄杆位置進行表面的準備工作 – 包括防水處理（如有需要），以便能滿足工程的要求*
- ◆ 移除所有多餘的材料，設備，現有外牆裝設的燈具及配件，螺栓，螺母、螺絲，釘子及其他沒有使用的燈具，支架等等*
- ◆ 在牆身表面，金屬欄杆，地腳線位置進行底層及次層的塗漆工作（需按照油漆廠房的標準）*
- ◆ 進行面油的塗漆工作*
- ◆ 一般清潔. (resposta ao quesito 1º da base instrutória)*

- Tais trabalhos deveriam ser levados a cabo nas seguintes áreas do Hotel:

a) Lugares a renovar do bloco principal do Hotel: o empreiteiro deve calcular a superfície de cada zona:

- 1. Paredes exteriores das varandas, grades metálicas e saídas dos ar-condicionados dos quartos na zona com vista para a praia;*
- 2. Varandas e grades metálicas dos corredores dos pisos de quarto na zona com vista para a praia;*
- 3. Paredes divisórias, paredes do corredor e outras paredes do rés-do-chão na zona com vista para a praia;*
- 4. Torre dos elevadores na zona com vista para a praia;*

5. *Paredes no fundo do bloco da zona com vista para a praia;*
 6. *Paredes exteriores das varandas, grades metálicas e saídas dos ar-condicionados dos quartos na zona com vista para o mar;*
 7. *Varandas e grades metálicas dos corredores dos pisos de quarto na zona com vista para o mar;*
 8. *Paredes divisórias, paredes do corredor e outras paredes do rés-do-chão na zona com vista para o mar;*
 9. *Torre dos elevadores na zona com vista para o mar;*
 10. *Paredes e escada no fundo do bloco da zona com vista para o mar;*
 11. *Paredes exteriores e grades metálicas da suíte presidencial e da suíte “chairman”;*
 12. *Paredes exteriores do átrio;*
 13. *Paredes exteriores e grades metálicas do café, bar, restaurante chinês e Porto Bar.*
- b) *Outros lugares a renovar: o empreiteiro deve calcular a superfície de cada zona:*
1. *Zona de carga e descarga de passageiros na entrada exterior do Hotel;*
 2. *Garden loggia, Fire Place;*
 3. *Jardim com piscina ao ar livre, posto de venda de “snack” ao lado da piscina e casas de banho, recinto interior de jacuzzi;*
 4. *Todos os muretes no jardim;*
 5. *Paredes exteriores do centro de ténis.*
- c) *Bloco do casino e outros lugares contíguos:*
1. *Bloco do casino;*
 2. *Zona de carga e descarga de passageiros na entrada exterior do bloco do casino;*
 3. *Oficina de carpintaria;*
 4. *Torre central de refrigeração e zona dos caixotes do lixo. (resposta ao quesito 1º-A da base instrutória)*
- *Nos termos do contrato celebrado entre Autora e Ré, designadamente da*

alínea m) do programa de concurso (cfr. fls. 94 dos autos) que do mesmo faz parte integrante:

“Material and workmanship supplied shall have a guarantee of 5 years from the date of Practical Completion. Party B shall submit to Party A the Certificate of Guarantee after practical completion of the project.

Any defects, molds growth, dark streaks development, shrinkage, settlement, debonding, bubbling, discolorations or other faults which may appear on the finished walls within the guarantee period shall upon the directions of Party A, and within such reasonable time as shall be specified therein, be rectified and made good by Party B, at his own cost and in case of default, Party A may employ and pay other persons to amend and make good such defects, other faults, and all damages, loss and expenses consequent thereon or incidental thereto shall be made good and borne by Party B and such damage, loss and expenses shall be recoverable from him by Party A or may be deducted by Party A from any moneys due or that may become due to Party B, or Party A may A in lieu of such rectification and making good by Party A deduct from any money due to Party B a sum to be determined by Party A equivalent to the costs of amending such work and in the event of the amount retained hereof being insufficient, recover the balance from Party B, together with any expenses Party A may have incurred in connection therewith. Should any defective work have been done or material supplied on the works by suppliers or approved subcontractors, Party B shall be liable to make good in the same manner as if such work or material had been done or supplied by Party B. Party B shall remain liable under the provision of this Clause, notwithstanding the signing of any certificate or the passing of any accounts, by Party A.”

O que numa tradução livre para Portuguese significa:

“Os materiais e mão de obra fornecidos têm um período de garantia de 5 anos a contar da data da Conclusão Efectiva da obra. Após a conclusão efectiva do projecto a Parte B deve submeter à Parte A um Certificado de Garantia.

Quaisquer defeitos, bolores, manchas de humidade, encolhimento, abatimento, desmoronamento, bolhas, descoloração, ou outros defeitos que possa surgir nas paredes finalizadas durante o período de garantia devem, sob a instrução da Parte A, e dentro de um prazo razoável a ser concedido, devem ser correctamente rectificadas pela Parte B, a expensas suas e em caso de incumprimento, a Parte A pode contratar e pagar um terceiro para corrigir e esses defeitos, outras falhas, e todos os prejuízos, perdas e despesas decorrentes dos mesmos ou incidentais devem ser corrigidos pela Parte B e tais prejuízos, perdas e despesas deverão ser directamente recuperadas pela Parte A da Parte B ou podem ser deduzidas pela Parte A de quaisquer dinheiros já devidos ou que venham a ser devidos à Parte B, ou a Parte A pode, em vez dessa rectificação deduzir de qualquer valor devido à Parte B um valor a ser determinado pela Parte A equivalente aos custos de reparação de tais trabalhos e em caso do valor a ser assim retido for insuficiente, exigir o remanescente da Parte B, juntamente com quaisquer despesas daí decorrente em que a Parte A venha a incorrer. Caso algum trabalho ou mercadoria defeituosa seja fornecida por fornecedores ou sub-contratantes devidamente aprovados, a Parte B é responsável por corrigi-los como se esses trabalhos ou materiais fosse feitos ou fornecidos pela própria Parte B. A Parte B é responsável nos termos da presente cláusula mesmo que tenha sido assinado qualquer certificado ou aprovada qualquer conta por parte da Parte A.” (resposta ao quesito 2º da base instrutória)

- Aquando da entrega da obra, a mesma não apresentava defeitos visíveis.
(resposta ao quesito 3º da base instrutória)

- Desde Março do 2016, começaram a aparecer defeitos na fachada do hotel intervencionada pela Ré, nomeadamente, vícios de pintura. (resposta ao quesito 4º da base instrutória)

- No final do ano 2016, a Autora fez uma lista, fotografou esses defeitos.
(resposta ao quesito 5º da base instrutória)

- Em 9 de Dezembro de 2016, enviou essa mesma lista à Ré solicitando-lhe que reparasse tais defeitos o quanta antes – cfr. documento de fls. 110 a 126.
(resposta ao quesito 6º da base instrutória)

- Tais defeitos eram:

◆ A tinta antiga que começou a aparecer nas paredes exteriores dos quartos 508, 510, 511, 512, 513, 516, 517, 616, 618, 619, 713, 715, 718, 719, 812, 813, 815, 816, 818, 819, 820, 301, 302, 303, 306, 307, 308, 309, 311, 501, 504, 505, 506, 507, 508, 510, 511, 512, 513, 516, 517, 616, 618, 619, 621, 623, 626, 629, 630, 632, 703, 705, 713, 715, 718, 719, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 730, 732, 812, 813, 815, 816, 818, 819, 820, 822, 823, 824, 825;

◆ A tinta nova das paredes exteriores começou a descascar junto dos quartos 512, 618, 721, 722, 812, 815, 825, 308, 501, 512, 618, 621, 630, 713, 719, 821, 825;

◆ Manchas de sujidade começaram a surgir nas paredes exteriores dos quartos 517, 616, 618, 619, 713, 718, 719, 812, 815, 816, 818, 819, 820, 825, 301, 302, 303, 309, 311, 508, 506, 507, 508, 517, 618, 619, 629, 703, 705, 715, 718, 719, 722, 812, 813, 815, 816, 818, 819, 820, 825;

◆ Tinta dos Rodapés começou a descascar nas varandas dos quartos 508, 510, 511, 512, 513, 621, 705, 815, 816, 302, 303, 304, 306, 308, 309, 311, 505, 506, 507, 508, 510, 511, 512, 513, 517, 621, 623, 626, 629, 703, 705, 725, 727, 728, 730, 731, 732, 815, 816, 823. (resposta ao quesito 7º da base instrutória)

- Os defeitos assim denunciados ocorreram nos locais intervencionados pela Ré no âmbito do contrato celebrado com a Autora, e. (resposta ao quesito 8º da base

instrutória)

- Na sequência do envio de tal lista, a Ré deu início a trabalhos de remoção de defeitos no dia 6 de Fevereiro de 2017. (resposta ao quesito 9º da base instrutória)

- No decurso desses trabalhos, a Autora deparou-se com o aparecimento de novas defeitos, a saber:

◆ A tinta antiga que começou a aparecer nos muros exteriores do café, nos muros da zona da piscina exterior, nos muros do jardim, nos muros do exterior da zona do lobby, nos muros exteriores do Rays & Health, nos muros do edifício do Casino, nos muros do corte de ténis, nos muros junto à área de recolha dos caixotes de lixo e nos muros do parque de estacionamento L3;

◆ A tinta começou a descascar nos muros exteriores do café, nos muros da zona da piscina exterior, nos muros do jardim, nos muros do exterior da zona do lobby, nos muros exteriores do Rays & Health, nos muros do edifício do Casino, nos muros do corte de ténis short, nos muros junto à área de recolha dos caixotes de lixo e nos muros do parque de estacionamento L3;

◆ Manchas de sujidade começaram a aparecer nos muros da zona da piscina exterior, nos muros do jardim, nos muros do exterior da zona do lobby, nos muros do edifício do Casino, nos muros do corte de ténis short, nos muros junto à área de recolha dos caixotes de lixo;

◆ A tinta antiga que começou a aparecer na parede exterior dos quartos 427, 428, 429, 430, 431, 432, 527, 528, 529, 530, 531, 630, 631, 632, 521, 522, 523, 524, 624, 625, 626;

◆ A tinta nova das paredes exteriores começou a descascar junto dos quartos 432, 522, 631;

◆ Manchas de sujidade começaram a surgir nas paredes exteriores dos quartos 427, 430, 527, 529, 530, 521, 523, 624. (resposta ao quesito 10º da base instrutória)

- Consequentemente, em 24 de Fevereiro de 2016, a Autora enviou nova lista de defeitos a Ré e solicitado que os mesmos fossem reparados o quanto antes. (resposta ao quesito 11º da base instrutória)

- Os defeitos assim denunciados ocorreram nos locais intervencionados pela Ré no âmbito do contrato celebrado com a Autora em 12 de Janeiro de 2015. (resposta ao quesito 12º da base instrutória)

- Nesse mesmo dia a Ré respondeu à Autora garantido que os trabalhos de rectificação de defeitos em curso iriam continuar na próxima segunda-feira. (resposta ao quesito 13º da base instrutória)

- Os trabalhos para remoção dos defeitos continuaram a ser levados a cabo pela Ré. (resposta ao quesito 14º da base instrutória)

- Em 21 de Abril de 2017, como não tivessem ainda sido eliminados os defeitos, a Autora voltou a insistir junto da Ré para eliminar os defeitos já denunciados. (resposta ao quesito 15º da base instrutória)

- A Ré respondeu no dia 25 de Abril de 2017, afirmando, por um lado que a maior parte dos defeitos denunciados já havia sido reparada e, por outro, não ser responsável pela reparação de parte dos defeitos denunciados. (resposta ao quesito 16º da base instrutória)

- No dia 28 de Abril de 2017, a Autora e a Ré fizeram uma inspecção conjunta ao local. (resposta ao quesito 17º da base instrutória)

- No dia 29 de Abril de 2017, a Autora enviou novo e-mail à Ré solicitando-lhe que até ao dia 30 de Junho de 2017, a Ré procedesse à reparação dos defeitos – cfr. cópia do e-mail de fls. 205 a 206. (resposta ao quesito 18º da base instrutória)

- A partir dessa data a Ré nunca mais compareceu no local, abandonando os trabalhos de remoção de defeitos que vinha levando a cabo desde 6 de Fevereiro de 2017. (resposta ao quesito 19º da base instrutória)

- A Autora enviou novamente e-mail para a Ré em 13 de Maio de 2017, pedindo-lhe que retomasse os trabalhos para reparação dos defeitos subsistentes cfr. documento de fls. 207. (resposta ao quesito 20º da base instrutória)

- Como não obteve resposta, a Autora ligou à Ré e ficou acordado que a Ré apresentaria um plano de reparação dos defeitos até ao dia 20 de Junho de 2017. (resposta ao quesito 21º da base instrutória)

- Como não obtivesse qualquer resposta por parte da Ré, a Autora enviou-lhe novo e-mail alargando o prazo para entrega do plano de reparação para o dia 26 de Junho de 2017 cfr. documento de fls. 209 a 210. (resposta ao quesito 22º da base instrutória)

- Não houve resposta positiva da Ré. (resposta ao quesito 23º da base instrutória)

- Em 1 de Julho de 2017 Autora e Ré tiveram uma reunião. (resposta ao quesito 24º da base instrutória)

- Na sequência dessa reunião, no dia 4 de Julho de 2017, a Autora enviou um novo e-mail à Ré solicitando-lhe que apresentasse uma proposta de resolução até ao final dessa semana cfr. documento de fls. 211. (resposta ao quesito 25º da base instrutória)

- A partir desta data, a Ré nunca mais contactou a Autora. (resposta ao quesito 26º da base instrutória)

- No dia 29 de Setembro de 2017, através de carta registada com aviso de recepção dos seus mandatários, a Autora interpelou a Ré para no prazo de 8 dias iniciar os trabalhos de rectificação dos defeitos sob pena de a Autora ver-se forçada a contratar os serviços de uma terceira entidade para proceder a essa reparação, e advertindo-a também que os custos dessa reparação seriam imputados à Ré – cfr. documento de fls. 212 a 213. (resposta ao quesito 27º da base instrutória)

- Até à presente data, a Ré não mais respondeu à Autora. (resposta ao quesito 28º da base instrutória)

- Hotel C operado pela Autora, trata-se de um hotel de 5 estrelas. (resposta ao quesito 29º da base instrutória)

- Fruto dos defeitos que surgiram nos locais intervencionados pela Ré, o Hotel está com uma aparência suja e descuidada. (resposta ao quesito 30º da base instrutória)

- ... o que já lhe tem merecido reparos por parte dos seus clientes, que por diversas vezes fizeram reparos negativos aos quartos, nomeadamente que mantêm uma aparência descuidada. (resposta ao quesito 30º-A da base instrutória)

- 被告於2015年8月1日完成涉案的工程項目。(resposta ao quesito 32º da base instrutória)

- Logo de imediato, a Ré deixou a Autora examinar os trabalhos realizados e procedeu à vistoria, tendo corrigido todos os defeitos verificados na altura da vistoria conforme o solicitado pela Autora. (resposta ao quesito 33º da base instrutória)

- 原告所持有及經營的丙酒店，原名為丙一酒店，有關建築物於1993年落成，至今已有25年的歷史，位於澳門路環[地址]，面向南中國海及側靠路環黑沙海。(resposta ao quesito 34º da base instrutória)

- A acima referida construção adoptou um estilo arcaico, foi aplicada pintura na fachada, isto é, apenas foi pintada a superfície do betão armado, sem revestimento de qualquer material de protecção. (resposta ao quesito 35º da base instrutória)

- As marítimas causam impacto sobre as construções, a saber:

◆ “Lavagem frequente a manutenção da fachada, aplicação de pintura ao fim de alguns anos”;

◆ “O grau de salinidade dos ventos marítimos gera deterioração dos materiais de construção”;

◆ “As casas localizadas próximas ao mar deterioram-se facilmente, devido principalmente ao problema do alto grau de salinidade”;

◆ “Relativamente às casas normais, por não ser alto o grau de salinidade, somente passados algumas dezenas de anos é que vão aparecendo os efeitos acima descritos, ao passo que, tais problemas surgem ao fim de alguns anos relativamente às casas localizadas junto ao mar”;

◆ Em virtude da rápida oxidação do sal, as tintas têm função de contribuir para a durabilidade das edificações”;

◆ “Devido à presença do alto grau de salinidade, as regiões costeiras enfrentam graves problemas de corrosão”;

◆ “As construções, grades, postes de iluminação, esculturas são vulneráveis aos problemas de corrosão designadamente danos prematuros a nível de estética exterior, causando disfunções completas das estruturas, etc.”;

◆ “Os chuviscos com grau elevado de densidade do sal podem agravar o processo corrosivo devido ao aumento da humidade no ar e da densidade do sal” ;

◆ “A absorção de líquidos pelo sal prolonga o tempo do processo de corrosão, aumentando a taxa de corrosão das partículas de poluição e das partículas sólidas”;

◆ “As ondas do mar ao bater na costa formam partículas sólidas de sal suspensas no ar, que gera o aumento da taxa de corrosão”;

◆ “O sal cristalizado é a causa principal do envelhecimento de vários tipos de construções”;

◆ “A salinidade pode penetrar em materiais de construção por diversas formas”;

◆ “No respeitante às construções, as rochas de granito com poros encharcadas constantemente em soluções de sal, perante um ambiente em que a repetida secagem é resultante de acção do sol e de vento, gera problema de saturação excessiva relativamente ao sal existente nos materiais de construção”;

◆ “Os ventos do mar carregados da humidade do ar, as águas do mar contêm diversos tipos de sal, com o passar do tempo, provocam um efeito erosivo em relação à superfície das construções, estragando a estética da construção”;

◆ Os ventos do mar constituem em movimentos do ar? A movimentação do ar acelera o processo de evaporação e o excesso de velocidade de evaporação é prejudicial no sector da construção, visto que a rápida perda de líquidos verificada nas construções gera secura e aparecimento de fissuras na superfície”. (resposta ao quesito 37º da base instrutória)

- 涉案建築物所座落的位置長期遭受海水和海風帶來的鹽份侵蝕，在反覆經歷日照和風力作用風乾的環境條件下，使其外牆的鹽含量遠高於位於內陸的其他建築物。(resposta ao quesito 38º da base instrutória)

- Pelo que, a durabilidade do material de construção e das tintas das paredes exteriores, caso não se tenha tido em atenção os necessários métodos construtivos e o

uso de materiais adequados, é muito mais curta comparando com a das casas normais, sendo mais fácil aparecer problemas de sujidade e descolamento das tintas nas paredes exteriores. (resposta ao quesito 39º da base instrutória)

*- 也較易沾上污漬和污垢，需要經常沖洗保養，每隔幾年就重新上漆。
(resposta ao quesito 40º da base instrutória)*

- 雨水中含酸物質和夾雜著的灰塵等污染物，長時間的雨天也會加劇涉案建築物外牆老化、剝落和出現污垢的情況。(resposta ao quesito 41º da base instrutória)

- 於 2017 年 8 月，颱風天鴿的侵襲對本澳各地區的建築物都造成不同程度的破壞。(resposta ao quesito 42º da base instrutória)

- 經常受颱風的侵襲，尤其對於臨近海邊的涉案建築物而言，也必然地加劇其外牆老化、剝落和出現污垢的情況。(resposta ao quesito 43º da base instrutória)

- As tintas aplicadas no projecto da obra foram sugeridas pela Ré e aceite pela Autora com a seguinte marca: Nippon Paint, de modelo: OW 087-4, e foi feito um teste de pintura in loco antes da execução da obra. (resposta ao quesito 49º da base instrutória)

- 直至今日為止，被告尚未收到原告應付的第一期保固金款項，即澳門幣 \$293,690.00 圓。(resposta ao quesito 52º da base instrutória)

- A Ré chegou a interpelar à Autora para o pagamento da acima referida quantia de garantia. (resposta ao quesito 53º da base instrutória)”; (cfr., fls. 1049 a 1056-v e 1209-v a 1215).

Do direito

3. Com o presente recurso insurge-se a R. contra a decisão ínsita no Acórdão do Tribunal de Segunda Instância que confirmou, integralmente, a sentença do Tribunal Judicial de Base que julgou procedente a acção

pela A. proposta, e improcedente o pedido reconvenicional que tinha deduzido, (esclarecendo-se que com o decidido se condenou a R. pagar à A. o “valor que em execução da sentença se vier a liquidar por conta do valor por esta suportado com a eliminação dos defeitos das obras de reparação identificadas nos autos”, declarando-se a “compensação entre o valor da condenação a liquidar e o remanescente do preço devido a R. no valor de MOP\$440.535,00”).

Ponderando no teor da sentença pelo Tribunal Judicial de Base proferida, no do Acórdão do Tribunal de Segunda Instância agora recorrido – que concordando com os argumentos aí invocados a confirmou integralmente – e atento o pela R., ora recorrente, vem alegado em sede do presente recurso, mostra-se-nos ser evidente que à mesma não assiste qualquer razão, muito não se mostrando necessário aqui consignar para o demonstrar.

Vejamos.

Pois bem, antes de mais, convém recordar que o presente “litígio” entre A. e R., ora recorrente, tem origem num “contrato de empreitada”

entre as mesmas celebrado, (aquela como “dono da obra”, e esta como “empreiteiro”), e que tinha como objecto trabalhos de remodelação – especificados na “matéria de facto dada como provada” na resposta ao quesito 1º-A da base instrutória – do edifício do “Hotel C”, (antes, “C1”), e que, (como igualmente provado está), cerca de 7 meses depois de pela dita recorrente concluídos – cfr., “alínea J” e resposta ao “quesito 4º” – e dentro do seu prazo de garantia de 5 anos acordado no contrato – cfr., resposta ao “quesito 2º” – vieram a apresentar defeitos vários, (explicitados nas respostas aos quesitos 4º a 10º).

E, perante o assim exposto – e salientando-se que com o Acórdão recorrido o Tribunal de Segunda Instância confirmou também a “decisão da matéria de facto do Tribunal Judicial de Base”, em especial, as relativas às respostas dadas aos quesitos 47º, 48º e 48º-A que, podendo, de certa forma, beneficiar a ora recorrente, foram dadas como “não provadas”, (cfr., “Parte A” da fundamentação do Ac. recorrido) – evidenciado cremos que se apresenta o motivo da solução de improcedência do presente recurso que atrás se deixou adiantada.

De facto, e em boa verdade, limita-se a ora recorrente a insistir na

“ausência de culpa sua” quanto aos ditos “defeitos”, invocando preceitos legais cuja aplicação em nada permitem alterar o que, relativamente aos mesmos, em sede da matéria de facto se provou, e que, demonstra, cabalmente, a sua responsabilidade pela qualidade dos trabalhos que como “empreiteiro” lhe competia assegurar, e, por cujos “defeitos” atrás explicitados lhe cabe responder nos termos do “contrato de empreitada” com a A. celebrado, pois que, como expressamente provado está:

“Os materiais e mão de obra fornecidos têm um período de garantia de 5 anos a contar da data da Conclusão Efectiva da obra. Após a conclusão efectiva do projecto a Parte B deve submeter à Parte A um Certificado de Garantia.

Quaisquer defeitos, bolores, manchas de humidade, encolhimento, abatimento, desmoronamento, bolhas, descoloração, ou outros defeitos que possa surgir nas paredes finalizadas durante o período de garantia devem, sob a instrução da Parte A, e dentro de um prazo razoável a ser concedido, devem ser correctamente rectificadas pela Parte B, a expensas suas e em caso de incumprimento, a Parte A pode contratar e pagar um terceiro para corrigir e esses defeitos, outras falhas, e todos os prejuízos, perdas e despesas decorrentes dos mesmos ou incidentais

devem ser corrigidos pela Parte B e tais prejuízos, perdas e despesas deverão ser directamente recuperadas pela Parte A da Parte B ou podem ser deduzidas pela Parte A de quaisquer dinheiros já devidos ou que venham a ser devidos à Parte B, ou a Parte A pode, em vez dessa rectificação deduzir de qualquer valor devido à Parte B um valor a ser determinado pela Parte A equivalente aos custos de reparação de tais trabalhos e em caso do valor a ser assim retido for insuficiente, exigir o remanescente da Parte B, juntamente com quaisquer despesas daí decorrente em que a Parte A venha a incorrer. Caso algum trabalho ou mercadoria defeituosa seja fornecida por fornecedores ou sub-contratantes devidamente aprovados, a Parte B é responsável por corrigi-los como se esses trabalhos ou materiais fosse feitos ou fornecidos pela própria Parte B. A Parte B é responsável nos termos da presente cláusula mesmo que tenha sido assinado qualquer certificado ou aprovada qualquer conta por parte da Parte A”; (cfr., resposta ao quesito 2º da base instrutória, pág. 8 a 9 deste aresto).

E, nesta conformidade, provados estando os “defeitos” verificados (apenas) meses depois da conclusão dos trabalhos pela ora recorrente realizados no âmbito do “contrato de empreitada” que celebrou com a A.,

e igualmente provado estando que no mesmo contrato se acordou que “*os materiais e mão de obra fornecidos tem um período de garantia de 5 anos*”, pouco mais se mostra de consignar para se constatar que adequada foi a “decisão condenatória” proferida pelas Instâncias recorridas.

Com efeito, a restante matéria de facto (provada), especialmente, quanto à “data”, “construção” e “localização” do Hotel em questão, (junto ao mar e exposto a ventos húmidos), não nos parecem constituir razões (objectivamente) justificativas dos assinalados “defeitos” verificados (tão só) meses após a conclusão da obra, não se podendo assim com base em tais “circunstâncias” (abstractas e sem nenhuma referência directa à situação dos autos), isentar a ora recorrente da responsabilidade de pelos mesmos responder, certo estando que aqueles se verificaram no referido “prazo de garantia dos trabalhos” realizados.

Como se ponderou no Acórdão recorrido do Tribunal de Segunda Instância:

“I - O regime jurídico do contrato de empreitada comporta uma disciplina de denúncia e reparação ou eliminação de defeitos e vícios

construtivos (enquanto perturbações defeituosas da prestação originária do empreiteiro: arts. 1134º e 1144º do CCM) que, para os imóveis destinados a longa duração (art. 1151º do CCM, em articulação com os arts. 1146º, 1147º e 1148º), determina a responsabilidade contratual do empreiteiro pelo prejuízo causado ao dono da obra ou a terceiro adquirente.

II - Essa responsabilidade concretiza o direito de pedir a eliminação dos defeitos e vícios do construído e, no caso de não poderem ser eliminados ou sanados, o de exigir uma “nova construção” (artigo 1147º do CCM), tudo sem prejuízo do direito à respectiva indemnização pelos prejuízos sofridos.

III - Trata-se de uma nova obrigação de prestação de facto, ex lege, que surge como consequência de o empreiteiro não ter executado a obra nas condições convencionadas e supõe uma condenação prévia do empreiteiro, na sequência do qual o dono pode exigir a eliminação do defeito ou a “nova construção” por terceiro, se for caso disso, à custa do devedor empreiteiro, ou a indemnização pelos danos sofridos”; (cfr., fls. 1226-v a 1227).

Dest’arte, e aplicáveis à situação dos autos se nos apresentando

estas considerações, imperativa é a solução que segue.

Decisão

4. Nos termos e fundamentos que se deixam expostos, em conferência, acordam negar provimento ao recurso, confirmando-se o Acórdão recorrido.

Custas pela recorrente com taxa de justiça que se fixa em 12 UCs.

Registe e notifique.

Oportunamente, e nada vindo aos autos, remetam-se os mesmos ao T.J.B. com as baixas e averbamentos necessários.

Macau, aos 28 de Fevereiro de 2024

Juízes: José Maria Dias Azedo (Relator)

Sam Hou Fai

Song Man Lei