

Processo n.º 3771/2025

Sentença n.º 226/2026

1. PARTES

RECLAMANTE: ----, devidamente identificado nos autos, representado por ---, administrador interino, e ---- Gestor do Condomínio, conforme deliberação de condóminos exarada em ata junta aos autos;

RECLAMADA: ---- devidamente identificada nos autos, representada pela sua mandatária Dra. ---- , conforme procuração junta aos autos.

2. SUMÁRIO

I. A representação do condomínio em juízo e a respetiva legitimidade ativa da administração aferem-se nos termos conjugados do artigo 1437.º, n.º 2 do Código Civil e do Regulamento de Condomínio, nomeadamente o artigo 19.º deste último onde se dispõe “[o] Administrador tem legalidade para agir em juízo, quer contra qualquer condómino, quer contra terceiros, na execução das funções que lhe pertencem ou quando autorizado pela Assembleia de Condóminos”;

II. A empreitada é regulada pelo regime constante dos artigos 1207.º e ss. do CC, sendo aplicável o regime do Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18 de outubro “[a]os bens fornecidos no âmbito de um contrato de empreitada ou de outra prestação de serviços”, conforme se dispõe no artigo 3.º, n.º 1, al. b) do referido diploma;

III. Assiste ao Reclamante consumidor um conjunto de direitos, consagrados no artigo 15.º, n.º 1 do referido diploma, são eles: a) a reposição da conformidade, através da reparação ou da substituição do bem; b) a redução proporcional do preço; ou c) a resolução do contrato.

3. OBJETO DO LITÍGIO

O Reclamante veio, no âmbito de um contrato de empreitada celebrado com a Reclamada, peticionar a condenação da mesma na reparação das fissuras, rachas e pintura da fachada traseira do imóvel. Alega, em síntese, que na data de 24.05.2021 foi celebrado o referido contrato com a Reclamada com vista a lavar o edifício, reparar as fissuras e rachas que existiam

no mesmo, bem como a promover a sua impermeabilização e pintura. O serviço teve o custo total de 3.863,00€ (três mil oitocentos e sessenta e três euros) e uma garantia contratual de cinco anos.

Sucedde, porém, que alega o Reclamante que em 12.03.2024, ou seja, após dois anos e dez meses de realização dos trabalhos, as rachas e fissuras reapareceram. Por conseguinte, contactaram a Reclamada solicitando a reparação dos problemas identificados, bem como a pintura total do prédio. Não tendo logrado obter uma solução consensual, peticionam a condenação da mesma na reparação das fissuras, rachas e pintura da fachada traseira do imóvel.

A Reclamada, por seu turno, não se recusa a reparar as fissuras e rachas, assumindo a responsabilidade por esses trabalhos no âmbito da garantia contratual. Não obstante, recusou assumir a pintura completa antes da propositura da ação arbitral.

Em sede de audiência de julgamento foi promovida a tentativa de conciliação entre as partes, dado que se verificou que os pontos em que existia convergência de posições eram superiores aos que divergiam. Por sugestão da juiz-árbitro, foi suspensa a instância para se realizar uma nova vistoria ao local na presença de ambos os administradores de condomínio e da ilustre mandatária da Reclamada. Desta vistoria resultou uma proposta de acordo pela Reclamada, no sentido de assumir a reparação das fachadas (recuada e avançada) do imóvel, a realizar a partir de setembro – por motivos de saúde do funcionário – e que os custos com as licenças corressem por parte do Reclamante. Ademais, esta intervenção não daria origem a uma nova garantia.

Em sede de pronúncia sobre esta proposta, o Reclamante afirmou apenas aceitar o acordo se contemplasse ambas as partes da fachada traseira, se as obras fossem realizadas entre maio e agosto e todos os custos e diligências relativos a licenças fossem suportados pela Reclamada. Não tendo sido obtida qualquer concordância da Reclamada neste sentido, não foi possível obter acordo e na data de 12.05.2025, o processo transitou para a fase de sentença.

3. FUNDAMENTAÇÃO

3.1. DE FACTO

3.1.1. Factos provados

Da discussão da causa, bem como da documentação junta aos autos, resultaram provados, com interesse para a causa, os seguintes factos:

- a) A Reclamada dedica-se, entre outros, à realização de obras, trabalhos de pintura e outros afins em imóveis;
- b) Na data de 24.05.2021 foi celebrado entre as partes um contrato de empreitada com vista a lavar o edifício, reparar as fissuras e rachas que existiam no mesmo, bem como a promover a sua impermeabilização e pintura;
- c) Os serviços contratados foram: lavagem, reparação do edifício “Reparação das fissuras e das zonas degradadas; 2.2. Fissuras – As fissuras são seladas com Princol 100; 2.3. As fissuras de maior dimensão é aplicada uma rede em fibra acrílica e coberta com duas demãos de Argadicol; 2.4. As zonas degradadas são picadas até encontrar a base sólida e seladas com argamassa; 2.5. Tratamento das armaduras; 2.6. Limpeza manual com escova de aço ou por meios mecânicos dos ferros oxidados da estrutura; 2.7. Aplicação de uma demão de Lacofer na ferragem oxidada; 2.8. Seladas as zonas de intervenção”, pintura “A primeira demão será aplicado um Primolite Aqua primário de base aquosa ou primolite de base dissolvente de acordo com as características e patologias das paredes. O primário tem a função de uma boa consolidação do substrato e uma melhor aderência da tinta aplicar; 3.2. Aplicação de uma demão de tinta de areia para a regularização das superfícies nas zonas de reparação; 3.3. Acabamento – O acabamento será efetuado com duas demãos de Tincomate G10.”;
- d) O serviço teve o custo total de 3.863,00€ (três mil oitocentos e sessenta e três euros) e uma garantia contratual de cinco anos;
- e) Em 12.03.2024, ou seja, após dois anos e dez meses de realização dos trabalhos, o Reclamante denunciou a existência de rachas e fissuras nos pontos intervencionados pela Reclamada;
- f) A Reclamada disponibilizou-se para (i) a limpeza e remoção do material descolado, (ii) tratamento das fissuras nas zonas afetadas, (iii) pintura localizada apenas nas áreas intervencionadas, de forma a restabelecer a integridade dos revestimentos, mas recusou pintar integralmente a fachada traseira do edifício.

3.1.2. Factos não provados

Da discussão da causa, bem como da documentação junta aos autos, resultaram como não provados, com interesse para a causa, os seguintes factos:

- a) As bolhas documentadas na foto n.º 5 registada aquando da última vistoria ao prédio existissem aquando da primeira intervenção da Reclamada;
- b) Que as bolhas documentadas na foto n.º 5 registada aquando da última vistoria ao prédio resultem de infiltrações nas caixilharias.

3.1.3. Motivação

A convicção do Tribunal quanto à matéria de facto fundou-se no conjunto de documentos juntos aos autos, bem como na prova produzida na audiência de discussão e julgamento, através das declarações de parte. A análise da prova produzida junto do Tribunal foi realizada pelo mesmo à luz das regras da repartição do ónus da prova, recorrendo a juízos de normalidade e de experiência.

Nos termos das regras gerais do ónus da prova, determina o artigo 342.º, n.º 1 do CC¹, como princípio geral relativo à produção de prova, que “[à]quele que invocar um direito cabe fazer a prova dos factos constitutivos do direito alegado”. Neste sentido, o Reclamante juntou aos autos fotografias que alega terem sido tiradas antes da intervenção da Reclamada e fotografias atuais. Ademais, foi junto aos autos o contrato de prestação de serviços celebrado pelas partes e as obrigações que a Reclamada assumiu e em que termos assumiu.

Neste contexto, ainda se esclareça o seguinte: as partes não divergem entre si quanto à generalidade da realidade fatural que subjaz ao seu litígio. O ponto de divergência que impulsionou a propositura da presente ação diz respeito aos termos da reparação, mormente quanto a determina quem deve assegurar a mesma e qual a extensão da intervenção ao nível da pintura.

¹ CC – Código Civil.

Quanto aos factos não provados, não foram juntos ao processo quaisquer elementos que permitissem dar tais factos como provados: do confronto entre o registo fotográfico inicial e aquele que foi feito aquando da última vistoria, não resulta que aquela zona em concreto tenha sido intervencionada. Portanto, não se permite estabelecer um padrão de reincidência naquela zona. Ademais, não se pode ignorar que estivemos perante um inverno bastante rigoroso, o qual terá tido o seu peso na estrutura de um imóvel que já conta com várias décadas. Não basta narrar que o facto se verificou, sendo necessário demonstrar junto do Tribunal a verificação do mesmo e dos meios de prova juntos, tal não se verificou.

O mesmo argumento vale quanto ao facto não provado b): a Reclamada alega genericamente que as bolhas naquela zona resultam de infiltrações nas caixilharias, porém não o demonstra. Não basta alegar um facto, sendo necessário produzir prova bastante que demonstre a verificação do mesmo.

Pelo exposto, assim fundou o Tribunal a sua convicção quanto à matéria considerada como provada e não provada.

3.2. DE DIREITO

*

O Tribunal é competente para a resolução do presente litígio, ao abrigo do artigo 14.º, n.º 2 da Lei de Defesa do Consumidor (Lei n.º 24/96, de 31 de julho – LDC), segundo o qual “os conflitos de consumo de reduzido valor económico estão sujeitos a arbitragem necessária ou mediação quando, por opção expressa dos consumidores, sejam submetidos à apreciação de tribunal arbitral adstrito aos centros de arbitragem de conflitos de consumo legalmente autorizados”, bem como ao abrigo dos artigos 4.º e 5.º do Regulamento Harmonizado para todos os Centros de Arbitragem de Conflitos de Consumo.

As partes têm personalidade e capacidade judiciárias. Não há nulidades ou exceções de que cumpra oficiosamente conhecer.

*

O Tribunal é competente para a resolução do presente litígio, ao abrigo do artigo 14.º, n.º 2 da Lei de Defesa do Consumidor (Lei n.º 24/96, de 31 de julho – LDC), segundo o qual “os conflitos

de consumo de reduzido valor económico estão sujeitos a arbitragem necessária ou mediação quando, por opção expressa dos consumidores, sejam submetidos à apreciação de tribunal arbitral adstrito aos centros de arbitragem de conflitos de consumo legalmente autorizados”, bem como ao abrigo dos artigos 4.º e 5.º do Regulamento Harmonizado para todos os Centros de Arbitragem de Conflitos de Consumo.

As partes têm personalidade e capacidade judiciárias e são legítimas.

Não há nulidades ou exceções de que cumpra oficiosamente conhecer.

*

Importa principiar por esclarecer os termos em que foi formulado o pedido pelo Reclamante de modo a balizar a jurisdição do Tribunal. De acordo com o peticionado, o Reclamante pretende obter com a presente ação “[a] devida reparação das fissuras, rachas e pintura do prédio tal como orçamentado” e “[n]a falta da correção das anomalias verificadas, solicitamos o valor pago na fatura (4.613€)”. Em suma, a reparação das anomalias ou a resolução do contrato, nunca tendo sido solicitado qualquer outro valor ou imputação de custos – de que natureza fosse – à Reclamada.

*

Quanto ao prazo para a prolação da sentença: a resposta final da ilustre mandatária da Reclamada à contraproposta dos Reclamantes foi comunicada ao Tribunal no dia 11.05.2026, tendo o processo transitado para fase de sentença no dia 12.05.2026.

*

Entre o Reclamante e a Reclamada foi celebrado um contrato de prestação de serviços, na modalidade de empreitada (artigo 1207.º do Código Civil – CC), pois estamos perante o negócio jurídico pelo qual “uma das partes se obriga em relação à outra a realizar certa obra, mediante um preço”. Neste contexto, a Reclamada é o empreiteiro e o Reclamante o dono da obra.

Esta empreitada, por seu turno, deve ser qualificada não como meramente civil, mas como uma empreitada de consumo, na medida em que a Reclamada se dedica profissionalmente à

construção e remodelação de imóveis e dado que o Reclamante contratou o serviço de reparação do imóvel do qual é administrador de condomínio e cujas frações se destinam integralmente à habitação. As empreitadas para consumo são, no ordenamento jurídico português, reguladas pelo Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18 de outubro², nos termos do seu artigo 3.º, n.º 1, al. b), em conjunto com o regime previsto nos artigos 1207.º e ss. do CC. O Decreto-Lei n.º 84/2021 determina no seu artigo 53.º, n.º 1 que as suas disposições se aplicam aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor.

Não obstante, o Reclamante funda o seu pedido no cumprimento defeituoso pela Reclamada. Ao abrigo do artigo 405.º, n.º 1 do CC, “[d]entro dos limites da lei, as partes têm a faculdade de fixar livremente o conteúdo dos contratos, celebrar contratos diferentes dos previstos neste código ou incluir nestes as cláusulas que lhes aprouver”. Assim, as partes vincularam-se aos termos que lhes pareceram como mais convenientes para a regulação dos seus interesses, aceitando o conteúdo contratual (artigo 232.º CC) e ficando adstritas ao negócio jurídico celebrado (artigo 406.º CC), devendo cumprir o mesmo pontualmente: não só quantos aos prazos, mas *ponto a ponto* quanto às obrigações assumidas.

Nos termos do artigo 397.º CC, a Reclamada deveria ter procedido a todos os trabalhos que estavam contratualizados por via da aceitação do orçamento e com a qualidade exigida às tarefas que se propôs a cumprir. O mesmo é afirmar que a se Reclamada obrigou a realizar as obras nos termos acordados e com a qualidade acordada, ou pelo menos, média, conforme resulta do artigo 1210.º CC. Por outro lado, determina o artigo 1208.º CC que “[o] empreiteiro deve executar a obra em conformidade com o que foi convencionado, e sem vícios que excluam ou reduzam o valor dela, ou a sua aptidão para o uso ordinário ou previsto no contrato”. A própria lei baliza e qualifica a obrigação do empreiteiro: realizar a obra a que se obrigou e sem vícios [destaque nosso]; apenas mediante a realização da obra e naqueles termos é que o mesmo se desonera da obrigação que sobre si recai (cf. artigo 772.º, n.º 1 CC).

² Regula os direitos do consumidor na compra e venda de bens, conteúdos e serviços digitais, transpondo as Diretivas (UE) 2019/771 e (UE) 2019/770.

Sucedeu, porém, que, antes de decorridos trinta e seis meses sobre a realização da obra, reapareceram as rachas e fissuras anteriormente detetadas, verificando-se ainda o empolamento e descasque da tinta, evidenciando a persistência dos defeitos que a intervenção realizada visava eliminar. Estamos perante uma empreitada de consumo, pelo que é de ponderar a aplicação do regime do Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18 de outubro. Com efeito, nos termos do artigo 3.º, n.º 1, al. b), relativo ao âmbito de aplicação, determina-se que presente decreto-lei é aplicável: “b) [a]os bens fornecidos no âmbito de um contrato de empreitada ou de outra prestação de serviços, bem como à locação de bens, com as necessárias adaptações”. Ora, a reparação da fachada traseira, nos recuados, revelou-se inadequada, tendo a tinta empolado e reaparecido as rachas e fissuras, o que demonstra a sua inaptidão para os fins a que se destinava.

De acordo com o artigo 17.º, n.º 1 do referido Decreto-Lei, “1 - Os direitos atribuídos ao consumidor nos termos do artigo 15.º caducam decorridos dois anos a contar da data da comunicação da falta de conformidade”. O Reclamante denunciou os defeitos na data de 12.03.2024 e propôs o procedimento de resolução alternativa de litígios foi iniciado junto do centro de arbitragem no dia 14.10.2025, pelo que não se verificou a caducidade dos direitos.

De acordo com o disposto no referido Decreto-Lei, o vendedor tem o dever de entregar ao consumidor bens que sejam conformes com o contrato de compra e venda (v. artigo 5.º do referido Decreto-Lei n.º 84/2021). Atendendo ao disposto no mencionado preceito legal, entendem-se por conformes os bens que cumpram os requisitos estabelecidos nos artigos 6.º a 9.º do referido Decreto-Lei. Nos termos do diploma em questão, existem requisitos subjetivos (artigo 6.º) e objetivos (artigo 7.º) de conformidade dos bens. Segundo o artigo 7.º, n.º 1, al. d) do Decreto-Lei n.º 84/2021, os bens objeto do contrato de compra e venda para consumo devem “[d] corresponder à quantidade e possuir as qualidades e outras características, inclusive no que respeita à durabilidade, funcionalidade, compatibilidade e segurança, habituais e expectáveis nos bens do mesmo tipo considerando” (destaque nosso).

Nesta medida, a degradação verificada na pintura e reboco que ocorreu num tão reduzido espaço de tempo configura uma desconformidade no sentido positivado no referido Decreto-Lei. De uma obra daquela natureza realizada por uma empresa da especialidade, espera-se que possa ser utilizada como os bens da sua espécie e género, ou seja, sem empolar, rachar ou descolar.

Dispõe o artigo 12.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 84/2021, que o “profissional é responsável por qualquer falta de conformidade que se manifeste no prazo de três anos a contar da entrega do bem”. Cumpre, nestes termos, ao Reclamante, como pressuposto basilar para tutelar os seus direitos, demonstrar a existência da celebração da empreitada e, posteriormente, da desconformidade. E essa prova foi feita. Por outro lado, o artigo 13.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 84/2021 dispõe, quanto ao ónus da prova, o seguinte: a falta de conformidade que se manifeste num prazo de dois anos a contar da data de entrega do bem presume-se existente à data da entrega do bem. O vendedor pode ilidir essa presunção de desconformidade, designadamente demonstrando que a mesma não existia no momento da entrega, mas surgiu depois devido a um facto que não é imputável ao vendedor.

Não obstante, a Reclamada não conseguiu fazer essa prova, pelo que não existiu uma elisão da presunção contida no artigo 13.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 84/2021, com exceção das bolhas documentadas na foto n.º 5 registada aquando da última vistoria ao prédio, pois, em comparação com o primeiro registo fotográfico, as mesmas não existiam aquando da primeira intervenção da Reclamada.

Estando comprovada a desconformidade, importa analisar quais os direitos do consumidor. Atendendo a que estamos no âmbito do Decreto-Lei n.º 84/2021, assiste ao Reclamante consumidor um conjunto de direitos, consagrados no artigo 15.º, n.º 1 do referido diploma, são eles: a) a reposição da conformidade, através da reparação ou da substituição do bem; b) a redução proporcional do preço; ou c) a resolução do contrato. A escolha dos direitos cabe ao consumidor, porém deve ser efetuada nos termos do n.º 2 do artigo 15.º, ou seja, de acordo com a hierarquia aí estabelecida.

O Reclamante solicitou a reparação junto da Reclamada – interpelando a mesma para a correção dos problemas – por diversas vezes e, tal como se explanou, frustraram-se todas as tentativas de acordo. Mantém, o Reclamante, o pedido de reparação como o pedido principal dirigido ao Tribunal, o que deve proceder. Ou seja, a Reclamada deve reparar todas as rachas, fissuras e bolhas que surgiram na fachada traseira do prédio, devendo essa reparação, de acordo com o disposto no artigo 18.º, n.º 2, al. a) a título gratuito, ou seja, sem quaisquer custos para o Reclamante, quer a nível de materiais, quer de custos adjacentes como licenças. Não estamos perante uma cortesia comercial, mas, outrossim, perante a reposição da conformidade de uma obra que ficou desconforme.

A questão que se coloca consiste em determinar se a fachada traseira do imóvel, nas suas zonas avançada e recuada, deve ser integralmente pintada. É certo que a Reclamada deve promover a reparação dos defeitos existentes, deixando o imóvel, tanto quanto possível, em estado idêntico àquele em que se encontraria caso a obra tivesse sido corretamente executada. Neste sentido, não se afigura excessivamente oneroso exigir a pintura integral da fachada traseira do imóvel, uma vez que a necessidade dessa intervenção decorre diretamente da reparação de defeitos resultantes de uma obra inicialmente executada em desconformidade com o contratado e com as exigências legais aplicáveis. Com efeito, a mera reparação pontual das rachas, fissuras e bolhas não assegura a uniformidade cromática e estética da fachada, originando uma irregularidade visual suscetível de afetar a aparência e o valor do imóvel. Assim, para repor adequadamente a situação que existiria se a obra tivesse sido corretamente realizada, deve a Reclamada proceder à reparação de todos os defeitos identificados e assegurar a uniformidade visual da fachada traseira, mediante a sua pintura integral, tanto na zona avançada como na zona recuada.

Quanto ao prazo para a execução dos trabalhos: no artigo 18.º, n.º 3 dispõe-se que “[o] prazo para a reparação ou substituição não deve exceder os 30 dias, salvo nas situações em que a natureza e complexidade dos bens, a gravidade da falta de conformidade e o esforço necessário para a conclusão da reparação ou substituição justifiquem um prazo superior”. Assim sendo,

determina-se o prazo de 90 dias para o cumprimento, dado que ainda é uma intervenção complexa e que demora tempo a planear e a executar.

Finalmente, quanto à garantia desta intervenção, determina o artigo 18.º, n.º 4 que “[e] caso de reparação, o bem reparado beneficia de um prazo de garantia adicional de seis meses por cada reparação (...)”.

4. DECISÃO

Pelo exposto, julga-se totalmente procedente a presente reclamação por provada, e, por conseguinte, condena-se a Reclamada na reparação de todas as rachas, fissuras e bolhas presentes na fachada traseira e na pintural integral da mesma fachada traseira do imóvel (avançado e recuado), a suas expensas, no prazo de 90 dias.

5. VALOR DA CAUSA

Fixa-se à ação o valor de 3.863,00€ (três mil oitocentos e sessenta e três euros), que corresponde à soma dos pedidos do Reclamante e que não mereceu oposição da Reclamada.

Sem custas adicionais.

Notifique, com cópia.

Lisboa, 1 de junho de 2026,

A Juiz Árbitro

(Daniela Mirante)