Processo Arbitral de acordo com o Regulamento de Arbitragem Rápida do Centro de Arbitragem Comercial (CAC)

*

Proc.º n.º 16/2020/INS-RAP/ASB

[redacted]

(Demandante)

vs.

[redacted]

(Demandada)

SENTENÇA ARBITRAL

16 de Novembro 2020

Tribunal Arbitral

[redacted]

(Árbitro Único)
Proc.º n.º 16/2020/INS-RAP/ASB

Demandante: [redacted]

Demandada: [redacted]

ÍNDICE

I – REQUISITOS LEGAIS 3
1. Partes 3
2. Convenção de Arbitragem 3
3. Constituição do Tribunal arbitral 4
4. Objeto do Litígio 6
5. Lugar da Arbitragem / Língua da Arbitragem / Local e Data da Decisão / Encargos 6
6. Audiência prévia 7

II. RELATÓRIO 10
7. Requerimento inicial 10
8. Contestação com reconvenção 15

III – FUNDAMENTAÇÃO 20
A. DOS FACTOS 20
a. Factos dados como provados 20
b. Matéria de Facto dada como não provada 25
B. DA MOTIVAÇÃO DE FACTO 25

V - DO DIREITO 36
a. Dos pedidos formulados pela Demandante 36
b. Da exceção de não cumprimento invocada pela Demandada 41
c. Danos sofridos pela Demandante 50
d. Dos pedidos reconvencionais formulados pela Demandada 52

IV – DECISÃO 53

Rua das Portas de Santo Antão, 89
1169-022 LISBOA

SENTENÇA ARBITRAL

I – REQUISITOS LEGAIS

1. Partes

1. São partes na presente arbitragem:

   [redacted] NIPC [redacted], com sede na [redacted], como Demandante;

   [redacted] NIPC [redacted], com sede na [redacted], como Demandada;

2. A Demandante está representada nos autos pelos advogados [redacted], cédula [redacted] e [redacted], cédula [redacted], com escritório na [redacted], os quais representaram a Demandante em todos os demais atos processuais.

   A Demandada está representada nos autos pelos advogados, [redacted], cédula [redacted] e [redacted], cédula [redacted], com escritório na [redacted], os quais representaram a Demandada em todos os demais atos processuais.

2. Convenção de Arbitragem

3. A Convenção de arbitragem consta da cláusula 28 do contrato do contrato de empreitada celebrado entre as partes em 29 de Novembro de 2017 ("Contrato"), referente à empreitada de construção civil e recuperação e remodelação do apartamento correspondente ao 4.º andar direito do prédio em propriedade horizontal sito na [redacted], e tem o seguinte teor:

   "28. ARBITRAGEM

28.1 As partes deverão submeter qualquer litígio a arbitragem, no caso de não chegarem a acordo no prazo de 10 (dez) dias a contar da data da comunicação, por uma das partes, feita através de carta registada, com aviso de recepção, da situação de diferendo observando-se então as regras constantes dos números seguintes.

28.2 O pedido de arbitragem feito por escrito dirigido à outra parte e especificará a divergência a submeter a arbitragem, indicando uma pessoa para actuar como árbitro.

28.3 Dentro de 8 (oito) dias depois de ter recebido a notificação escrita, a outra parte, se não se opuser à arbitragem, escolherá e designará o segundo árbitro e disso notificará por escrito a parte que a pediu.

28.4 Os dois árbitros escolherão em 10 (dez) dias um terceiro que presidirá ao Tribunal Arbitral.

28.5 Logo que este terceiro árbitro comunique por escrito a sua aceitação, o Tribunal Arbitral considerar-se-á devidamente constituído e, disto, notificará as partes, fixando o local e a data para uma reunião, que terá lugar nos 15 (quinze) dias seguintes e à qual deverão comparecer um representante credenciado de cada uma das partes, para serem ouvidos.

28.6 No caso de a parte notificada do pedido de arbitragem, não se tendo oposto a esta, não nomear o seu árbitro no prazo indicado em 29.3, aquele será nomeado pelo Presidente do Tribunal da Relação de Lisboa, a pedido da outra.

28.7 No caso de, no prazo de 10 (dez) dias a contar da nomeação do segundo árbitro não chegarem a acordo quanto à nomeação do terceiro árbitro, este será nomeado pelo Presidente do Tribunal da Relação de Lisboa.

28.8 O total das despesas, que incluirão o pagamento dos honorários dos árbitros, será suportado pelas partes de harmonia com o que vier a ser estabelecido na decisão final.

28.9 Sem prejuízo do disposto nos pontos 28.1 e 28.2, ao fundo das restantes questões aplicar-se-ão as regras do contrato de empreitada previsto e regulado no Código Civil.

28.1 O Durante a arbitragem de qualquer divergência, ambas as partes continuarão a cumprir as obrigações resultantes do presente contrato."

3. Constituição do Tribunal arbitral

4. Em 13 de Dezembro de 2019, a Demandante enviou à Demandado uma notificação de Início de arbitragem ("Notificação") referente ao contrato de empreitada celebrado entre as Partes em 29 de Novembro de 2017 ("Contrato") e objecto de aditamento em 14 de Maio de 2018"

("Aditamento"). A notificação, baseada na cláusula 28.1 que determina que "As partes deverão submeter qualquer litígio a arbitragem, no caos de não chegarem a acordo no prazo de 10 (dez) dias a contar da data da comunicação, por uma das partes, feita através de carta registada, com aviso de recepção, da situação de diferendo (…)", indicava que Lisboa, Portugal, deveria ser a sede da arbitragem e que deve ser conduzida em português.

5. Em 23 de Dezembro de 2019, a Demandada enviou à Demandante a sua resposta à Notificação, concordando com a arbitragem e aceitando a constituição de tribunal arbitral, mas defendeu "a submissão da ação arbitral ao Centro de Arbitragem Comercial da Câmara de Comércio e Indústria Portuguesa".

6. Nos termos do artigo 27.º, n.º 1, do Regulamento de Arbitragem (2014), aplicável por força do artigo 4.º do Regulamento de Arbitragem Rápida, e do artigo 7.º, n.º 2 deste Regulamento, compete ao Presidente do Centro, apresentados o Requerimento de Arbitragem Rápida e a Resposta, definir a composição do Tribunal Arbitral, nomeando, se for caso disso, o arbitro único.

7. Notificados para, em face da convergência quanto à designação do árbitro pelo Presidente do Centro de Arbitragem Comercial, densificarem o pedido com referências que definam melhor o perfil de árbitro desejado (nos termos do artigo n.º 5 do Regulamento de Arbitragem Rápida e ao abrigo dos *Critérios para nomeação de árbitros pelo Centro aprovados pelo Conselho do Centro de Arbitragem da Comércio e Indústria Portuguesa*), Demandante e Demanda, por comunicações de 1 de Julho de 2020, acordaram e fizeram a indicação ao Centro de Arbitragem Comercial da Câmara de Comércio e Indústria Portuguesa do ora signatário, Nuno Albuquerque, como árbitro único.

8. Após a apresentação das pronúncias referidas no número anterior, ambas as partes acordaram na escolha, como árbitro único, do aqui signatário, Nuno Albuquerque, com domicílio profissional na Avenida Elias Garcia, n.º 76, 1.º Dt.º, 1050-100 Lisboa, endereço eletrónico nunoalbuquerque@nadv.pt.

9. Atenta a vontade das Partes, e não se verificando qualquer dos factos que pudessem obstar a constituição do Tribunal Arbitral (artigo 27.º, n.º 2, do Regulamento de Arbitragem 2014), por Despacho do Sr. Presidente do Centro de Arbitragem Comercial de 10 de julho, este considerou não ter qualquer oposição à designação.

10. Nos termos do referido Despacho do Sr. Presidente do Centro de Arbitragem Comercial ficou definida a composição do Tribunal Arbitral, constituído aquando da aceitação pelo Arbitro único do encargo para que foi designado, que ocorreu em 7 de julho de 2020 (artigo 27.º, n.º 3, do Regulamento de Arbitragem-2014).

4. Objeto do Litígio

11. O objeto do litígio consiste em saber se a resolução do contrato de empreitada celebrado entre Demandante e Demandada, efetuada pela Demandante e fundada no incumprimento definitivo da Demandada, foi feita com justa causa e, consequentemente se é devida indemnização, por parte da Demandada, pelos alegados danos decorrentes daquele incumprimento, incluindo a restituição do indevidamente pago pela Demandante, despesas e custos necessários à reposição da situação de incumprimento, pagamento de cláusula penal, honorários, custas de defesa da lide e juros de mora.

5. Lugar da Arbitragem / Língua da Arbitragem / Local e Data da Decisão / Encargos

12. Em 15 de Julho de 2020 foi proferido o DESPACHO ARBITRAL N.º 01 pelo árbitro único, aqui dado por reproduzido, devidamente notificado às partes, nos termos do qual foram admitidos os requerimentos probatórios das partes, designado, de acordo com o artigo 11.º do Regulamento de Arbitragem Rápida, o dia 23 de Julho, pelas 10h30, para realização de audiência prévia e determinado o lugar e língua da Arbitragem.

13. A presente arbitragem teve lugar junto das instalações do CAC (Centro de Arbitragem Comercial), na Rua Portas de Santo Antão, 89, 1169-022 Lisboa, tendo a presente sentença sido lavrada em Lisboa, no domicílio profissional do árbitro signatário, em 16 de Novembro de 2020.

14. A língua da arbitragem foi o português, aplicada a todas as declarações das Partes e aos atos processuais, incluindo audições, sentença e outras decisões proferidas pelo Tribunal.

15. O regulamento aplicável foi o Regulamento de Arbitragem Rápida do CAC (Centro de Arbitragem Comercial), ao qual será subsidiariamente aplicável o Regulamento de Arbitragem

2014 em todas as situações não expressamente previstas (ex-vi art.º 4.º do Regulamento de Arbitragem Rápida).

16. Os encargos decorrentes do presente processo arbitral são os definidos pelo Regulamento de Arbitragem Rápida deste Centro.

6. Audiência prévia

17. No dia 23 de Julho de 2020 realizou-se audiência prévia nos termos da respetiva ata, aqui dada por reproduzida.

18. Na audiência prévia foi deferida a redução do pedido formulado pela Demandante na quantia de € 15.000,00 (quinze mil euros).

19. A Demandante levantou, em sede de resposta à reconvenção, a questão da não admissibilidade desse articulado em sede de arbitragem, sendo certo que, posteriormente, a Demandada veio pugnar pela admissibilidade da mesma.

    Por despacho proferido em sede de audiência prévia, e constante da respetiva ata de diligência foi declarado admissível o pedido reconvencional da Demandada, cujo mérito deveria ser apreciado nos presentes autos.

20. Foi fixado o valor da arbitragem no valor de € 129.811,98 (cento e vinte e nove mil oitocentos e onze euros e noventa e oito cêntimos).

21. Depois de colhidas as sugestões das partes, para tal convidadas no DESPACHO ARBITRAL N.º 01, após debate, procedeu-se à fixação da matéria provada e da prova a constituir, tendo sido deliberado:

FACTOS PROVADOS

Atento o objeto do litígio tal como configurado no requerimento arbitral e na reconvenção, a prova documental trazida aos autos pelas Partes e a posição que ambas assumiram perante as alegações que na mesma se apoiam, o Tribunal Arbitral considera provados os seguintes factos:

a) Demandante e Demandada /Reconvinte celebraram em 29 de Novembro de 2017, contrato de empreitada com o conteúdo do documento n.º 1 junto com o requerimento

arbitral que dele é cópia fidedigna, no qual esta se obrigou a executar para aquela uma empreitada de recuperação e remodelação do apartamento correspondente ao 4º Andar Direito do prédio em propriedade horizontal sito na [redacted], nos demais termos aí fixados.

b) Neste contrato, a Demandada obrigava-se a realizar todos os trabalhos constantes do Projeto de Arquitetura e Projeto de Execução anexos ao contrato, com todos os elementos que os integravam, bem como a realizar todos os trabalhos necessários e convenientes à perfeita conclusão do apartamento.

c) A Demandante obrigava-se ao pagamento do valor global de €100.000,00 (cem mil euros), sendo este efetuado de forma escalonada da seguinte forma:

   a. Em dezembro de 2017, com o início dos trabalhos e a título de adiantamento, a quantia de €15.000,00 (quinze mil euros).

   b. Nos primeiros dois dias do mês de março de 2018, com a aprovação do primeiro auto de mediação dos trabalhos realizados, a quantia de €40.000,00 (quarenta mil euros).

   c. No final da 15ª semana a contar da data de início da obra (27 de abril de 2018), com a aprovação do segundo auto de medição dos trabalhos realizados, a quantia de €35.000,00 (trinta e cinco mil euros).

   d. No prazo de 60 (sessenta) dias a contar da conclusão e entrega da obra e sua aceitação formal pelo Demandante, a quantia de €10.000,00 (dez mil euros).

d) Ficou acordado entre o Demandante e a Demandada de que forma seria regulada a suspensão dos trabalhos e a resolução do contrato, bem como os motivos que poderiam levar à resolução do contrato, por parte do Demandante.

e) Caso a Demandada viesse a dar causa à resolução do contrato, as Partes estipularam cláusula penal que consiste no pagamento pela Demandada à Demandante de uma quantia correspondente a 10% do total do valor da obra (cfr. Cláusula 27ª do Contrato).

f) O referido contrato de empreitada foi, em 14 de Maio de 2018, objecto de um aditamento com o conteúdo do documento n.º 2 junto com o requerimento arbitral que dele é cópia fidedigna.

Rua das Portas de Santo Antão, 89
1169-022 LISBOA

FACTOS A PROVAR

Os demais factos alegados pelas Partes, designadamente aqueles a que os documentos admitidos no DESPACHO ARBITRAL N.º 01 prolatado em 15/07/2020 se referem, são submetidos a instrução de acordo com a tematização do seguinte *Guião de Prova*:

TEMA 1. Vicissitudes verificadas na execução do contrato de empreitada celebrado entre as Partes em 29 de Novembro de 2017 e no posterior aditamento de 14 de Maio de 2018.

TEMA 2. Factos integrativos da justa causa da resolução do contrato de empreitada. Condutas da Demandante, dos seus gerentes e funcionários. Condutas da Demandada, dos seus gerentes e funcionários. Atos e omissões de terceiros.

TEMA 3. Danos sofridos pela Demandante e fatores determinativos do ressarcimento, nomeadamente:

a) no decurso da obra;
b) outros danos;
c) cláusula penal.

TEMA 4. Danos sofridos pela Demandada e fatores determinativos do ressarcimento, nomeadamente:

a) retenção de materiais da Demandada por parte da Demandante;
b) desistência da empreitada pela Demandante;

22. Na audiência prévia, à luz dos artigos 12.º e 15.º, do Regulamento de Arbitragem Rápida do CAC, entendeu o Tribunal Arbitral, no âmbito da instrução:

a) Admitir a prova por declarações de parte do legal representante da Demandante, [redacted], à matéria constante do requerimento desta, submetido em 21/07/2020.

b) Admitir a prova por declarações de parte do legal representante da Demandada/Reconvinte, [redacted], à matéria constante do requerimento desta, submetido em 22/07/2020.

c) Admitir o depoimento das testemunhas arroladas pelas partes.

23. Consideradas as disponibilidades do Tribunal Arbitral e dos ilustres mandatários das Partes para a obtenção dos depoimentos em audiência de julgamento, foram, por acordo das partes, estabelecidas os seguintes dias, todos no mês de outubro de 2020 para a realização da audiência para o efeito:

- Dia 13, a partir das 10h00, para declarações de parte dos representantes da Demandante e Demandada.
- Dia 13, a partir das 14h00, para audição dos depoimentos das testemunhas da Demandante.
- Dia 14, a partir das 10h00, para audição dos depoimentos das testemunhas da Demandante.
- Dia 14, a partir das 14h00, para audição dos depoimentos das testemunhas da Demandada.
- Dia 15, a partir das 10h00, para audição dos depoimentos das testemunhas da Demandada que não tenham sido ouvidas no dia anterior a que se seguiu a produção de alegações finais, de Facto e de Direito, pelas Partes.

24. Realizaram-se as sessões de julgamento nas datas marcadas.

II. RELATÓRIO

7. Requerimento inicial

25. A Demandante considera ter existido incumprimento do contrato por parte da Demandada, peticionando, por isso, o pagamento de uma indemnização. Para tanto, alegou, em síntese, o seguinte:

1. Em meados de Outubro de 2017, a Demandante contactou a Demandada e solicitou a esta que apresentasse proposta para a realização de uma empreitada de recuperação e remodelação do apartamento correspondente ao 4º Andar Direito do prédio em propriedade horizontal sito na [redacted] (de ora em diante o "Imóvel").
2. A Demandada enviou à Demandante a proposta com um orçamento (Proposta CT110-17)
3. A Demandante aceitou tal proposta em 24 de Novembro de 2017.
4. Com base nessa proposta e orçamento, no dia 29 de Novembro de 2017 a Demandante e a Demandada celebraram um contrato de empreitada.

   (…)
5. Em conformidade, no dia 9 de janeiro de 2018, a Demandada comunicou à Demandante que iria ter início a obra de remodelação na fração estipulada no contrato de empreitada.

6. Durante os meses que se seguiram, a Demandada procedeu à realização de alguns trabalhos, mas nada que significasse um cumprimento pontual das obrigações contratualmente previstas.

   (…)

7. Tendo percebido o enorme atraso na realização da empreitada sub judice e porque, entretanto, ela própria havia solicitado a inclusão de trabalhos adicionais, a Demandante solicitou à Demandada que procedesse à redução a escrito de uma série de alterações contratuais.
8. (…) a 14 de Maio de 2018, Demandante e Demandada acordaram no "Aditamento ao Contrato de Empreitada".

   (…)

9. E ficou também expressamente consignado que a entrega final da obra deveria ocorrer dentro de seis semanas a contar da data de assinatura do aditamento, ou seja, até ao dia 25 de junho de 2018.
10. (…) a Demandante não efetuou o pagamento da verba de € 10.000,00 (dez mil euros) como havia sido combinado no aditamento de 14 de Maio de 2018, havendo que explicar desde já a razão de tal ter sucedido.
11. (…) a Demandante não efetuou aquele pagamento dado que a partir desta data (14 de maio) e até ao dia 10 de junho, tornou-se evidente que a Demandada não iria cumprir o contrato aqui em causa.
12. Na verdade, tornou-se claro que a Demandada não iria cumprir o prazo adicional estabelecido, tendo ficado a obra praticamente ao abandono, tal como é possível verificar na comunicação efetuada pelo Demandante para a Demandada, na qual aquela demonstra a sua preocupação pela forma como estavam a ocorrer uma série de situações.

    (…)

13. (…), em 10 de Junho de 2018 era mais do que evidente que os trabalhos não só não tinham sido objeto de qualquer evolução razoavelmente assinável (com efeito, ao longo deste tempo todo a Demandada limitou-se a fazer deslocar à obra um seu funcionário mas que, na verdade, nada fazia…)…como o tempo que restava era fragorosamente insuficiente para terminar e entregar a obra.
14. Daí que a Demandante percebeu que a Demandada não cumpria a sua parte do acordo.
15. Como na verdade não cumpriu de todo: chegado ao termo do prazo acordado (25 de Junho de 2018), a obra não se encontrava em mínimas condições de ser entregue.
16. Por isso e com receio de perder mais dinheiro (até porque, como acima se demonstrou, a Demandante adiantou à Demandada mais € 15.000,00 - quinze mil euros - do que havia sido inicialmente acordado) e porque, apesar das muitas insistências, não conseguiu que alguém da Demandada falasse com a Demandante, esta não procedeu ao pagamento dos € 10.000,00 (dez mil euros) previstos no Aditamento.

    (…)

Rua das Portas de Santo Antão, 89
1169-022 LISBOA

17. Ainda assim, em 22 de Junho, após várias insistências para que os trabalhos prosseguissem e após várias tentativas encetadas pela Demandante para reunir, falar ou obter uma resposta da Demandada, teve lugar uma reunião urgente entre as partes.
18. A essa reunião não foi o gerente da Demandada - como era suposto que acontecesse - até porque pedido pela Demandante - mas antes um outro sócio, que não era gerente ([redacted]).
19. Aí foi dito pela Demandada que os seus atrasos constantes se deviam às indefinições constantes do projeto com alterações constantes e infindáveis por parte da Demandante, tais como a utilização de um tubo de exaustão diferente do que é usual, as alterações no "WC" social e a alteração no revestimento cerâmico depois de este estar assente.

    (…)
20. A 30 de Junho de 2018, a Demandada exigiu que fosse realizado um projeto exaustivo de execução aprovado pelo cliente, que teria de ser aprovado pela Demandada, exigindo ainda que a verba remanescente total fosse paga à Demandada e que a Demandante só podia visitar a obra fora do horário de trabalho com o fiscal designado.
21. A 5 de julho de 2018, em resposta à mensagem de correio electrónico de 30 de Junho de 2018, a Demandante enviou um e-mail à Demandada pretendendo alcançar uma solução amigável para a conclusão da obra dentro dos prazos que tinham sido acordados no qual afirmava: " (…) Contudo, tendo em conta que neste prazo está Agosto, o mês mais complicado para a construção, proponho para a entrega da obra fixar o final do mês de Setembro, facilitando-Vos assim mais ainda o poder de cumprir bem confortavelmente. (…)".
22. Assim e demonstrando a sua boa-fé, a Demandante propôs que a entrega da obra se fixasse no final do mês de Setembro, um mês depois do prazo findar.
23. Mais propôs que "*Em relação ao pagamento dos € 10.000 previstos no aditamento contratual celebrado e como sinal irrefutável da minha boa-fé, comprometo-me a efectuar tal pagamento no prazo de três dias a contar da aceitação desta contra-proposta na forma de assinatura do Aditamento II ao contrato inicial e que será também mais tardar o dia em que a obra arrancará de novo, se tal não vier a verificar-se ao final de um prazo de uma semana, o montante supra-mencionado de € 10'000.- ser-me-á imediatamente devolvido.*"

    (…)
24. O incumprimento das obrigações contratuais, nomeadamente o incumprimento dos prazos contratualmente fixados para a entrega final da obra e a falta de materiais na obra, foram alguns dos motivos que levaram a Demandante a produzir a referida declaração de resolução contratual.
25. Além do mais, o abandono da obra por parte da Demandada (refletido no facto de, como se disse, apenas terem sido realizados trabalhos no montante de € 2.756,03), demonstrava, sem margem para

qualquer dúvida, a intenção de não voltar a executar qualquer trabalho na obra, vindo a significar que era objetivamente impossível manter o interesse na realização da sua prestação.

(…)

26. Por isto, a Demandante reclamou da Demandada a devolução do preço adiantado e o que não se encontrava despendido em materiais e / ou mão-de-obra e materiais, vistoria esta a ser realizada pela empresa "[redacted]" no dia 13 de Agosto de 2018, entre as 09:30 horas e as 12:30 horas, e pela qual a Demandante pagou a quantia de € 1.943,40 (mil novecentos e quarenta e três euros e quarenta cêntimos).
27. A Demandada foi convidada a assistir a tal diligência.
28. Porém, não compareceu à mesma.
29. Além disso, a Demandante informava que a Demandada era responsável pelo pagamento da cláusula penal (cfr. Cláusula 27.ª do Contrato), a qual se computa em 10% do valor total da obra, incluindo trabalhos a mais.
30. Tal valor corresponde ao montante inicialmente estipulado, acrescido do valor dos trabalhos a mais (no total € 113.277,86), o que significa a obrigação de liquidar uma verba de € 11.327,79 (onze mil trezentos e vinte sete euros e setenta e nove cêntimos).
31. A Demandada foi ainda avisada de que seria responsável por todos os restantes danos causados, nomeadamente despesas de peritos e advogados e bem assim o prejuízo decorrente do montante significativo que teria de despender a mais para finalizar a obra.
32. A Demandada também foi interpelada para proceder à devolução das chaves do cofre a instalar no apartamento, bem como as chaves da porta de entrada do mesmo, chaves da porta da rua e chaves da porta das traseiras.
33. Chaves estas que a Demandada nunca devolveu, obrigando a Demandante a adquirir novas.

(…)

34. Como resultado direto e imediato do incumprimento culposo do contrato *sub judice*, a Demandante sofreu danos de várias espécies e tem direito a reclamar a devolução de preço nos termos que se expõem.
35. Assim e em primeiro lugar, como demonstrado acima nos arts. 77° a 84°, a Demandante pagou a mais em relação aos trabalhos efetivamente realizados pela Demandada a quantia de € 49.561,70 (quarenta e nove mil quinhentos e sessenta e um euros e setenta cêntimos), quantia com a qual a Demandada tem estado a locupletar-se indevidamente.
36. Porque tal quantia corresponde a uma contraprestação que não chegou a ter lugar, deve a Demandada ser condenada na sua devolução à Demandante.

37. Em segundo lugar, na vistoria realizada foi constatada a existência de uma obra que havia sido realizada pela Demandada e que comprometia seriamente a estabilidade, segurança e integridade de todo o edifício e, consequentemente, das pessoas e bens que nele se encontram.

    (…)

38. Em terceiro lugar, como resultado da necessidade de refazer as obras que a Demandada havia executado mal e em condições que colocavam em risco a segurança do prédio, a Demandante foi obrigada a contratar a elaboração de um novo projecto de estruturas e fundações (doc. nº 44), pelo que teve de despender a quantia de € 7.500 (sete mil e quinhentos euros) que pagou à "[redacted]".

39. Em quarto lugar, por ter abandonado a obra, a Demandante foi obrigada a contratar à dita empreiteira [redacted] - empresa que viria a retomar os trabalhos abandonados pela Demandada - a limpeza do local de obra.

    (…)

40. Em quinto lugar, por nunca ter entregue as chaves da porta de entrada de casa (uma chave), da porta das traseiras (três chaves) e da porta da rua (uma chave) e, bem assim, por não ter entregue as chaves do cofre que se encontra na obra e que será instalado no apartamento, a Demandante teve necessidade de substituir os canhões e mandar copiar chave (neste caso, apenas as da porta da rua).

    (…)

41. (A) cláusula penal é aplicável, (…), aos casos de resolução por incumprimento, o que é manifestamente o caso *sub judice*.

42. (…) a cláusula penal calcula-se em 10% do valor total da obra, incluindo trabalhos a mais.

    (…)

43. Como resultado do incumprimento do contrato e tendo em vista o apuramento dos danos e consequências causados por tal incumprimento, a Demandante foi obrigada a contratar os serviços da sociedade "[redacted]".

44. Esta empresa realizou o levantamento exaustivo dos trabalhos que efectivamente foram realizados pela Demandada e aqueles que ficaram por realizar.

45. Tais trabalhos de vistoria e elaboração de relatório foram realizados em 2018, tendo sido necessário proceder a um complemento do dito relatório já em sede de preparação da presente demanda, em Março de 2020.

46. Por tais serviços, a Demandante foi obrigada a pagar as quantias de € 1.943,40 (cfr. doc. nº 34), € 488,93 e € 488,92 (estas duas últimas referentes ao relatório de doc. nº 43), cfr. docs. nºs 40 e 41 (…).

Rua das Portas de Santo Antão, 89
1169-022 LISBOA

47. Resultando tais despesas directamente do incumprimento do contrato por banda da Demandada, está a mesma vinculada a reembolsá-las à Demandante.
48. (…) para defesa dos seus direitos e interesses, a Demandante já pagou e / ou irá pagar aos seus advogados os respectivos honorários e demais despesas.

8. Contestação com reconvenção

26. A Demandada discorda da posição adotada pela Demandante, pelo que, na sua contestação, alegou em síntese, o seguinte:

(…)

1. (…) a Demandada devolveu o montante de 15.000,00 Euros, tendo recebido apenas o valor total de 55.000,00 Euros, pelo que se impugna o alegado no artigo 12.º.
2. Ora, o representante legal da Demandante informou a Demandada que, por motivos financeiros da sociedade, seria este a adiantar, a título pessoal, o pagamento inicial de 15.000,00 Euros (…).
3. Tendo ficado acordado entre as partes que, quando tal fosse possível, seria então a Demandante a efectuar o pagamento daquele montante, mediante a respectiva devolução, por parte da Demandada, do valor já adiantado pelo legal representante da Demandante.
4. (…) a Demandada devolveu ao Senhor [redacted] a quantia de 15.000,00 Euros, mediante transferência bancária realizada em 21 de Março de 2018.
5. (…) a totalidade do primeiro pagamento foi efectuado apenas em Janeiro de 2018 e o segundo pagamento foi efectuado no dia 21 de Março de 2018, contudo a Demandada não deixou de iniciar a empreitada e de dar seguimento aos trabalhos planeados.

   (…)
6. (…) a Demandada enviava semanalmente os relatórios técnicos da obra e respectivo registo fotográfico para a Demandante, para que esta pudesse tomar conhecimento e validar todos os trabalhos executados, assim como o estado da obra.
7. (…) a Demandante (…) exigiu que a execução da obra fosse fiscalizada por um arquitecto indicado por si, bem como que todas as operações relativas às instalações técnicas fossem verificadas por um engenheiro também designado por esta.
8. (…) todos os trabalhos desenvolvidos pela Demandada eram acompanhados pela Demandante, bem como por terceiros, indicados por esta, com conhecimentos técnicos da área.
9. (…) ao longo da obra surgiram várias dúvidas no que diz respeito à sua execução, quer por incongruências do projecto apresentado pela Demandante, quer por indefinição da posição desta, sendo que as dúvidas colocadas pela Demandada eram normalmente respondidas com bastante

demora, tendo esses atrasos implicações directas quer no prazo de obra quer na rentabilidade da mesma.

(…)

10. No mês de Abril de 2018, a Demandante ainda não tinha apresentado o desenho de pormenor de execução da casa de banho social, nem esclarecido as imprecisões e indefinições do projecto de electricidade.
11. Até à primeira semana de Maio de 2018, a Demandante também ainda não tinha entregue o tubo de exaustão, o que até à ata tinha condicionado a continuidade dos trabalhos de pedreiros e determinou a abertura de novos roços.
12. Em reunião tida entre as partes em 23 e 27 de Março de 2018 e 10 de Abril de 2018, o representante da Demandante solicitou diversas alterações ao projecto, nomeadamente que a caixa de quadro da cozinha fosse reposicionada ao centro da parede e a caixa do ATI também, que o reboco da casa de banho grande fosse reduzido, de forma a obter-se uma passagem de 0,85m, que fosse verificada a viabilidade de colocação de isolamento térmico na parede da fachada através da remoção de 8cm a partir do recobrimento da parede, de maneira a permitir colocação uma placa de gesso cartonado compostos com isolamento, que a casa de banho grande fosse também alterada, que fosse colocada a unidade exterior junto à janela da cozinha e não da janela do quarto.
13. (…) as referidas alterações e imprecisões do projecto apresentado pela Demandante tiveram um natural reflexo no planeamento e normal andamento dos trabalhos de execução da obra, conforme diversamente alertado pela Demandada.
14. Face aos atrasos provocados pela própria Demandante e ao facto de esta pretender, constantemente, incluir alguns trabalhos adicionais na obra, as partes negociaram o aditamento ao contrato de empreitada, junto ao processo pela Demandante como Doc. n.º 2 (…).
15. (…) a Demandante solicitou a realização de trabalhos adicionais num valor que rondaria os 14.000,00 Euros.
16. (…) após a realização de reunião entre as partes, alcançou-se um acordo de um valor adicional final de 10.000,00 Euros, com a condição do aditamento ao contrato de empreitada ser assinado por ambas as partes e o valor liquidado até à última semana do mês de Maio do ano de 2018.
17. Não obstante o acordado entre as partes, a Demandante submeteu o aditamento, junto da Demandada, com a indicação de 10 de Junho de 2018 como data limite do pagamento da quantia de 10.000,00 Euros.
18. Apesar de tal não ter sido acordado entre as partes, a Demandada assinou o aditamento de boa-fé, sempre sem prejudicar o andamento da empreitada.

19. (…) o prazo de pagamento deste valor adicional não foi cumprido (…), pelo que a Demandada decidiu suspender a execução dos trabalhos até resolução da questão e definição do próprio projecto da obra.
20. (…) a conclusão da obra estava dependente da definição de várias questões técnicas, nomeadamente no que concerne ao projeto de instalações elétricas e a sua interligação com o sistema de climatização, bem como a definição dos desenhos das casas de banho.
21. Na sequência da decisão de suspensão dos trabalhos e de forma a conseguirem ultrapassar os vários obstáculos existentes, a Demandada, no dia 30 de Junho de 2018, apresentou então a seguinte proposta à Demandante: a) A elaboração de um projecto exaustivo de execução aprovado pela dona de obra e pela empreiteira que reflectisse exactamente o pretendido e orçamentado previamente; b) O pagamento do valor total remanescente à empreiteira; c) A outorga de um compromisso de honra em como a empreitada seria terminada no prazo de quatro meses desde que cumpridas as condições anteriores; d) A dona de obra e os seus representantes ou mandatários, só poderiam visitar a obra fora do horário de trabalho com fiscal designado, sendo que todos os reparos e comunicações deveriam ser transmitidos por escrito.

    (…)
22. (…) durante o mês de Junho, a Demandante, aproveitando-se da ausência do responsável de obra da Demandada, ordenou aos trabalhadores e ao subempreiteiro desta, que procedessem à destruição de algum trabalho já executado, com o argumento de que não estaria perfeito e do seu agrado.
23. (…) após o confronto do representante da Demandante com esta questão, o mesmo respondeu que *"as empreitadas são mesmo assim, temos de desfazer até ficar perfeito."*
24. (…) para além da ausência de um projecto de execução aprovado pela dona de obra, a Demandante também não efectuou o pagamento do valor acordado até ao dia 10 de Junho de 2018, sendo que o cumprimento destas duas obrigações era essencial para a execução dos trabalhos por parte da Demandada.

    (…)
25. (…) os atrasos apontados não podem ser imputados à Demandada, dado que, como já referido supra, a Demandante além de ter solicitado e efectuado várias alterações ao projecto de arquitectura, nunca apresentou um projecto final no que diz respeito à instalação eléctrica e ar condicionado.

    (…)
26. (…) a Demandante, a partir do mês de Agosto de 2018, impediu a Demandada de aceder à obra, bem como de levantar vários equipamentos da sua propriedade, nomeadamente uma betoneira, duas tornas, uma plataforma de alumínio, uma misturadora de argamassas, um aspirador, entre outras ferramentas manuais, no valor de cerca de 2.555,00 Euros.

Rua das Portas de Santo Antão, 89
1169-022 LISBOA

27. (…) o material em questão, ou seja revestimento cerâmico, tinha sido encomendado pela própria Demandante e, além do mais, foi aplicado na obra, pelo que a Demandada não é devedora da quantia de 1.217,43 Euros.
28. (…) a Demandada procedeu à devolução de todas as chaves.
29. (…) conforme os diários de obra juntos ao processo e ao auto de medição elaborado pela Demandada, foram executados trabalhos no valor de 35.341,00 Euros.
30. (…) em relação ao alegado no artigo 81.º do Requerimento Inicial, (…), a Demandada executou trabalhos no montante de 5.642,20 Euros.
31. (…) o valor de 15.000,00 Euros, pago pela Demandante a título de adiantamento, foi praticamente utilizado para a aquisição de material de construção, janelas, carpintarias, cerâmicas e equipamentos (ar condicionado) para a obra e para a adjudicação de alguns trabalhos de subempreiteiros.

    (…)
32. (…) a Demandada executou os trabalhos conforme o projecto de estabilidade entregue pela Demandante, pelo que verificando-se efectivamente problemas estruturas no imóvel deverão os mesmos ser esclarecidos pelo autor do projecto.

    (…)
33. (…) considerando que a Demandada tinha a perspectiva de concluir e continuar a obra, não se pode simplesmente pretender compensar o valor pago pela Demandante com os trabalhos e materiais adquiridos pela Demandada, dado que como é óbvio esta teria sempre direito a uma margem de lucro.

    (…)
34. (…) considerando que a Demandada não teve qualquer intervenção na demolição das três paredes "mestras", também não será responsável por quaisquer danos ou despesas, isto é a quantia de 15.000,00 Euros, decorrentes de tal trabalho.
35. (…) a Demandante não junta recibo ou comprovativo de pagamento da quantia de 15.00,00 Euros.
36. (…) a Demandada também não será responsável pela alegada necessidade de elaboração de um novo projecto de estruturas e fundações, pelo que não lhe pode ser exigido o pagamento da quantia de 7.500,00 Euros, em relação à qual a Demandante também não junta recibo ou comprovativo de pagamento.
37. (…) os detritos deixados na obra aquando da suspensão dos trabalhos eram apenas cartões, sacos de cimento cola e tubagens, os quais estavam devidamente acondicionados (…).
38. Considerando ainda que a Demandante impediu a Demandada de entrar na obra, bem como que esta denunciou o contrato de empreitada, nada deve a Demandada a título de limpeza e aluguer de contentores, designadamente a quantia de 4.749,99 Euros, em relação à qual a Demandante nem faz prova do respectivo pagamento.

Rua das Portas de Santo Antão, 89
1169-022 LISBOA

39. (…) a Demandada devolveu à Demandante todas as chaves referentes à obra, pelo que também não é devedora da quantia de 320,00 Euros.
40. Em relação à cláusula penal correspondente ao montante de 10% sobre o valor total da obra, (…) a mesma não pode ser devida, dado que a Demandante solicitou, ao longo da execução da empreitada, a alteração dos trabalhos a executar na obra que implicaram a revisão do planeamento dos trabalhos e atrasos na execução dos mesmos.
41. (…) os atrasos verificados na obra não se devem a qualquer conduta da Demandada.

    (…)
42. A cláusula penal, na sua função de liquidação convencional prévia do dano, é um instrumento de previsão e fixação antecipada, em princípio, invariável, da indemnização a prestar pelo devedor, que ressarcirá o credor do dano resultante de um eventual não cumprimento ou do seu cumprimento inexacto.
43. Igualmente, também não poderá ser a Demandada responsável pelo pagamento da quantia total de 2.921,25 Euros, referente aos alegados serviços da sociedade "[redacted]", em relação à qual a Demandante não junta qualquer recibo de quitação.

    (…)
44. (…) não será devedora da quantia de 22.000,00 Euros, peticionada a título de honorários dos mandatários da Demandante, e demais despesas do processo.
45. (…) não existiu qualquer incumprimento do contrato de empreitada por parte da Demandada e, como tal, não deve ser reconhecida a validade da resolução contratual pretendida pela Demandante.

    (…)

27. Por outro lado, em sede reconvencional, a Demandada alegou, em suma, o seguinte:

1. (…) entendendo-se que não existe qualquer incumprimento contratual, por parte da Demandada, susceptível de determinar a resolução do contrato, dever-se-á considerar que a Demandante limitou-se a desistir da empreitada.
2. (…) conforme consta do auto de medição final e dos diários de obra semanais, a Demandada executou trabalhos na empreitada no montante de 40.983,20 Euros e adquiriu diverso material e equipamentos para a obra.
3. (…) considerando que era intenção da Demandada concluir a empreitada, esta tinha a expectativa de receber a totalidade do preço acordado e obter lucro com o negócio jurídico em causa.
4. (…) deve então ser reconhecido o direito da Demandada a manter o valor de 55.000,00 Euros já pago pela Demandante.

5. Considerando que a Demandante reteve, sem qualquer justificação para tal, diversos equipamentos e ferramentas da propriedade da Demandada, nomeadamente uma betoneira, duas tornas, uma plataforma de alumínio, uma misturadora de argamassas, um aspirador, entre outras ferramentas manuais, no valor de cerca de 2.555,00 Euros, deve também ser reconhecido o direito da Demandada ao ressarcimento do referido dano patrimonial.
6. (…) atendendo a que a Demandada desistiu da empreitada, deve ainda ser reconhecido o direito da Demandada a uma indemnização no valor correspondente ao proveito que poderia tirar da obra caso tivesse continuado os trabalhos, o que neste caso equivalerá à quantia de 10.000,00 Euros, titulada pela factura n.º 11800/000094, datada de 27 de Setembro de 2018.
7. Atendendo a que a Demandada não deu azo ao presente processo arbitral, bem como (…) que a pretensão da Demandante carece de qualquer sustentabilidade fáctica e jurídica, deve a mesma ser condenada a reembolsar a Demandada dos custos suportados com a sua defesa.

III – FUNDAMENTAÇÃO

28. Atento o objeto do litígio tal como configurado no requerimento arbitral e na contestação com reconvenção, a prova documental trazida aos autos pelas Partes e a posição que ambas assumiram perante as alegações que na mesma se apoiam, o Tribunal Arbitral considera como provados e não provados os factos infra que fundamenta da seguinte forma:

A. DOS FACTOS

a. Factos dados como provados

a) Demandante e Demandada / Reconvinte celebraram em 29 de Novembro de 2017, contrato de empreitada com o âmbito e conteúdo do documento n.º 1 junto com o requerimento arbitral que dele é cópia fidedigna, no qual esta se obrigou a executar para aquela uma empreitada de recuperação e remodelação do apartamento correspondente ao 4º Andar Direito do prédio em propriedade horizontal sito na [redacted], nos demais termos aí fixados.

b) Neste contrato, a Demandada obrigava-se a realizar todos os trabalhos constantes do Projeto de Arquitetura e Projeto de Execução anexos ao contrato, com todos os elementos que os integravam, bem como a realizar todos os trabalhos necessários e convenientes à perfeita conclusão do apartamento.

c) A Demandante obrigava-se ao pagamento do valor global de €100.000,00 (cem mil euros), sendo este efetuado de forma escalonada da seguinte forma:

   i) Em dezembro de 2017, com o início dos trabalhos e a título de adiantamento, a quantia de €15.000,00 (quinze mil euros).

   ii) Nos primeiros dois dias do mês de março de 2018, com a aprovação do primeiro auto de mediação dos trabalhos realizados, a quantia de €40.000,00 (quarenta mil euros).

   iii) No final da 15ª semana a contar da data de início da obra (27 de abril de 2018), com a aprovação do segundo auto de medição dos trabalhos realizados, a quantia de €35.000,00 (trinta e cinco mil euros).

   iv) No prazo de 60 (sessenta) dias a contar da conclusão e entrega da obra e sua aceitação formal pelo Demandante, a quantia de €10.000,00 (dez mil euros).

d) Ficou acordado entre o Demandante e a Demandada de que forma seria regulada a suspensão dos trabalhos e a resolução do contrato, bem como os motivos que poderiam levar à resolução do contrato, por parte do Demandante.

e) Caso a Demandada viesse a dar causa à resolução do contrato, as Partes estipularam cláusula penal que consiste no pagamento pela Demandada à Demandante de uma quantia correspondente a 10% do total do valor da obra, conforme Cláusula 27ª do Contrato.

f) O referido contrato de empreitada foi, em 14 de Maio de 2018, objeto de um aditamento com o conteúdo do documento n.º 2 junto com o requerimento arbitral que dele é cópia fidedigna.

g) A Demandante pagou à Demandada o valor total de € 55.000,00 (cinquenta e cinco mil euros), o que fez através de várias transferências bancárias.

h) No dia 9 de janeiro de 2018, a Demandada comunicou à Demandante que iria ter início a obra de remodelação sendo que, nos meses que se seguiram, a Demandada procedeu à realização de vários trabalhos, nos termos dos relatórios semanais de execução de obra elaborados pela Demandada e enviados à Demandante.

i) Nos termos do aditamento 14 de Maio de 2018 foi acordado "começar do zero" o cumprimento dos prazos estabelecidos, não se aplicando quaisquer penalidades contratuais por atrasos ocorridos em período anterior.

j) Mais ficou estipulado que a obra deveria ser entregue a 25 de Junho de 2018.

k) Ficou ainda estipulado que a Demandante pagaria o montante de € 10.000,00 (dez mil euros) até ao dia 10 de Junho de 2018.

l) A Demandante não efetuou o pagamento do montante de € 10.000,00 (dez mil euros).

m) Não tendo recebido o pagamento, a Demandada decidiu suspender os trabalhos a 15 de Junho de 2018.

n) No dia 25 de Junho de 2018, a obra não se encontrava concluída e em condições de ser entregue, sendo entre 14 de Maio de 2018 e a data de resolução do contrato (3 de Agosto de 2018), a Demandada realizou trabalhos que ascenderam apenas ao montante de € 2.756,03 (dois mil setecentos e cinquenta e seis euros e três cêntimos), tais como a execução de rebocos, remates e betonilhas, a demolição parcial da parede do "WC" social e a aplicação de cerâmica de parede.

o) Em 22 de Junho teve lugar uma reunião entre as partes.

p) A 30 de Junho de 2018, a Demandada exigiu que fosse realizado um projeto exaustivo de execução aprovado por si, que a verba remanescente fosse paga à Demandada, que fosse outorgado um compromisso de honra em como a empreitada seria terminada no prazo de quatro meses desde que cumpridas as condições anteriores e, ainda, que a Demandante só podia visitar a obra fora do horário de trabalho com o fiscal designado, sendo que todos os reparos e comunicações deveriam ser transmitidos por escrito.

q) A 5 de julho de 2018, em resposta à mensagem de correio electrónico de 30 de Junho de 2018, a Demandante enviou um e-mail à Demandada preconizando uma solução amigável para a conclusão da obra dentro dos prazos que tinham sido acordados e propondo a entrega da obra para o final do mês de setembro.

r) Foi proposto pela Demandante que em relação ao pagamento dos € 10.000 previstos no aditamento contratual celebrado se comprometia a efetuar tal

pagamento no prazo de três dias a contar da aceitação da sua contraproposta na forma de assinatura de Aditamento II ao contrato inicial e que seria também mais tardar o dia em que a obra deveria recomeçar, sendo que se tal não se viesse a verificar ao final de um prazo de uma semana, o montante supramencionado de € 10.000 deveria ser devolvido imediatamente.

s) A Demandada não respondeu a esta proposta da Demandante, pelo que em 16 de Julho de 2018, a Demandante enviou uma carta na qual na qual anexou a mensagem de correio electrónico de dia 5 de Julho de 2018 tendo, no dia 25 de Julho, dirigido nova comunicação à Demandante transmitindo que se não houvesse resposta até à segunda-feira seguinte, iria acionar os meios legais que estavam à sua disposição.

t) Em 03 de Agosto de 2018, a Demandante enviou carta à Demandada, declarando a resolução do contrato, por facto culposo imputável exclusivamente a esta, declaração que produziu efeitos imediatos.

u) De modo a verificar que trabalhos ainda seriam necessários para término da obra, a Demandante ordenou uma vistoria para avaliar o ponto de situação da obra, que foi levada a cabo pela empresa "[redacted]".

v) Naquela carta de 3 de Agosto, a Demandada foi convidada a assistir a tal diligência, não tendo comparecido à mesma.

w) Pela realização dessa vistoria, a Demandante despendeu os montantes de € 1.943,40 (mil, novecentos e quarenta e três euros e quarenta cêntimos), € 488,93 (quatrocentos e oitenta e oito euros e noventa e três cêntimos) e € 488,92 (quatrocentos e oitenta e oito euros e noventa e dois cêntimos).

x) Em 13 e 14 de Agosto de 2018 realizou-se a vistoria realizada pela empresa "[redacted]", sem a comparência da Demandada.

y) Em resultado da vistoria realizada, a empresa [redacted] elaborou os relatórios com o conteúdo dos docs. nºs 42 e 43 ao requerimento inicial.

z) De acordo com a conclusão deste relatório, a Demandante pagou a mais à Demandada – tendo em conta os trabalhos constantes do contrato inicial e do aditamento, que ficaram por realizar - o montante de € 34.561,70 (trinta e quatro mil quinhentos e sessenta e um euros e setenta cêntimos).

Rua das Portas de Santo Antão, 89
1169-022 LISBOA

aa) Por força da vistoria realizada a Demandante foi alertada para algumas situações anómalas, tais como a falta de ventilação adequada, deterioração da tubagem por aquecimento da chaminé e possíveis infiltrações, bem como o facto de terem sido realizadas obras que colocavam em causa a estrutura do edifício.

bb) O imóvel necessitava de intervenção urgente para impedir danos muito graves tanto no apartamento, como no próprio edifício.

cc) A Demandante adjudicou esses trabalhos à empresa [redacted]

dd) Os trabalhos tiveram o custo para a Demandante de € 15.000,10 (quinze mil euros e dez cêntimos).

ee) Tendo em conta a situação de risco de segurança do prédio, teve de ser elaborado um novo projeto de estruturas, que teve o custo de € 7.500,00 (sete mil e quinhentos euros).

ff) Para que o local da obra fosse limpo antes de a nova empresa começar a laborar, teve ainda a Demandante que despender de € 4.749,99 (quatro mil, setecentos e quarenta e nove euros e noventa e nove cêntimos).

gg) A Demandante despendeu € 320,46 (trezentos e vinte euros e quarenta e seis cêntimos) para proceder à troca de canhões e cópias de chaves da entrada, da porta das traseiras e da porta da rua, assim como do cofre.

hh) A Demandada utilizou um crédito que a Demandante detinha junto da empresa [redacted], no montante de € 1.217,43 (mil, duzentos e dezassete euros e quarenta e três cêntimos), para levantamento de material destinado à obra.

ii) Na Cláusula 27.ª do Contrato as partes pactuaram a seguinte cláusula penal: *"Fica consignado que, em caso de resolução com fundamento no incumprimento do presente contrato, pelo Empreiteiro, este ficará obrigado a pagar ao Dono da Obra uma quantia correspondente a 10% do valor total da obra, incluindo trabalhos a mais, que se fixa a título de cláusula penal e compensação dos prejuízos em que o Dono da Obra necessariamente incorrerá, sem prejuízo da responsabilidade pelo pagamento dos danos que se vierem a revelar em excesso daquela quantia".*

jj) A Demandante despendeu com honorários de mandatário, do montante de € 27.900,00 (vinte e sete mil e novecentos euros).

b. Matéria de Facto dada como não provada

29. A Demandada não logrou provar que após a realização de reunião entre as partes para outorga do aditamento ao contrato de empreitada, tenha havido um acordo no sentido do valor de € 10.000,00 ser liquidado até à última semana do mês de Maio do ano de 2018.

Igualmente não resulta provado que a conclusão da obra estava dependente da definição de varias questões técnicas, nomeadamente no que concerne ao projeto de instalações elétricas e a sua interligação com o sistema de climatização, bem como a definição dos desenhos das casas de banho.

A Demandada não logrou provar que tem o direito a manter os € 55.000,00 (cinquenta e cinco mil euros) pagos pela Demandante, uma vez que não logrou provar ter efetuado trabalhos em obra que justifiquem a manutenção desse valor.

Por outro lado, também não logrou a Demandada provar que a Demandante não lhe devolveu, de sua espontânea vontade, os equipamentos deixados em obra.

Ainda não logrou provar que a Demandante tenha desistido da obra, pelo contrário, conforme consta da matéria de facto dada como provada, quem incumpriu culposamente o contrato de empreitada foi a própria Demandada.

Nessa conformidade, dão-se como não provados os factos alegados pela Demandada em sede de reconvenção.

Todos os demais factos alegados pela Demandante e pela Demandada foram considerados não relevantes para a decisão da causa.

B. DA MOTIVAÇÃO DE FACTO

30. A matéria de facto dada como provada resulta da documentação junta aos autos, tendo-se observado, *inter alia*, o princípio da livre apreciação da prova.

De facto, nos termos do preceituado no citado artigo 31.º do Regulamento de Arbitragem, aplicável “ex vi” do artigo 4.º do Regulamento de Arbitragem Rápida, o tribunal determina a admissibilidade, pertinência e valor de qualquer prova produzida ou a produzir.

Tal preceito consagra o princípio da prova livre, o que significa que a prova produzida em audiência (seja a prova testemunhal ou outra) é apreciada pelo julgador segundo a sua experiência, tendo em consideração a sua vivência da vida e do mundo que o rodeia.

De acordo com Alberto dos Reis prova livre "quer dizer prova apreciada pelo julgador segundo a sua experiência, sem subordinação a regras ou critérios formais preestabelecidos, isto é, ditados pela lei" (Código de Processo Civil, anotado, vol. IV, pág. 570).

A livre apreciação da prova não se confunde com a sua apreciação arbitrária, nem com a mera impressão gerada no espírito do julgador pelos diversos meios de prova, tendo, antes, como pressupostos valorativos a obediência a critérios (i) de experiência comum e (ii) de lógica do homem médio suposto pela ordem jurídica. Daqui resulta um sistema que obriga a uma fundamentação fáctica das decisões que conheçam do objeto do processo, de modo a permitir um efetivo controlo da motivação da tarefa judicativa.

Os factos acima descritos resultaram provados e não provados pela convicção criada no Tribunal com a análise conjugada do teor dos depoimentos das testemunhas com os demais meios de prova coligidos e produzidos nos presentes autos, designadamente documental e, ainda, as regras da imediação, e experiência comum e da normalidade da vida. A produção de prova foi adequada para levar este Tribunal a concluir da forma que concluiu quanto à matéria de facto.

31. Em concreto, com referência aos factos apurados, o Tribunal formou a sua convicção nos seguintes moldes:

    a) Resulta da análise da documentação junta pelas partes, nomeadamente do contrato de empreitada, junto aos autos como doc. n.º 1 do requerimento de arbitragem.
    b) Resulta da análise da documentação junta pelas partes, nomeadamente do contrato de empreitada, junto aos autos como doc. n.º 1 do requerimento de arbitragem.
    c) Resulta da análise da documentação junta pelas partes, nomeadamente do contrato de empreitada, junto aos autos como doc. n.º 1 do requerimento de arbitragem.
    d) Facto alegado pela Demandante e aceite expressamente pela Demandada.

e) Resulta da análise da documentação junta pelas partes, nomeadamente do contrato de empreitada, junto aos autos como doc. n.º 1 do requerimento de arbitragem.

f) Resulta da análise da documentação junta pelas partes, nomeadamente do aditamento ao contrato de empreitada, junto aos autos como doc. n.º 2 do requerimento de arbitragem.

g) Resulta da análise da documentação junta pelas partes, nomeadamente dos comprovativos de transferência juntos aos autos como docs. n.ºs 6 e 7 do requerimento de arbitragem.

h) Resulta da análise da documentação junta pelas partes, nomeadamente do aviso de início de obra, junto aos autos como doc. n.º 8 do requerimento de arbitragem.

i) Resulta da análise da documentação junta pelas partes, nomeadamente do aditamento ao contrato de empreitada, junto aos autos como doc. n.º 2 do requerimento de arbitragem, assim como das declarações do representante da Demandante, [redacted] e da testemunha [redacted].

j) Resulta da análise da documentação junta pelas partes, nomeadamente do aditamento ao contrato de empreitada, junto aos autos como doc. n.º 2 do requerimento de arbitragem.

k) Resulta da análise da documentação junta pelas partes, nomeadamente do aditamento ao contrato de empreitada, junto aos autos como doc. n.º 2 do requerimento de arbitragem.

l) Facto confessado pela Demandante, tanto no seu requerimento de arbitragem como através das declarações do seu representante, [redacted].

m) Facto confessado pela Demandada no artigo 36.º da resposta ao requerimento de arbitragem.

n) Resulta da análise conjugada dos documentos juntos aos autos, nomeadamente os doc.ºs 24 e 25, 42 e 43 do requerimento de arbitragem, bem assim como do depoimento do legal representante da Demandante, [redacted] e dos depoimentos das testemunhas [redacted] que concordam com o facto de que a obra estava muito atrasada. A testemunha [redacted] refere que a obra executada em cerca de 60%. O eletricista, [redacted], refere da parte elétrica 80% da obra apenas estava feita. A testemunha [redacted] reconheceu que da parte do seu trabalho (canalização, águas e saneamentos) ficaram 10% por fazer. Finalmente, a testemunha [redacted], que era

Rua das Portas de Santo Antão, 89
1169-022 LISBOA

o era o engenheiro da obra, aponta uma percentagem de 40% a 50% da obra executada e que faltava concluir os cerâmicos, "afagar os pavimentos", pinturas e cozinha.

o) Resulta da análise da documentação junta pelas partes, nomeadamente do doc. n.º 26 e 27 do requerimento de arbitragem.

p) Facto alegado pela Demandante e aceite expressamente pela Demandada, sendo que resulta igualmente do doc. n.º 27 do requerimento de arbitragem.

q) Resulta da análise da documentação junta pelas partes, nomeadamente do doc. n.º 28 do requerimento de arbitragem.

r) Resulta da análise da documentação junta pelas partes, nomeadamente do doc. n.º 28 do requerimento de arbitragem.

s) Resulta da análise da documentação junta pelas partes, nomeadamente dos docs. n.ºs 29 e 30 do requerimento de arbitragem.

t) Resulta da análise da documentação junta pelas partes, nomeadamente do doc. n.º 31 do requerimento de arbitragem.

u) Resulta da análise da documentação junta pelas partes, nomeadamente dos docs. n.ºs 31, 42 e 43 do requerimento de arbitragem.

v) Resulta da análise da documentação junta pelas partes, nomeadamente do doc. n.º 31 do requerimento de arbitragem.

w) Resulta da análise da documentação junta pelas partes, nomeadamente do doc. n.º 34 do requerimento de arbitragem.

x) Resulta da análise da documentação junta pelas partes, nomeadamente dos docs. n.ºs 31, 42 e 43 do requerimento de arbitragem.

y) Resulta da análise da documentação junta pelas partes, nomeadamente dos docs. n.ºs 42 e 43 do requerimento de arbitragem.

z) Resulta da análise da documentação junta pelas partes, nomeadamente do doc. n.º 42 do requerimento de arbitragem, bem como do depoimento da testemunha [redacted], que descreveu e explicou o conteúdo do relatório bem como as percentagens da obra por concluir: que em relação ao contrato inicial ficaram por realizar 82,32% dos trabalhos e que em relação ao aditamento de 14 de Maio de 2018 ficaram por realizar trabalhos que representavam 79,24%. Assim, tendo sido pago, pela Demandante, o montante de € 55.000,00 (cinquenta e cinco mil euros), e realizados trabalhos correspondentes a € 20.438,30 (vinte mil, quatrocentos e trinta e oito euros e trinta

cêntimos), foram pagos a mais, pela Demandante, € 34.561,70 (trinta e quatro mil quinhentos e sessenta e um euros e setenta cêntimos).

aa) Resulta da análise da documentação junta pelas partes, nomeadamente dos docs. n.ºs 42 e 43 do requerimento de arbitragem.

bb) Resulta da análise da documentação junta pelas partes, nomeadamente dos docs. n.ºs 42 e 43 do requerimento de arbitragem.

cc) Resulta da análise da documentação junta pelas partes, nomeadamente do doc. n.º 37 do requerimento de arbitragem.

dd) Resulta da análise da documentação junta pelas partes, nomeadamente do doc. n.º 37 do requerimento de arbitragem.

ee) Resulta da análise da documentação junta pelas partes, nomeadamente do doc. n.º 38 do requerimento de arbitragem.

ff) Resulta da análise da documentação junta pelas partes, nomeadamente do doc. n.º 39 do requerimento de arbitragem, bem como do depoimento da testemunha [redacted].

gg) Resulta da análise da documentação junta pelas partes, nomeadamente do doc. n.º 35 do requerimento de arbitragem.

hh) Resulta da análise da documentação junta pelas partes, nomeadamente dos docs. n.º 32 e 33 do requerimento de arbitragem, assim como do depoimento da testemunha [redacted].

ii) Resulta da Cláusula 27.ª do Contrato de Empreitada, junto aos autos como doc. n.º 1 do requerimento de arbitragem.

jj) Resulta do requerimento apresentado pela Demandante em 20/10/2020, junto após despacho proferido nesse sentido em sede de audiência de julgamento.

32. Nomeadamente, a matéria de facto dada como provada resulta das declarações de parte e dos depoimento das testemunhas inquiridas na audiência realizada, a saber:

a) [redacted]

Durante a sua inquirição, o representante da Demandante referiu que a [redacted] tinha sido indicada como uma empresa extremamente profissional pelo Arquiteto [redacted].

A minutos 16:50 do seu depoimento, referiu que, a contar da data do aditamento, ou seja, 14 de Maio de 2018, a Demandada tinha 6 semanas para concluir a obra e a data de 10 de Junho para pagar os € 10.000,00.

Mais adiante, a minutos 24:10 do seu depoimento, referiu que, na sua memória o dia 10 de Junho de 2018 ficou marcado como o dia em que iria deitar € 10.000,00 a um buraco negro, e por isso não efetuou a transferência.

Por outro lado, a minutos 25:30 disse que tentou os possíveis para estabelecer novo prazo, mas que não houve mais abertura, tendo recebido uma proposta absurda de pagar o valor total "à cabeça" e não aparecer na obra.

A minutos 28:10 disse ainda que solicitou a entrega das chaves quando resolveu o contrato.

Mereceu credibilidade, pela forma objetiva com que depôs, sobre os factos de que tinha conhecimento direto.

b) [redacted]

Durante a sua inquirição, o representante da Demandada referiu que o contrato de empreitada foi negociado com bastante pormenor, uma vez que o imóvel já havia sido intervencionado anteriormente.

A minutos 15:30 referiu que a obra foi muito complexa, porque existiram muitas alterações e a minutos 22:45 disse que acordaram o aditamento em que o Sr. [redacted] pagaria € 10.000,00 e que a [redacted] terminaria a obra, sendo que o Sr. [redacted] não pagou aquele montante.

A minutos 26:50 da sua inquirição, referiu que o aditamento foi um contacto com o dono da obra, em que lhe disseram que precisavam do dinheiro para prosseguir porque já tinham tido muitos custos com material.

A minutos 35:30 referiu que desconhece como é que a [redacted] fez a análise da obra para chegar à percentagem a que chegou e que não foram consultados para o efeito.

c) [redacted]

A testemunha foi contratada pela empresa [redacted] como prestador de serviços.

Referiu – a minutos 03:10 - que quando chegou à obra e encontrou uma obra parada e viu que estavam perante uma situação menos clara em termos de construção e que poderia colocar em causa a própria construção.

A minutos 05:30 referiu que teve de chamar um engenheiro de estruturas.

A minutos 15:48 referiu que o projeto de estabilidade previa a reposição de paredes para a localização original.

Mereceu credibilidade, pela forma objetiva com que depôs, sobre os factos de que tinha conhecimento direto.

d) [redacted]

Com relevância para a decisão, a testemunha começou por referir, a minutos 04:44, que a Demandada sempre disse que tinha tudo controlado e nunca pediu para fornecer projetos de execução.

A minutos 17 da sua inquirição, referiu que no aditamento ficou acordado que iriam colocar tudo no "ponto zero", não havendo penalidades pelos atrasos até então. Mais adiante, a minutos 19:15, disse que a 10 de Junho pediram uma reunião urgente, mas que ninguém atendia chamadas.

A minutos 45:20 referiu que, quando encontraram a empresa com quem estão a trabalhar agora, estes começaram a analisar a obra e o arquiteto disse que não estava confortável em continuar com a obra sem documentação, que o que estava feito era perigoso, tinha de se fortalecer com vigas.

A minutos 57 referiu, relativamente ao crédito com [redacted], que trabalham há muito tempo com eles e que tinham lá um crédito a título pessoal, nada relacionado com esta obra, e que a escolheram lá materiais para a obra, mas que a Demandada só poderia ter as referências dos materiais da lista. No entanto, a Demandada levantou o material, pagando-o com o crédito existente, o que não deveria ter ocorrido. Esse montante nunca foi devolvido.

Por fim, a minutos 01:19:30 referiu ainda que nunca devolveram o material porque nunca foram contactados para combinar data.

Mereceu credibilidade, pela forma objetiva com que depôs, sobre os factos de que tinha conhecimento direto.

e) [redacted]

A testemunha trabalha na empresa [redacted] e foi quem elaborou o relatório junto aos autos como doc. n.º 42 do requerimento de arbitragem. A minutos 3 da sua inquirição referiu que a [redacted] foi contactada para fazer o levantamento do estado atual do imóvel, sendo que a primeira visita foi em Agosto de 2018. Encontraram uma obra abandonada, com resíduos por todo o lado, trabalhos não terminados e trabalhos mal realizados. A minutos 8

referiu que o facto de tirar uma parede e não a suportar com uma viga pode colocar em risco o edifício.

Descreveu e explicou o conteúdo do relatório bem como as percentagens da obra por concluir: que em relação ao contrato inicial ficaram por realizar 82,32% dos trabalhos e que em relação ao aditamento de 14 de Maio de 2018 ficaram por realizar trabalhos que representavam 79,24%.

Mereceu credibilidade, pela forma objetiva com que depôs, sobre os factos de que tinha conhecimento direto.

f) [redacted]

A testemunha é gerente da empresa [redacted]. Deslocou-se ao imóvel em finais de 20189, tendo a minutos 02:50 da sua inquirição referido que encontrou uma obra com aspeto de abandono completo, sendo que a minutos 03:40 referiu que foi a [redacted] que removeu o lixo/entulho da obra, e que havia uma grande quantidade de lixo, o que demorou algum tempo.

A minutos 04:30, referiu que em relação às obras nas estruturas, quando analisaram para fazer o orçamento, viram que algo estava errado. Chamaram um engenheiro para fazer um projeto de estruturas porque aparentemente a obra estava em risco.

A minutos 20:15 referiu que entre 10 de Junho e 25 de Junho não era tempo suficiente para acabar a obra, nem com 20 pessoas, uma vez que faltava envernizar, faltava reparar paredes, faltava assentar mosaicos, wc, ar condicionado, entre outros… trabalho para meio ano. Disse ainda que não pagaria os € 10.000,00 porque em duas semanas era impossível.

Mereceu credibilidade, pela forma objetiva com que depôs, sobre os factos de que tinha conhecimento direto.

g) [redacted]

A testemunha é arquiteto e foi contactado pelo Sr. [redacted], que queria ajuda para concluir uma obra, tendo prestado consultoria e ajudado a escolher parceiros.

Durante o seu depoimento apresentou algumas omissões de memória incompatíveis e inexplicáveis com alguém que se presumiria ter uma intervenção de perto no decorrer da obra, demonstrando, ao contrário, algum alheamento. Aliás, refere mesmo que “até certo ponto tudo ia bem” para, depois, em relação aos problemas que foram surgindo no decurso da obra, afirmar que “tentei não querer saber porque eram problemas entre o dono da obra

e a [redacted]", afirmação que se afigura incongruente com as funções que, nos termos do contrato de empreitada, deveria exercer na sua execução e que não podem deixar de afetar a credibilidade que mereceu o seu depoimento.

Certo é que acaba por reconhecer que "deixei de intervir quando as partes deixaram de conseguir duma maneira normal" e que "quando se chegou a uma situação de direitos, dinheiros, preferi não me estar a envolver".

Referiu, a minutos 27:40 da sua inquirição que o aditamento foi uma solução consensual, sendo que a minutos 29:30 disse que, em função de determinados pedidos do cliente, a [redacted] sentiu-se lesada e pediu o aditamento.

Afirmou que a [redacted] não disse que ia abandonar a obra, mas questionado sobre se voltou a ir à obra respondeu que não, e que "não tenho ideia se fui lá fazer alguma constatação" para depois acrescentar que "tenho ideia que lá voltei para valorar o que estava feito, mas não tenho ideai da conclusão".

Ou seja, a memória da testemunha é muito difusa e pouco concreta para permitir aferir a fiabilidade do seu depoimento, sendo que, por isso, não será aceitável a conclusão que refere de que a obra "estaria a mais do que 60%", até porque refere que "não sei que quantidade de materiais estavam dentro da obra" e que "não faço ideia".

Finalmente, refere que o tempo estimado para concluir a obra seriam cerca de três meses: "três meses a contar do aditamento seria razoável".

Questionado sobre se o empreiteiro se queixou que a "obra não podia avançar por falta de projecto de execução", respondeu que "não tenho conhecimento que as cosias fossem postas nesses termos".

h) [redacted]

A testemunha é eletricista da [redacted].

A minutos 09:25 da sua inquirição, referiu que deixou prontos os enfiamentos. Deixou uma aparelhagem por colocar; a nível de tomadas, algumas ficaram colocadas, os quadros ficaram colocados, as tubagens também, o piso radiante numa das casas de banho ficou colocado, o sistema informático (tv e rede) ficou completo, bem como todos os pontos de iluminação, sendo que a minutos 13:40 referiu que foi tudo testado. A minutos 14:45 referiu que da parte elétrica 80% da obra estava feita.

No que se reporta a alterações, referiu que nunca se recusou a fazê-las, mas de boca não", apenas "desde que fossem pedidas por email".

Foi pouco preciso e nada credível em relação ao momento em que esteve em obra, dizendo que esteve "até o Eng. [redacted] regressar de férias", na segunda quinzena de Agosto, e que "estive em obra sempre".

i) [redacted]

A testemunha é canalizador da [redacted].

A minutos 04:10 referiu que a obra era uma remodelação, pelo que teria de remover a canalização antiga e colocar uma nova. A minutos 16 referiu que na obra não ficou qualquer material de canalizador, mas que ficou material da empresa, pelo que se a Demandada tivesse intenção de não voltar, tinham trazido o material.

Reconheceu que da parte do seu trabalho ficaram 10% por fazer, não tendo presente quando deixou de estar em obra.

j) [redacted]

A testemunha é engenheiro e trabalhava na [redacted] na altura da obra, era o engenheiro da obra.

A minutos 10 da sua inquirição, a testemunha referiu que foi feito um reforço estrutural para garantir que a remoção das paredes não punha em causa do edifício, sendo que a minutos 22:30 disse que nunca foi entregue um projeto final.

Referiu, ainda, a minutos 26:45 que a obra nunca esteve parada, esteve sempre acompanhada e mais adiante, a minutos 28:28, disse que a Demandada nunca abandonou a obra, e que quando voltou de férias ainda continuaram lá com pessoal a trabalhar: eletricista, técnicos de AVAC e com a ausência do pagamento tiveram de aguardar para continuar com a obra, uma vez que a verba disponibilizada até àquela data tinha sido consumida em trabalho. De facto, ausentaram-se durante uns dias do local, mas sempre na boa-fé de que o pagamento iria acontecer.

Quando questionado acerca do assunto, a minutos 30:58, disse que não se recorda de ter recebido nenhum e-mail com reclamações.

A minutos 51:15 disse que efetivamente deixaram material na obra porque tinham intenção de continuar com a mesma, sendo que tiveram a necessidade de ir buscar um material para uma outra obra e não conseguiram porque a fechadura tinha sido mudada.

Confirmou ter estado de férias na primeira semana de Maio, tendo regressado a 7 de Junho.

No que se reporta à percentagem de obra executada refere um percentagem de 40% a 50% da obra, e que faltava concluir os cerâmicos, "afagar os pavimentos", pinturas e cozinha.
Reconheceu que a 15 de Junho de 2018 suspenderam os trabalhos.
Afirmou que estiveram em obra de 14 de Maio a 10 de Junho entre 5 a 6 pessoas me média, afirmação que é incongruente com os relatórios de obra e a descrição do trabalho executado constante dos mesmos.
A testemunha prestou um depoimento vago, utilizando por variadas vezes o "não me recordo", "não sei", sendo certo que sendo o engenheiro de obra, se esperava mais conhecimento direto da causa, bem como mais objetividade no depoimento.

k) [redacted]

É Diretor Técnico da Demandada, cunhado do [redacted] (gerente da sociedade).
A minutos 12:30 referiu que o projeto elétrico nunca esteve fechado. Mais adiante, a minutos 26 disse que a Demandada viu o rendimento esfumar-se nas situações não previstas.
A minutos 47:10 referiu que um dos técnicos deslocou-se à obra para ir buscar um equipamento e o acesso estava vedado. Os trabalhos foram suspensos em Junho (alocaram pessoal a outras obras até haver pagamento), sendo que a minutos 01:22:50 referiu também que os materiais nunca foram devolvidos e que nunca mais tiveram acesso à obra.
Relativamente à questão da [redacted], a minutos 01:33:20 referiu que se recorda de o dono da obra o ter confrontado com essa situação, mas não recorda se disse que ia repor a situação.
A minutos 01:36:00 admitiu que havia interesse do dono da obra em que os trabalhos continuassem, e a minutos 01:57:30 referiu que nunca enviaram um documento específico de projeto de execução mas que foram pedidos vários elementos de desenho que constituíam o projeto de arquitetura, nomeadamente das instalações elétricas.
Por fim, a minutos 01:58:40 disse que não se recorda se entre Maio e a paragem dos trabalhos houve pedidos de alteração.
No que se reporta ao prazo de conclusão de seis semanas que ficou a constar do aditamento ao contrato de empreitada e a razão do porquê, respondeu que "foi uma exigência, "foi um cordo entre as partes". Que esse prazo refletia a preocupação do dono da obra em acabar, acabando por reconhecer que para acabar dentro desse prazo seria necessário que a "obra andasse a toda a força".

Confrontado com o teor do doc. n.º 26 junto com o requerimento de arbitragem, respondeu que não "me recordo" e que "houve muita comunicação por email nesta obra" e que "não me recordo de ter comprometido a repor a situação".

No que se reporta á conta da [redacted] afirmou que "era para fazer encontro de contas a final".

A testemunha prestou um depoimento vago, utilizando por variadas vezes o "não me recordo", "não sei", sendo certo que sendo o engenheiro de obra, se esperava mais conhecimento direto da causa, bem como mais objetividade no depoimento.

V - DO DIREITO

a. Dos pedidos formulados pela Demandante

33. Delimitada a matéria de facto provada, interessa agora, entrando na parte substantiva, apreciar a resolução do contrato, por incumprimento, e as suas consequências.

34. A relação contratual estabelecida entre Demandante e Demandada subsume-se, efetivamente, a um contrato de empreitada, o que não é questionado pelas partes.

35. De acordo com a noção disponibilizada pelo art. 1207.º do Código Civil (CC), a empreitada é o contrato pelo qual uma das partes se obriga em relação à outra a realizar certa obra, mediante um preço.

36. Por efeito desse contrato, o empreiteiro deve executar a obra em conformidade com o que foi convencionado com o dono da obra, e sem vícios que excluam ou reduzam o valor dela, ou a sua aptidão para o uso ordinário ou previsto no contrato (art. 1208.º do CC).

37. Especificamente, Demandante e Demandada / Reconvinte celebraram em 29 de Novembro de 2017, contrato de empreitada com o âmbito e conteúdo do documento n.º 1 junto com o requerimento arbitral que dele é cópia fidedigna, no qual esta se obrigou a executar para aquela uma empreitada de recuperação e remodelação do apartamento correspondente ao 4º Andar Direito do prédio em propriedade horizontal sito na [redacted], nos demais termos aí fixados.

38. Neste contrato, a Demandada obrigava-se a realizar todos os trabalhos constantes do Projeto de Arquitetura e Projeto de Execução anexos ao contrato, com todos os elementos que os integravam, bem como a realizar todos os trabalhos necessários e convenientes à perfeita conclusão do apartamento.

39. O preço contratual dos trabalhos foi de €100.000,00 (cem mil euros) e que deveria ser pago de acordo com o escalonamento constante da cláusula 21.1.

40. Na cláusula 1.3 as partes acordaram que a empreitada objecto do contrato deveria estar concluída impreterivelmente dentro de 15 (quinze) semanas a contar da data da assinatura do contrato, salvo existir alguma alteração ao prazo por acordo com o Dono da Obra.

41. Essa alteração veio a ser convencionada em 14 de Maio de 2018, através de um aditamento com o conteúdo do documento n.º 2 junto com o requerimento arbitral que dele é cópia fidedigna, tendo sido convencionado que o prazo global da execução e entrega da obra ficaria prorrogado por um período global adicional de 6 (seis) semanas, o seja, até ao dia 25 de Junho de 2018.

42. Mais foi convencionado pelas partes que em tudo o demais que não se encontrasse previsto naquele aditamento aplicar-se-iam as disposições do contrato de empreitada de 29 de Novembro de 2017.

43. Reveste especial interesse para a decisão arbitral a cláusula sétima do contrato de empreitada com a epígrafe “PRAZO DE EXECUÇÃO DOS TRABALHOS”, da qual resulta que:

> (…)
> 7.1.1.2 Sempre que se verificar a introdução de trabalhos novos e/ou alterados, o Empreiteiro deve mencionar expressamente o número de dias a mais que a sua execução implica, presumindo-se não haver alteração do prazo contratual em caso de silêncio;
> 7.1.1.3 Qualquer alteração que implique uma prorrogação superior a 5 (cinco dias) terá obrigatoriamente de ser comunicada ao Dono da Obra, com informação detalhada das razões do aumento do prazo ou, em alternativa, do eventual aumento de custo sem aumento de prazo.

7.1.1.4 A fixação dos dias a mais expressa em acta deve resultar de acordo entre o Empreiteiro e o Dono de Obra, segundo o bom senso e as regras da arte em causa, podendo o Dono da Obra mandar executá-las por terceiros em caso de desacordo nesta matéria.
7.2 O Dono da Obra reserva-se o direito de resolver o contrato no caso em que o atraso em qualquer trabalho parcelar, com prazo obrigatório fixado no plano de trabalhos aprovado, exceder os 30 dias de calendário.

44. Comecemos, pois, por analisar se existiu ou não um incumprimento contratual por parte da Demandada. Com efeito, a Demandante invoca e fundamenta a resolução do contrato de empreitada em mérito celebrado entre as partes e por si operada com base no instituto da Responsabilidade Contratual, na modalidade de incumprimento culposo do devedor, gerador de prejuízos, peticionando a indemnização do mesmo decorrente.

45. Ora, através do aditamento de 14 de Maio de 2018, a Demandada obrigou-se com um prazo global da execução e entrega da obra de mais 6 (seis) semanas, o seja, até ao dia 25 de Junho de 2018 sendo que, que em tudo o demais que não se encontrasse previsto naquele aditamento aplicar-se-iam as disposições do contrato de empreitada de 29 de Novembro de 2017.

46. Ou seja, a introdução de trabalhos novos e/ou alterados os contratados pelas partes, a Demandada, na qualidade de Empreiteiro, deveria mencionar expressamente o número de dias a mais que a sua execução implica, presumindo-se não haver alteração do prazo contratual em caso de silêncio, sendo que a fixação dos dias a mais sempre devia ficar expressa em acta por acordo entre o Empreiteiro e o Dono de Obra – cfr. cláusulas 7.1.1.2 e 7.1.1.4 do contrato de empreitada.

47. E em nenhum dos relatórios técnicos de obra, nomeadamente os elaborados após a assinatura do aditamento de 14 de Maio, consta qualquer referência à necessidade de prorrogação dos prazos de entrega da obra, fosse pela introdução de trabalhos novos e/ou alteração dos contratados pelas partes.

48. Não será, pois, aceitável a alegação da Demandada que ao “longo da obra surgiram várias dúvidas no que diz respeito a sua execução, quer por incongruências do projeto apresentado pela Demandante, quer por indefinição da posição desta, sendo que as duvidas colocadas pela

Demandada eram normalmente respondidas com bastante demora, tendo esses atrasos implicações directas quer no prazo de obra quer na rentabilidade da mesma".

49. Após a realização de reunião entre as partes e alcançado um acordo de que resultou o aditamento de 14 de Maio de 2018 é indelével que a obrigação da Demandada para a execução e entrega da obra era até ao dia 25 de Junho de 2018.

50. E o cumprimento desse prazo era, em 10 de Junho de 2018, manifestamente impossível desde logo em face dos relatórios semanais de 18 de Maio (doc. n.º 24) e 25 de Maio (doc. n.º 25). Ou seja, temos que acompanhar a afirmação da Demandante que "a partir desta data (14 de maio) e até ao dia 10 de junho, tornou-se evidente que a Demandada não iria cumprir o contrato aqui em causa", "tendo-se tornado "claro que a Demandada não iria cumprir o prazo adicional estabelecido".

51. Entre 14 de Maio de 2018 e a data de resolução do contrato (3 de Agosto de 2018), a Demandada realizou trabalhos que ascenderam apenas ao montante de € 2.756,03 (dois mil setecentos e cinquenta e seis euros e três cêntimos), tais como a execução de rebocos, remates e betonilhas, a demolição parcial da parede do "WC" social e a aplicação de cerâmica de parede.

52. Decorre dos relatórios semanais de 18 de Maio (doc. n.º 24) e 25 de Maio (doc. n.º 25) que, senão antes, pelo menos em finais de Maio e inícios de Junho, a Demandada deixou de fazer deslocar trabalhadores para a obra capazes de a concluírem no prazo a que se obrigara no aditamento de 14 de Maio, ou seja, quando a mesma ainda estava bastante incompleta.

53. Neste particular as testemunhas são unânimes em dizer que a obra, aquando da suspensão dos trabalhos, se não encontrava concluída e em condições de ser entregue: os depoimentos das testemunhas [redacted] que concordam com o facto de que a obra estava muito atrasada; a testemunha [redacted] refere que a obra executada em cerca de 60%, o eletricista, refere que da parte elétrica 80% da obra apenas estava feita; a testemunha [redacted] reconhece que da parte do seu trabalho (canalização, águas e saneamentos) ficaram 10% por fazer; a testemunha [redacted], que era o era o engenheiro da obra, aponta uma percentagem de 40% a 50% da obra executada e que faltava concluir os cerâmicos, "afagar os pavimentos", pinturas e cozinha.

54. É também certo que, pelo menos, a partir de 15 de Junho de 2018, a Demandada suspendeu os trabalhos. Ora, o prazo para a execução da obra era fixo, como decorre dos termos utilizados no contrato e respetivo aditamento outorgado pelas partes: "prazo global da execução e entrega da obra fica prorrogado por um período global adicional de 6 (seis) semanas a partir da data de hoje."

    E, na data de 15 de Junho de 2018 não só a obra não estava concluída como também, a partir de então, deixou a Demandada de fazer deslocar trabalhadores para a obra.

55. Neste circunstancialismo e depois de uma troca de correspondência entre os contraentes, a Demandante, por carta de 3 de agosto de 2018, resolveu o contrato de empreitada, por "incumprimento culposo" da Demandada, nos termos do doc. n.º 31 junto dom o requerimento de arbitragem.

56. Deste modo, comprovado o incumprimento por parte da empreiteira, porquanto não realizou integralmente a prestação a que se obrigara contratualmente, assistia ao dono da obra a faculdade de resolver o contrato de empreitada, nos termos do art. 432.º, n.º 1, do CC. A resolução do contrato, baseada no incumprimento do outro contraente, corresponde a um ato jurídico lícito, sujeito às consequências legais próprias do caso.

57. Na verdade, não tendo a empreiteira concluído a obra até 25 de junho de 2009 e tendo suspendido a sua execução, nomeadamente a partir de 15 de Junho, a empreiteira não cumpriu o contrato de empreitada.

58. A conduta incumpridora da Demandada, não retomando a execução da obra depois de a ter suspendido por sua exclusiva vontade, manteve-se, não obstante as tentativas de solução amigável pelo representante da Demandante e as propostas que nesse sentido lhe foram sendo feitas – veja-se, nomeadamente, a comunicação de 5 de Julho de 2018, na qual a Demandante propôs que a entrega da obra se fixasse no final do mês de Setembro, um mês depois do prazo findar.

59. Por isso, apesar da abertura do dono da obra, no sentido do prosseguimento da obra pela Demandada, esta, contudo, não se predispôs a retomar os trabalhos para a conclusão das obras

contratadas e, por isso, dando maior motivação à subsequente vontade declarada de resolução do contrato de empreitada, concretizada uns dias depois.

60. Por outro lado, a empreiteira, não tendo logrado provar que a falta de cumprimento não procedia de culpa sua, não afastou a presunção de culpa, consagrada no art. 799.º, n.º 1, do CC.

61. Tendo a obrigação da empreiteira um prazo fixo, por acordo expresso das partes, aquela incorreu em incumprimento após o simples decurso do prazo sem a realização integral da prestação.

62. Esse incumprimento é definitivo e acarreta os efeitos jurídicos correspondentes a tal situação jurídica. Deixando a prestação de ser possível após o decurso do prazo fixado, não há mora do devedor, pois esta pressupõe a possibilidade de realização da prestação, depois desta não ter sido efetuada no tempo devido (art. 804.º, n.º 1, do CC).

63. Perante uma situação de incumprimento definitivo da obrigação, deixa de fazer sentido o apelo à interpelação admonitória a que se refere o art. 808.º, n.º 1, do CC. Com efeito, a interpelação admonitória, tal como está regulada, e através da qual o credor intima o devedor a cumprir dentro de um prazo razoável, a definir conforme as circunstâncias, sob a expressa cominação de incorrer no não cumprimento da obrigação, apenas se justifica no caso do devedor se encontrar numa situação de mora.

64. Neste contexto, não pode deixar de se reconhecer a pertinência da resolução do contrato de empreitada, por incumprimento da empreiteira aqui Demandada.

b. Da exceção de não cumprimento invocada pela Demandada

65. O contrato de empreitada é um contrato bilateral ou sinalagmático de que resultam prestações correspetivas ou correlativas, concretamente, a obrigação de executar a obra e a do pagamento do preço. São, por isso, estas prestações interdependentes, sendo uma o motivo determinante da outra mediando entre ambas um nexo de causalidade e de reciprocidade.

66. Em bom rigor, este é um contrato de execução consecutiva, impendendo sobre o empreiteiro a obrigação do cumprimento contínuo e sobre o dono da obra o respetivo pagamento do preço

acordado, o qual é normalmente contratualizado de forma prestacional / fracionada. No caso de o empreiteiro iniciar a obra sem que o dono desta efetue o pagamento da primeira prestação na data convencionada, assiste ao empreiteiro a prerrogativa de suspender a execução dos seus trabalhos até receber o pagamento. Por outro lado, e na mesma lógica, caso o empreiteiro cumpra de forma defeituosa uma determinada fase da construção, dono da obra pode retardar o pagamento da fração do preço correspondente até que o empreiteiro se digne a reparar o defeito.

67. Ora, ao contrato de empreitada aplicam-se as disposições e regras especiais previstas no artigo 1207.º e seguintes do Código Civil, assim como as normais gerais relativas aos contratos e às obrigações com elas conciliáveis.

68. Dentro das demais normas gerais relativas ao contratos aplicáveis também aos contratos de empreitada encaixa-se a previsto no artigo 428.º do Código Civil, o qual consagra a exceção de não cumprimento, prevendo o n.º 1 que "*Se nos contratos bilaterais não houver prazos diferentes para o cumprimento das prestações, cada um dos contraentes tem a faculdade de recusar a sua prestação enquanto o outro não efectuar a que lhe cabe ou não oferecer o seu cumprimento simultâneo*".

69. Portanto, a exceção de não cumprimento do contrato é uma consequência congénita dos contratos sinalagmáticos, pois, no âmbito destes contratos cada uma das partes assume obrigações, tendo em vista as obrigações da outra parte, de maneira que se quebrar o equilíbrio contratual, aceite pelas partes, se caso um dos contratantes pudesse exigir do outro o cumprimento sem, por outro lado ter cumprido a respetiva obrigação.

70. Esta figura jurídica da exceção de não cumprimento encontra a sua base de sustentação/ concretização no próprio princípio da boa-fé, o qual consistindo num meio de sujeitar os contraentes ao cabal cumprimento do contrato e de obstar à produção de resultados avessos ao equilíbrio ou equivalência das prestações, princípio que singulariza o contrato bilateral. Como tal, a boa-fé vigora, não só quando uma das partes não efetua a respetiva prestação, porque não quer, mas também quando ela a não realiza ou não a oferece, porque não pode.

71. Esta exceção de não cumprimento é, assim, em si mesmo um meio de coerção, mas também defensivo e temporário, por meio do qual o contrato se suspende, com o fim de constranger o contraente devedor a cumprir a prestação que contratualmente lhe incumbe, servindo também de garantia do credor face à insuficiência económica do devedor.

72. Esta exceção de não cumprimento é, assim, em si mesmo um meio de coerção, mas também defensivo e temporário, por meio do qual o contrato se suspende, com o fim de constranger o contraente devedor a cumprir a prestação que contratualmente lhe incumbe, servindo também de garantia do credor face à insuficiência económica do devedor.

73. No mais, vigora um entendimento generalizado de acordo com o qual a exceção de não cumprimento é aplicável tanto nos casos de incumprimento integral da obrigação, como também naqueles casos em que apenas se verifica um incumprimento parcial ou cumprimento defeituoso – cfr. Vaz Serra, *Excepção de contrato não cumprido*, BMJ n.º 67, 1957, pp. 37 e ss; Calvão da Silva, Cumprimento e sanção pecuniária compulsória, ob. cit., p. 337.

74. Verifica-se, nesta matéria, uma evolução da doutrina no sentido da restrição da invocação da exceção de não cumprimento também nos casos de cumprimento defeituoso ou parcial, em todas as relações contratuais em que este tal cumprimento não contrarie o princípio da boa-fé previsto nos artigos 227.º e 762.º, n.º 2 do Código Civil – conforme o ensinam Pires de Lima e Antunes Varela *in* Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, vol. I, 4.ª edição, Coimbra Editora, Coimbra, p. 406 – e subordinando a apreciação da sua licitude à observância de critérios de proporcionalidade ponderados no âmbito das próprias circunstâncias do caso (José João Abrantes, A Excepção…ob. cit., pp. 95-109).

75. Por seu turno, José João Abrantes ministra que: “E é manifesto que, quando uma parte invoca uma ofensa mínima ao contrato para deixar de cumprir por completo ou, depois de indemnizada recusa ainda satisfazer toda e qualquer contraprestação com o fundamento de que a prestação do outro contraente foi parcial ou defeituosa, se está perante um abuso de direito de não cumprir, pois assim se frustram os princípios de equilíbrio e equivalência, que estão na base de todos os contratos sinalagmáticos. (…) O alcance do nosso meio de defesa deve ser proporcionado à gravidade da inexecução. Se não é justo ficar a parte que recebe um cumprimento parcial ou defeituoso impedida de alegar a excepção, também o não é responder a uma falta insignificante do ponto de vista da economia contratual com a recusa total da sua prestação. Sabido ser o

equilíbrio sinalagmático o elemento caracterizador essencial da relação contratual em causa, a suspensão da prestação deve ser considerada legítima «na quantidade necessária para restabelecer o equilíbrio das prestações ainda por cumprir, as quais ficariam novamente sujeitas à regra do cumprimento simultâneo". ([1])

76. Em bom rigor, José João Abrantes, defende que a parte da prestação recusada pelo excipiente deve ser proporcional/ adequada à parte ainda não cumprida pelo contraente faltoso.

77. Menezes Cordeiro, no seu "Tratado de Direito Civil", também entende que a que "a exceção de contrato não cumprido deve ser sempre usada nos limites da boa-fé, sem o que pode provocar um abuso do direito. Assim sucede quando uma pessoa recuse uma prestação vital para o credor, a pretexto de um pequeno atraso na contraprestação, quando nada leve a fazer crer a sua intenção de não cumprir, em definitivo" – cfr. Menezes Cordeiro, *Tratado de Direito Civil, IX, Direito das Obrigações, Cumprimento e não cumprimento*, Almedina, Coimbra, 2014, p. 141.

78. Na mesma linha de pensamento, Antunes Varela, alvitra também que "se o não cumprimento parcial da prestação pouca ou praticamente nenhuma importância tiver para a outra parte, não poderá esta usar da *exceptio*, sob pena de estar infringindo o princípio da boa-fé. Trata-se, aliás, de aplicar à *exceptio*, por analogia, o disposto no n.º 2 do artigo 802.º para a *resolução do contrato*" – ([2]).

79. Neste conspecto, arremata-se, portanto, que não cabe lugar ao exercício deste meio de autotutela quando o incumprimento da outra parte que o suscita é um incumprimento ínfimo ou diminuto, sob pena de a parte que o invoca, não obstante poder fazê-lo, incorrer em abuso de direito.

80. Como tal, para que se logre este efeito, é indispensável mensurar a desproporção do incumprimento ou cumprimento parcial ou defeituoso à luz das circunstâncias do próprio caso, ainda que se admita uma certa margem de erro culposo do *excepiens* conforme igualmente defende Júlio Gomes – cfr. Júlio Gomes, «Da excepção de não cumprimento parcial e da sua invocação de acordo com a boa fé», 2009, p. 65 e nota 44.

[1] José João Abrantes (A excepção de não cumprimento do contrato, ob cit., pp. 90-91).
[2] cfr. Antunes Varela (Das obrigações em geral, ob. cit., p. 400.

81. Assim sendo, como é, cumpre-nos agora analisar a exceção de não cumprimento invocada e assumida pela Demandada na sua resposta ao requerimento de arbitragem – artigo 36.º do referido articulado.

82. Ora, resultou da matéria dada como provada e, nomeadamente, do aditamento ao contrato de empreitada de 14 de maio de 2018 que para além das partes terem estipulados que a obra deveria ser entregue a 25 de Junho de 2018 deveria ainda ser feito o pagamento de € 10.000,00 "... logo que possível mas mais tardar durante os primeiros dez dias do mês de Junho de 2018 (...)".

83. A Demandante não efetuou o pagamento do montante de € 10.000,00 (dez mil euros), sendo que, por seu turno, não tendo recebido o pagamento, a Demandada decidiu suspender os trabalhos.

84. Desta forma, importa desde logo analisar se, em face da falta de pagamento da importância de € 10.000,00 (dez mil euros) até ao dia 10.06.2018 por parte da Demandante – conforme previsto no aditamento ao contrato celebrado pelas contratantes em 14.05.2018 –, a decisão da Demandada de suspender os trabalhos está ou não em consonância com a boa-fé e se significa ou não uma recusa de cumprimento, suscetível de ser valorada como incumprimento definitivo do contrato e de legitimar a resolução do contrato pela Demandante.

85. No caso concreto, a Demandada alegou, mas não provou, que, após a realização de reunião entre as partes na qual se alcançou-se um acordo de um valor adicional final de 10.000,00 Euro e que resultou na outorga do aditamento ao contrato de empreitada de 14.05.2018, tenha havido um acordo no sentido desse valor ser liquidado até à última semana do mês de Maio do ano de 2018.

86. É que, exatamente pelo contrário, o pagamento da verba prevista no referido aditamento de €10.000,00 deveria ser feita logo que possível mas mais tardar durante os primeiros dez dias do mês de Junho de 2018.

87. E, em qualquer caso, tendo a Demandada invocado incumprimento da obrigação da Demandante de pagar o preço acordado entre ambas as partes, não se demonstrou sequer que tivesse havido uma interpelação admonitória com os requisitos necessários para converter a

mora em incumprimento definitivo nem perda de interesse do credor, nos termos exigidos pela lei (art. 808.º do Código Civil), nem o aditamento ao contrato de empreitada fixava um prazo essencial para o cumprimento dessa obrigação nem continha uma cláusula resolutiva expressa.

88. Mas, mesmo que assim se não entendesse, sempre poderemos analisar a oposição da exceção de não cumprimento do contrato pela Demandada, paralisando as obras a partir do dia 15 de Junho, por alegar estar em falta o pagamento de um valor de 10.000,00 euros, está ou não em conformidade com a boa-fé e se significa ou não uma recusa de cumprimento, suscetível de ser valorada como incumprimento definitivo do contrato e de legitimar a resolução do contrato pela Demandante.

89. Efetivamente, o incumprimento definitivo é passível, quer haja ou não mora ou interpelação, sempre que um dos contraentes, permanecendo a prestação ainda possível, manifesta ao outro contraente, de forma inequívoca ou categórica, que não cumprirá com o contratualmente estipulado.

90. Vigora na jurisprudência dominante o entendimento segundo o qual a intenção/vontade de não cumprir o contrato resulta – ou pode resultar – passivelmente de comportamentos concludentes cognoscível pela atuação da parte inadimplente em função dos deveres incluídos e inerentes à sua prestação contratual, sendo de atender ao grau de intensidade dos atos praticados na inexecução do contrato – neste sentido Acórdão de Revista do STJ, datado de 29.01.2014, proferido no âmbito do processo n.º 954/05.0TCSNT.L1, relatado pelo Conselheiro Mário Mendes. Isto é, sempre que o devedor atue de forma inequívoca de que não tem intenção de cumprir a prestação a que se obrigou, não impendendo também sobre o credor de interpelar admonitoriamente, para ter por não cumprida a obrigação. Nesta senda, veja-se ainda: "I - A par das situações tipificadas de não cumprimento definitivo, existe uma outra situação que a doutrina e a jurisprudência equiparam à falta definitiva de cumprimento e que se traduz na declaração, expressa ou tácita, do devedor de que não quer ou não pode cumprir. II - Quando o devedor toma atitudes ou comportamentos que revelem inequivocamente a intenção de não cumprir a prestação a que se obrigou, porque não quer ou não pode, o credor não tem de esperar pelo vencimento da obrigação (se ainda não ocorreu), não tem de alegar e provar a

perda de interesse na prestação do devedor, nem o tem de interpelar admonitoriamente, para ter por não cumprida a obrigação" – ([3]).

91. Ou seja, a recusa de cumprir pode ser feita por palavras ou pela prática de atos materiais ou jurídicos reveladores inequívocos do desejo de repudiar o compromisso assumido.

92. A título de exemplo prático, o Supremo Tribunal de Justiça já decidiu no seguinte sentido: "Em caso de paragem da obra, pelo empreiteiro, pelo período de dois anos, sem que se prove que o mesmo prestou ao dono da obra qualquer informação explícita para tal paragem, é lícito concluir-se que existe um incumprimento definitivo, pois tal traduz-se num comportamento inequívoco de quem não quer ou não pode cumprir" – cfr. Acórdão do STJ, datado de 09.12.2010, proferido no âmbito do proc. n.º 3803/06.9TBAVR.C1.S1, relatado pelo Conselheiro Álvaro Rodrigues.

93. Á semelhança da jurisprudência dominante aceita-se o princípio de que a invocação da *exceptio* de forma desproporcional e inversa à boa-fé pode consubstanciar-se num comportamento concludente significativo da recusa categórica e definitiva do não cumprimento e que dispense a interpelação admonitória (artigo 808.º, n.º 1 do Código Civil), devendo, naturalmente, a interpretação desse comportamento ser analisado casuisticamente.

94. Ora, no caso que nos ocupa, havendo, desde logo, que considerar que a parte dos trabalhos referentes ao valor dos € 10.000,00 (dez mil euros), alegado como causa da exceção de cumprimento (facto provado sob a alínea m) e resultante da confissão pela Demandada no artigo 36.º da Resposta ao Requerimento de Arbitragem) constituem trabalhos previstos e resultantes do aditamento ao contrato de empreitada de 14.05.2018.

95. Os trabalhos em mérito nem sequer faziam parte de uma obra nova, mas antes acresciam aos trabalhos da mesma obra inicialmente contratada. Estes trabalhos nem sequer tinham autonomia relativamente à obra inicialmente contratada. Desta feita, situando-se a exceção de não cumprimento do contrato, na alçada dos contratos bilaterais, não poderia afirmar-se que se está no contexto de duas obrigações correspetivas e causais em termos de o não cumprimento

[3] Cfr. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 20-05-2010, processo n.º 8/03.4TBALM.L1.S1, relatado pelo Conselheiro Moreira Alves.

de uma – o pagamento daquele parcela do preço – validar o direito de suspender a execução da obra e, por inerência, o contrato e de, consequentemente, não entregar a obra.

96. Com efeito, dada a indissociabilidade das obrigações, não é possível separar a continuidade da execução da obra prevista no contrato inicial, com o fundamento de que não fora pago pela Demandante o valor de € 10.000,00 (dez mil euros) previsto no aditamento ao contrato e referentes às obras a mais, desde logo pela existência funcional existente entre o contrato e o respetivo aditamento.

97. Por outra banda, para se avaliar das causas da resolução do contrato operada pela Demandante, é mister analisar-se, primeiramente, as circunstâncias concomitantes ao surgimento do litígio que opõe as partes, aqui Demandante e Demandada, bem como a respetiva dinâmica da sua relação.

98. Neste causídico, verifica-se pelo próprio teor das comunicações trocadas entre as partes, juntas ao processo arbitral, e mesmo pela prova testemunhal produzida em sede de julgamento, que se tratou de uma obra complexa, com várias alterações. A cronologia apontada no contrato de empreitada para a execução da obra não fora cumprida pela Demandada, pese embora o cumprimento do pagamento dos valores por parte da Demandante. Em face de tais atrasos, a Demandante, após o aditamento ao contrato, ao constar que a obra se encontrava a menos de 50% do seu término para entrega, no prazo estipulado no aditamento – 25.06.2018 -, decidiu não pagar os € 10.000,00 (dez mil euros) no dia 10.06.2018, conforme convencionado. Em forma de retaliação, a Demandada decidiu suspender a execução dos trabalhos.

99. Ora, esta última atitude da Demandada insere-se num esquema de comportamentos sintomáticos que, sem colocarem diretamente em causa o cumprimento, uma vez que formalmente não houve uma declaração expressa de não cumprimento, tornam altamente improvável o cumprimento do ponto de vista dos interesses do credor, a Demandante.

100. O exercício da *exceptio* por parte da Demandada, para além de irregular, porque se apoiou no não pagamento de uma pequena parcela do valor global do contrato de empreitada celebrado e resultante de um aditamento ao contrato inicial, é nitidamente desproporcional e exercido com desrespeito pelo sinalagma, porquanto referindo-se a trabalhos solicitados pela Demandante, cuja última prestação não fora realizada (facto provado sob a alínea k), não pode justificar a não realização dos trabalhos objeto do orçamento inicial e já pagos. Assim, provou-se que, quando

a Demandada saiu da obra, faltavam concluir os trabalhos descritos no relatório efetuado pela empresa [redacted], junto aos autos como doc. n.º 42 do requerimento de arbitragem, sendo que algumas destas obras por realizar são de caráter básico e essencial a qualquer construção, como as pinturas das paredes e a colocação das louças de casa de banho, integrando necessariamente o orçamento inicial e não o conceito de obras novas ou obras a mais.

101. Assim sendo, considera-se que a reação da Demandada em suspender a execução da obra e a entrega da mesma à Demandante, não entregando as chaves, se configura em abuso de direito, desde logo pela desproporção entre o valor em dívida e o valor total da obra, mas também porque a Demandada incumpriu sistematicamente tudo o que dizia respeito a prazos, tendo a Demandante mostrado uma tolerância com o seu comportamento que a Demandada, por sua vez, não soube retribuir.

102. A Demandada, de facto, transgrediu o princípio da boa-fé na execução do contrato – artigo 762.º do Código Civil – e excedeu os limites pelo fim social, económico e ético-jurídico do exercício da *exceptio*, incorrendo em abuso do direito – artigo 334.º do Código Civil.

103. O contrato de empreitada como contrato duradouro e *intuitu personae* exige uma especial confiança entre as partes. As circunstâncias do caso aumentam o grau de boa-fé exigível, tendo em conta que A Demandante já havia adiantado uma parte do preço do contrato e que através do aditamento de 14 de Maio de 2018, a Demandada havia assumido o compromisso que a obra deveria ser entregue a 25 de Junho de 2018.

104. Estas circunstâncias densificam os deveres de lealdade e de correção e o conteúdo da boa-fé objetiva, para o qual remete o art. 762.º, n.º 2 do CC, de forma a poder afirmar-se que, dentro da elasticidade gradativa admitida pelo preceito, estamos perante uma boa fé qualificada em relação áquilo que ordinariamente se reclama ([4]).

105. Em face disto, no que concerne à resolução do contrato operada pela Demandante, na esteira de Brandão Proença ([5]), que admite a resolução do contrato por recusa de cumprimento, decorrente de um comportamento concludente, nesta situação em que (e parafraseando autor) a "crise funcional do contrato" é de tal forma intensa, torna legítima a reação da Demandante/credora de resolução do contrato, com o fim de fazer face à perturbação dos seus

[4] Cfr. Carneiro da Frada, Teoria da Confiança e responsabilidade civil, Almedina, Coimbra, p. 552.
[5] Lições de cumprimento, ob. cit., pp. 267 e 272-273.

planos e que, mesmo sem interpelação admonitória, opera uma "justa causa de libertação" da Demandante/credora em função do seu receio consistente da perda do valor patrimonial do seu crédito», num quadro circunstancial que justifique – como se justificou - a conclusão de que a Demandada/devedora, com muita probabilidade, agiu motivado por um desejo inequívoco de querer fugir ao cumprimento ([6]).

106. Entende-se, desta feita, que a Demandante não tenha que permanecer vinculada a um contrato no qual já perdeu o interesse por quebra de confiança de que a Demandada irá cumprir o contrato.

107. Sempre se trataria de acolher um "direito de resolução por justa causa", por analogia com as disposições do Código Civil a propósito do mandato (previsto no artigo 1170.º, n.º 2 do Código Civil) e do contrato de depósito (previsto no artigo 1194.º do Código Civil), em situações de perturbação do desenvolvimento, execução ou estabilidade contratual, que, pela sua gravidade, abalam a relação estabelecida entre as partes no seu todo, de molde a conduzirem à perda (legítima) de confiança de uma delas na subsistência e no bom desfecho do contrato – ([7]).

108. No caso, como o dos autos, em que há uma rutura da confiança essencial ao normal desenvolvimento da relação suscetível de a inviabilizar no futuro e revestindo-se essa perda de confiança de um «carácter sintomático, produzindo o receio justificado de que se sigam mais tarde outros inadimplementos, tem que se mostrar fundado o direito de resolução por justa causa.

109. Em face do comportamento sistematicamente dilatório da Demandada e das circunstâncias concomitantes do mesmo, em comparação com a tolerância e correção manifestadas pela Demandante com os atrasos da Demandada, entende-se que sempre se estaria perante um caso em que é de admitir a resolução do contrato por justa causa, por quebra de confiança, independentemente de interpelação admonitória.

c. Danos sofridos pela Demandante

[6] Lições de cumprimento…ob. cit., p. 264.
[7] cfr. Raúl Guichard e Sofia Pais, «Contrato-promessa», Direito e Justiça, Volume XIV, 2000, Tomo 1, p. 326

110. Por efeito do referido incumprimento contratual, a Demandada, enquanto empreiteira, tornou-se responsável pelo prejuízo causado ao dono da obra, de harmonia com o princípio geral de responsabilidade do devedor consagrado no art. 798.º do CC.

111. O prejuízo ou dano indemnizável pode compreender o dano emergente e o lucro cessante (art. 564.º, n.º 1, do CC).

112. Neste caso, estando apenas em causa o dano emergente, questiona-se a sua medida, nomeadamente o preço que teve de pagar para a conclusão da obra, despesas realizadas e a indemnização ao abrigo da cláusula penal fixada contratualmente.

113. Neste âmbito, ficou provado que a Demandante pagou a mais à Demandada – tendo em conta os trabalhos constantes do contrato inicial e do aditamento, que ficaram por realizar - o montante de € 34.561,70 (trinta e quatro mil quinhentos e sessenta e um euros e setenta cêntimos).

114. Igualmente resulta provado que os trabalhos Demandante adjudicou esses trabalhos à empresa PowerFrontier tiveram o custo de € 15.000,10 (quinze mil euros e dez cêntimos).

115. Que tendo em conta a situação de risco de segurança do prédio, teve de ser elaborado um novo projeto de estruturas, que teve o custo de € 7.500,00 (sete mil e quinhentos euros).

116. Que para que o local da obra fosse limpo antes de a nova empresa começar a laborar, teve ainda a Demandante que despender de € 4.749,99 (quatro mil, setecentos e quarenta e nove euros e noventa e nove cêntimos).

117. Ao, face ao contexto factual descrito, é possível observar-se um nexo de causalidade adequada entre, por um lado, o incumprimento do contrato de empreitada, imputável à empreiteira, e, por outro, a realização das referidas despesas. Na verdade, estando a obra por concluir, é compreensível o recurso a um novo empreiteiro que, naturalmente, implica a oneração do orçamento primitivo da obra.

118. Ainda no âmbito do dano patrimonial, resulta provado que a Demandante despendeu ainda € 320,46 (trezentos e vinte euros e quarenta e seis cêntimos) para proceder à troca de canhões e cópias de chaves da entrada, da porta das traseiras e da porta da rua, assim como do cofre; que a Demandada utilizou um crédito que a Demandante detinha junto da empresa [redacted],

no montante de € 1.217,43 (mil, duzentos e dezassete euros e quarenta e três cêntimos), para levantamento de material destinado à obra.

119. Deverão, pois, estas despesas serem computada, no âmbito da indemnização a atribuir á Demandante, em consequência do incumprimento do contrato de empreitada.

120. Por outro lado, na Cláusula 27.ª do Contrato as partes pactuaram a seguinte cláusula penal: "Fica consignado que, em caso de resolução com fundamento no incumprimento do presente contrato, pelo Empreiteiro, este ficará obrigado a pagar ao Dono da Obra uma quantia correspondente a 10% do valor total da obra, incluindo trabalhos a mais, que se fixa a título de cláusula penal e compensação dos prejuízos em que o Dono da Obra necessariamente incorrerá, sem prejuízo da responsabilidade pelo pagamento dos danos que se vierem a revelar em excesso daquela quantia".

121. Esse acordo configura uma cláusula penal (artigos 810º e 811º do C. Civil). A cláusula penal pode exercer uma função indemnizatória e/ou uma função compulsória. No primeiro caso os contraentes fixam, desde logo, a indemnização que será devida em caso de incumprimento da obrigação, no segundo recorrem à cláusula penal, com o intuito de incentivar o devedor ao cumprimento, servindo a importância que venham a fixar como medida compulsória destinada a fazer cumprir as obrigações assumidas. A figura pode assim desempenhar alternativa ou simultaneamente uma e outra função.

122. Do clausulado tem que concluir-se que as partes optaram pela função compulsiva, destinada a obrigar a Demandante ao cumprimento pontual.

123. A Demandante incumpriu o contrato, justificando-se assim o accionamento da cláusula penal.

124. Finalmente, a Demandante despendeu com honorários de mandatário, do montante de € 27.900,00 (vinte e sete mil e novecentos euros) cuja responsabilidade é da Demandada em face da procedência da ação.

d. Dos pedidos reconvencionais formulados pela Demandada

125. Importa agora apreciar os pedidos reconvencionais formulados pela Demandada contra a Demandante na sua contestação-reconvenção.

126. Começar-se-á por notar que tais pedidos indemnizatórios natureza contratual, invocando a Demandada lesões sofridas em consequência do incumprimento da Demandante., respondendo esta pelos respetivos danos.

127. A este título a Demandada pretende a condenação da Demandante a indemnizá-la pelo valor total de 12.555,00 Euros (Doze Mil Quinhentos e Cinquenta e Cinco Euros).

128. Ora, face ao conjunto de factos provados, ter-se-á de concluir-se que a Demandante logrou ilidir a presunção de culpa. Nessa medida, não lhe são imputáveis, em termos de juízo de censura por dolo ou negligência, os prejuízos sofridos pela Demandada, razão por que devem improceder os pedidos reconvencionais formulados.

129.

130. Nestes termos, entende-se absolver a Demandante dos pedidos reconvencionais contra si formulados.

IV – DECISÃO

131. Nos termos e fundamentos supra expostos, decide este Tribunal Arbitral conceder provimento à pretensão da Demandante, e em consequência:

   a) Declara-se que a Demandada incumpriu culposamente o contrato de empreitada em causa nos autos;
   b) Condena-se a Demandada a pagar à Demandante os seguintes montantes:
      1. € 34.561,70 (trinta e quatro mil quinhentos e sessenta e um euros e setenta cêntimos), relativos a trabalhos pagos e não executados;
      2. € 15.000,10 (quinze mil euros e dez cêntimos), relativos à realização de obras necessárias à correção dos trabalhos realizados com risco para a estabilidade do edifício;
      3. € 7.500,00 (sete mil e quinhentos euros) referentes ao projeto de estruturas e fundações;
      4. € 4.749,99 (quatro mil, setecentos e quarenta e nove euros e noventa e nove cêntimos), referentes à limpeza do local e aluguer de contentores;

5. € 320,46 (trezentos e vinte euros e quarenta e seis cêntimos) respeitantes à substituição de canhões e cópias de chaves;
6. € 1.217,43 (mil duzentos e dezassete euros e quarente e três cêntimos) relativos ao reembolso do saldo credor da Demandante utilizado pela Demandada junto da empresa [redacted];
7. € 2.921,25 (dois mil, novecentos e vinte e um euros e vinte e cinco cêntimos) referentes à verificação do estado da obra efetuada pela [redacted];
8. € 11.327,79 (onze mil, trezentos e vinte e sete euros e setenta e nove cêntimos) a título de cláusula penal;
9. € 27.900,00 (vinte e sete mil e novecentos euros) a título de honorários de mandatário.

2. Condena-se a Demandada a pagar à Demandante juros de mora contabilizados desde 3 de Agosto de 2018 sobre as quantias de € 34.561,70, € 1.217,43 e € 11.327,79, e bem assim os juros vencidos sobre as demais verbas peticionadas a contar da citação, com exceção da quantia de € 27.900,00 cujos juros serão devidos deste a presente data, bem como nos juros vincendos sobre todas as quantias peticionadas e até integral pagamento.

132. Julga-se totalmente improcedente o pedido reconvencional formulado pela Demandada.

133. Custas pela Demandada, que se fixam, considerando o valor da causa (€ 129.811,98) em € 9.141,53 (nove mil cento e quarenta e um euros e cinquenta e três cêntimos), acrescidos de IVA à taxa legal de 23%, nos termos do disposto nas Tabelas n.ºs 1 e 2 do Regulamento de Arbitragem Rápida.

Notifique e cumpram-se as outras diligências necessárias.

16 de Novembro de 2020

O Árbitro,

[redacted]