Arbitragem entre [redacted], como Demandante, e [redacted], como Demandada

Decisão Arbitral

1. Identificação das partes

A presente ação arbitral foi proposta por [redacted] (adiante também designada como «[redacted]» e «Demandante») contra [redacted] (adiante também designada como «[redacted]» e «Demandada»).

A Demandante é divorciada, portadora do cartão do cidadão n.º [redacted], contribuinte n.º [redacted], residente na [redacted].

A Demandada é uma sociedade por quotas com sede na rua de [redacted], NIPC [redacted], matriculada na Conservatória do Registo Comercial de [redacted] sob o mesmo número, com o capital social de € 5.000,00.

A Demandante foi representada no processo pelos advogados [redacted], da sociedade de advogados [redacted].

A Demandada foi representada no processo pela advogada [redacted], da sociedade de advogados [redacted].

2. Composição do tribunal arbitral

O tribunal arbitral foi constituído unicamente pelo signatário, [redacted], professor universitário e advogado, atualmente com escritório na [redacted], composição essa que resultou dos factos que a seguir se relatam.

Por requerimento dirigido ao Centro de Arbitragem Comercial da Associação Comercial de Lisboa Câmara de Comércio e Indústria Portuguesa (adiante «CAC»), apresentado em 18.2.2019, a Demandante solicitou a constituição de tribunal arbitral destinado a dirimir um litígio entre ela e a Demandada relativo ao «Contrato de Empreitada» celebrado entre ambos com data de 1.3.2016. Em tal requerimento, a Demandante, nos termos da convenção de arbitragem que consta na cláusula décima de tal contrato, indicou como árbitro que lhe competia designar o signatário [redacted].

Na sua resposta ao requerimento de arbitragem, apresentada em 20.3.2019, a Demandada declarou aceitar como árbitro o signatário [redacted].

Tendo em consideração que a convenção de arbitragem estipula que «qualquer litígio decorrente da celebração, interpretação ou execução do presente contrato, será resolvido definitivamente por três árbitros», o Secretariado do CAC perguntou às Partes se pretendiam modificar a convenção de arbitragem (nos termos do artigo 4.º, da Lei da Arbitragem Voluntária – adiante «LAV») de modo a «o Tribunal Arbitral ser constituído por árbitro único, no caso o Senhor Professor Doutor [redacted].

As Partes, por requerimentos datados de 11.4.2019, aceitaram que o tribunal arbitral fosse constituído por um árbitro único, designando o signatário como tal e modificando a convenção de arbitragem em conformidade.

Por despacho de 30.4.2019, o Presidente do CAC, atenta as posições da Demandante e da Demandada, não havendo qualquer facto que obstasse à constituição do tribunal arbitral, nomeou o signatário árbitro único.

O signatário aceitou a sua designação por declaração de 1.5.2019.

3. Convenções de arbitragem, regras processuais, direito aplicável e lugar da arbitragem

A convenção de arbitragem que está na base da presente ação consta da cláusula décima do contrato de empreitada (adiante designado como «Contrato») celebrado entre as Partes, com data de 1.3.2016 (junto ao requerimento de instauração do litígio como doc. A1).

A cláusula compromissória tem a seguinte redação: «Qualquer litígio decorrente da celebração, interpretação ou execução do presente contrato, será resolvido definitivamente por três árbitros, dos quais dois serão nomeados um por cada parte, sendo o Presidente nomeado nos termos do Regulamento do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio e Indústria Portuguesa – Associação Comercial de Lisboa, Regulamento a que ficará sujeita a arbitragem».

Consoante atrás exposto, tal convenção foi modificada pelas Partes, nos termos do n.º 1 do art. 4.º da LAV, tendo, por requerimentos datados de 11.4.2019, como se referiu, as Partes decidido que o tribunal arbitral fosse constituído por um árbitro único e designado como tal o signatário.

Da convenção de arbitragem resulta, pois, a competência do CAC, sob cuja égide decorreu o presente processo, bem como a aplicação do respetivo Regulamento de Arbitragem.

Sendo todos os elementos do Contrato ligados à ordem jurídica portuguesa, o litígio deve ser decidido pelo direito português.

A arbitragem teve lugar em Lisboa, nas instalações do CAC.

4. Desenvolvimento da arbitragem

No requerimento de arbitragem, a Demandante indicou como sua pretensão:

> «11. [….] a condenação da Demandada a executar e corrigir os trabalhos contratualmente previstos no Contrato, referentes aos 4 (quatro) andares e cobertura do prédio sito no [redacted], bem como no pagamento de despesas e encargos havidos, nomeadamente reparações aos trabalhos entretanto efectuadas.
> 12. O valor estimado do pedido cifra-se em € 50.000,00.»

Por carta registada do CAC datada de 18.2.2019, recebida a 19.2.2019, a Demandada foi citada «do requerimento de Arbitragem e dos documentos que o instruem», com a menção de que poderia apresentar resposta, no prazo de trinta dias, e nela «a) Tomar posição sobre o litígio e sobre o pedido; b) Designar, se for caso disso, o Árbitro que vos compete ou fornecer quaisquer outras indicações relativas à constituição do Tribunal Arbitral; c) Indicar quaisquer outras circunstâncias que considerem relevantes».

Em 20.3.2019, a Demandada apresentou Resposta, na qual declarou não aceitar a pretensão da Demandante, alegando ainda estar em dívida por parte da Demandante a quantia de € 28.362,00 e declarando pretender a condenação da Demandante no pagamento da mesma.

Em 3.6.2019, teve lugar a audiência preliminar prevista no art. 30 do Regulamento do CAC. Dá-se aqui conta do que ficou assente em tal audiência, mediante transcrição da respetiva ata:

> «Aos três dias do mês de Junho de dois mil e dezanove, pelas 10:00 horas, realizou-se, na sede do Centro de Arbitragem Comercial, a audiência preliminar prevista no artigo 30.º do Regulamento do Centro de Arbitragem Comercial.
>
> Encontravam-se presentes: o Senhor Árbitro único, Professor Doutor [redacted], e os representantes das Partes, respectivamente pela Demandante, os Senhores [redacted], que se fez acompanhar da Senhora [redacted], e, pela Demandada, a Senhora [redacted], que se fez acompanhar do Senhor [redacted], gerente da [redacted]. Secretariou a audiência a Dra. Sofia Baptista, do Centro de Arbitragem Comercial.
>
> No início da sessão, e após o Senhor Árbitro único ter proferido palavras de agradecimento pela presença de todos os intervenientes, a Demandante propôs que se alargasse a arbitragem a outro litígio emergente do contrato referido do requerimento de arbitragem, o que a Demandada recusou.
>
> Após discussão sobre os vários pontos que integravam a ordem de trabalhos da presente sessão, resultantes das alíneas do n.º 2, do artigo 30.º do Regulamento de Arbitragem, foi, por acordo entre o Senhor Árbitro único e as Partes, estabelecido o seguinte:
>
> **1. Questões a decidir:**
>
> a) Determinação de trabalhos contratualmente devidos não efetuados e do seu valor;
>
> b) Determinação de trabalhos contratualmente devidos efetuados com defeitos e do valor necessário à sua correção;
>
> c) Determinação de alterações aos trabalhos contratualmente previstos solicitadas pela dona de obra, do seu valor e do seu impacto no prazo de execução da obra.
>
> **2. Articulados a apresentar**
>
> a) A Demandante apresentará a sua petição inicial até ao dia 24 de Junho;
>
> b) A Demandada contestará no prazo de 21 dias a contar da data da notificação da petição inicial;
>
> c) A Demandante disporá do prazo de 10 dias para responder à eventual reconvenção da Demandada.
>
> **3. Prova a produzir**

a) Os articulados serão acompanhados dos documentos essenciais destinados à prova dos factos neles alegados, bem como dos demais meios de prova;

b) No entanto, findos os articulados, mediante despacho do tribunal, haverá lugar à apresentação de requerimentos probatórios complementares, cuja pertinência só revele depois de produzidos os articulados;

c) No despacho referido na alínea anterior, o árbitro fixará prazo para a eventual junção de pareceres;

d) Os depoimentos testemunhais e dos representantes das Partes serão orais;

e) As Partes numerarão sequencialmente todos os documentos que juntem durante o processo, devendo a Demandante incluir na numeração a letra A e a Demandada a Letra R.

4. Audiência final

A audiência final será marcada oportunamente.

5. Alegações finais

As alegações finais serão escritas, versarão sobre matéria de facto e de direito e serão apresentadas simultaneamente no prazo de 20 dias a contar do encerramento da produção de prova.

6. Valor da arbitragem

A título provisório, o valor da arbitragem é fixado em € 78.362,00, correspondentes ao somatório do pedido da Demandante (€ 50.000,00) com o pedido da Demandada (€ 28.362,00). O valor da arbitragem será ajustado em função dos valores finais dos pedidos das Partes.

A audiência foi encerrada pelas 10:25 horas, dela sendo lavrada a presente acta que irá ser assinada pelo Tribunal Arbitral e pelas Partes, representadas pelos seus Mandatários.»

Por *e-mail* de 24.6.2019, a Demandante apresentou a sua petição inicial, nos termos que adiante se expõem. Juntou 19 documentos, requereu perícia para prova dos factos constantes dos artigos 20 a 24 e 28 da petição inicial e a produção de diversos depoimentos.

Por *e-mail* de 15.7.2019, a Demandada apresentou a sua contestação, nos termos que adiante se expõem. Juntou três documentos, requereu perícia sobre os factos

alegados nos artigos 15 a 23 da petição inicial e a produção de diversos depoimentos.

Em 18.7.2019, o signatário proferiu o **despacho n.º 1**, do seguinte teor:

> «Na petição inicial, a Demandante requereu perícia sobre os factos que dela constam sob os n.ºs 20 a 24 e 28.
> Na contestação, a Demandada requereu perícia sobre os factos que dela constam sob os n.ºs 15 a 23.
> A fim de preparar decisão sobre a matéria, solicito a cada uma das Partes que, em 10 dias:
>
> - Informe se tem algo a opor à perícia requerida pela contraparte;
> - Informe se pretende perícia singular ou colegial;
> - Pretendendo perícia colegial, nomeie um perito, indicando as suas qualificações e modo de ser contactado;
> - Pretendendo perícia singular, contacte a contraparte com vista a averiguar da viabilidade de acordo quanto ao perito a nomear e, mostrando-se tal acordo viável, nomeie a pessoa em causa, indicando as suas qualificações e modo de ser contactado;
> - Informe qual o prazo que entende necessário para a realização da perícia.»

Por *e-mail* de 24.7.2019, o signatário enviou aos mandatários das Partes, para apreciação, um projeto de definição do objeto da perícia sob a forma de quesitos dirigido ao(s) perito(s).

Por *e-mail* de 29.7.2019, a Demandante veio dizer que:

- Nada tinha a opor à perícia requerida pela Demandada;
- Pretendia que fosse efetuada perícia colegial;
- Indicava para perito o Senhor Eng. [redacted], que melhor identificou;
- Considerar razoável o prazo de 20 dias para realização da perícia;
- Requeria a retificação da matéria indicada para a perícia, aditando o alegado no art. 29 da petição inicial.

Colocou ainda a Demandante à consideração do tribunal a pertinência da junção aos autos dos 4 projetos existentes referentes ao rés-do-chão direito (projeto de estabilidade, projeto de arquitetura, projeto de águas e projeto de esgotos), de forma a que os peritos pudessem servir-se deles para «cabalmente executar a sua tarefa».

No mesmo *e-mail*, a Demandante apresentou sugestões de alteração ao projeto de definição do objeto da perícia.

Por *e-mail* de 29.7.2019, a Demandada pronunciou-se sobre o despacho n.º 1, dizendo que:

- Aceitava a realização de perícia colegial;
- Indicava como perito o Senhor Eng. [redacted], que melhor identificou.
- Solicitava que lhe fosse concedido um prazo de 5 dias para se pronunciar sobre o despacho n.º 1 e sobre o requerimento apresentado pela parte contrária.

Por *e-mail* de 29.7.2019, o signatário deferiu a solicitação da Demandada de concessão de prazo de 5 dias para completar a sua resposta ao despacho n.º 1, exercendo contraditório quanto ao requerimento da Demandante apresentado nesse dia.

Por *e-mail* de 2.8.2019, a Demandada apresentou proposta de aditamento ao projeto de definição do objeto da perícia e respondeu ao requerimento de aditamento apresentado pela Demandante em 29.7.2019.

Por *e-mail* de 4.8.2019, o signatário solicitou às Partes que:

- Esclarecessem se existia acordo quanto aos projetos facultados à Demandada para execução da obra que se discute nos autos;

- Existindo esse acordo, juntassem aos autos tais projetos, designadamente para serem tidos em conta na perícia;

- Não existindo esse acordo, cada Parte esclarecesse quais os projetos que entendia terem sido facultados à Demandada para execução da obra em causa.

Por requerimento de 9.8.2019, a Demandante:

- Requereu a junção aos autos de 4 documentos (numerados de A-20 a A-23), dizendo serem os projetos facultados pela Demandante à Demandada para execução das obras e que os mesmos integram o contrato de empreitada (sublinhando respeitarem apenas ao rés-do-chão);
- Pronunciou-se sobre os aditamentos que a Demandada tinha proposto fossem feitos ao projeto de definição do objeto da perícia que o signatário tinha posto à consideração das Partes, opondo-se a vários deles;
- Requereu a retificação de aspetos formais do seu requerimento de 29.7.2019.

Por *e-mail* de 12.8.2019, o signatário transmitiu às Partes que ficava a aguardar que a Demandada se pronunciasse sobre o ponto I do requerimento da Demandante de 9.8.2019, ou seja, o pedido de junção aos autos de 4 documentos (numerados de A-20 a A-23), que seriam os projetos facultados pela Demandante à Demandada para execução das obras e que integrariam o contrato de empreitada.

Por requerimento de 1.9.2019, a Demandada veio dizer, no essencial, que:

- «4. Os projetos foram contrat[ad]os pela Demandante sem intervenção dos técnicos da Demandada e não foram objeto de análise prévia pela Demandada aquando da celebração do contrato de empreitada, como tal os referidos projetos não foram juntos ao contrato.

  5. A Demandada teve conhecimento da existência dos referidos projetos posteriormente.

6. Com o decorrer da execução da obra, constatou-se que, alguns aspetos constantes nos projetos não correspondiam ao existente, assim como a como também contemplavam intervenções que não foram orçamentadas.»;
- Mantinha as posições anteriormente tomadas quanto ao objeto da perícia e se opunha às sugestões da Demandante.

Em 2.9.2019, o signatário proferiu o **despacho n.º 2**, sobre os termos da perícia, em que, além do mais, fixou o objeto da perícia, aprovando um documento intitulado «Objeto da perícia Quesitos» e fundamentando essa aprovação nos termos seguintes:

> «Houve, como resulta do relato feito, amplo contraditório sobre o objeto da perícia.
> Nesta fase do processo, não é possível dar como assente que os projetos juntos aos autos pela Demandante, em 9.8.2019, fazem parte do contrato celebrado entre as Partes e, por isso, não é viável determinar que a perícia os tenha em conta.
> O projeto que o signatário enviou às Partes em 24.7.2019 respeitou as solicitações feitas pelas Partes nos articulados. Não há razões para o alterar exceto no tocante ao que as Partes requereram a título de retificações. No que respeita às «Notas para os Senhores Peritos», introduziram-se alterações para as tornar mais claras.
> Fica, assim, fixado como objeto da perícia o documento anexo com tal nome datado de hoje (do qual se junta também, para facilidade de compreensão das Partes, uma versão «marcada», que evidencia as alterações relativamente ao projeto).
>
> III
>
> O signatário solicita à Demandada que informe qual o endereço eletrónico do Eng. [redacted], a fim de poder solicitar aos dois Peritos designados pelas Partes a indicação de um terceiro Perito.»

Por requerimento de 3.9.2019, a Demandante veio requerer que fosse autorizado que os projetos que tinha juntado por requerimento de 9.8.2019 (documentos numerados A-20 a A-23) pudessem «servir de apoio aos

Senhores Peritos no âmbito da perícia que será realizada». Para basear tal solicitação, invocou a Demandante que tais projetos foram facultados à Demandada em data anterior ao contrato de empreitada e que são os nele referidos, tendo juntado um documento destinado à comprovação do envio, pelos arquitetos contratados pela Demandante, de tais projetos à Demandada em 21.10.2015, ou seja, em data anterior à do contrato empreitada (documento numerado A-24). Além disso, argumentou a Demandante que do próprio requerimento da Demandada de 1.9.2019 se retira que a Demandada teve conhecimento dos projetos em questão e que a obra os teve por base, bem como que a Demandada não se oporia a que aos Peritos os levassem em consideração, mas apenas a que os mesmos fossem «objeto de referência absoluta para os Srs. Peritos».

Em resposta, por requerimento de 8.9.2019, a Demandada veio solicitar «mais uma vez que não se condicione a resposta tendo por base os projetos juntos pela Demandante e a obra executada», invocando que:

- A «obra foi objeto de diversas alterações que não foram acompanhadas por consequentes alterações de projetos elaborados por técnicos», não existindo «atualização física dos projetos desde a fase de início da obra até à sua conclusão» - para prova do que juntou os «Mapa de Quantidades e Projeto com Levantamento das Existências, enviados pela Demandante anteriormente ao início da obra» (documentos numerados como R-4 e R-5), de cuja análise resultaria que o mapa de quantidades «que foi anexado ao Contrato» (documento que a Demandada referiu já constar dos autos, mas de que juntou cópia numerada como R-6) é diverso do facultado pela Demandante à Demandada;
- O mapa de quantidades usado numa fase posterior da obra ainda mais diferente seria, nomeadamente «Por ter sido acordado entre as partes que retirariam intervenções [...] alterariam materiais [...]

adaptariam de outra forma a organização do espaço das frações […]» - para prova do que juntou outro mapa de quantidades (documento numerado como R-7);

- A fração em causa ter sofrido intervenções anteriores à intervenção da Demandada – para prova do que juntou vários documentos (documentos numerados R-8 a R-10).

Pelo **despacho n.º 3**, de 9.9.2019, o signatário, considerando o alegado pelas Partes nos requerimentos antecedentes, decidiu como se transcreve:

> «O objeto da perícia foi fixado em função das solicitações das Partes.
> No que toca às matérias sobre que a Demandante solicitou perícia com referência a elementos de projeto, respeitaram-se essas referências, incluindo as solicitadas no requerimento de 9.8.2019.
> Nas «Notas para os Senhores Peritos», explicitou-se que «A) A perícia destina-se a apurar se o empreiteiro executou os trabalhos de acordo com o contrato e as regras da arte; assim, os Senhores Peritos devem procurar destrinçar entre o que possam ser erros de execução e o que possam ser danos sofridos pela obra após a conclusão dos trabalhos, em consequência da intervenção da dona de obra ou de terceiros» e que «B) O contrato a considerar é o que constitui o documento junto à petição inicial como A1, completado pelos documentos A20, A21, A22 e A23.» - cfr. «versão marcada» do documento em causa.
> Infelizmente, por lapso cuja origem não se divisa, na «versão limpa» do documento em causa as palavras «, completado pelos documentos A20, A21, A22 e A23.» não constam.
> Por este meio, retifica-se o lapso em causa, juntando uma nova «versão limpa» do documento (em word e pdf), que será a relevante.
> Quando no despacho se escreveu «Nesta fase do processo, não é possível dar como assente que os projetos juntos aos autos pela Demandante, em 9.8.2019, fazem parte do contrato celebrado entre as Partes e, por isso, não é viável determinar que a perícia os tenha em conta.», apenas se quis significar que a determinação do objeto da perícia não significa que se dê como provado que os projetos juntos aos autos pela Demandante em 9.8.2019 (os documentos A20, A21, A22 e A23) fazem parte do contrato celebrado entre as Partes e que a indicação a dar aos Peritos de que «O contrato a considerar é o que

> constitui o documento junto à petição inicial como A1, completado pelos documentos A20, A21, A22 e A23» não significa que os resultados da perícia que sejam obtidos por referência a tais documentos sejam tidos em conta, na decisão arbitral final, nos seus exatos termos.
> Por outras palavras, talvez mais claras: sendo ainda controvertido que os documentos A20, A21, A22 e A23 fazem parte do contrato celebrado entre as Partes, a relevância dos resultados da perícia que sejam obtidos por referência a tais documentos fica condicionada ao que se venha a provar sobre tal questão controvertida.».

Por *e-mail* de 9.9.2019, o signatário solicitou aos Peritos designados pelas Partes que, no prazo de 10 dias, indicassem, por acordo, um terceiro Perito com as qualificações necessárias para exercer funções de coordenação da perícia.

Por *e-mail* de 16.9.2019, a Demandante, sugeriu para terceiro Perito [redacted], engenheiro.

A Demandada, convidada por *e-mail* de 16.9.2019 para se pronunciar acerca da proposta da Demandante, respondeu por *e-mail* de 25.9.2019 dizendo que sugeria outro técnico, [redacted], engenheiro.

Por *e-mail* de 26.9.2019, o signatário, considerando o desacordo das Partes, informou ter intenção de nomear [redacted], engenheiro, caso as Partes lhe não comunicassem qualquer objeção no prazo de 5 dias. Juntou *curriculum* do proposto perito, informando que solicitaria ao indigitado uma proposta de remuneração que caberia às Partes apreciar.

Por *e-mail* de 8.10.2019, não tendo as Partes manifestado oposição à nomeação do Eng. [redacted] como perito, o signatário solicitou ao indigitado que enviasse diretamente aos mandatários das Partes as suas condições remuneratórias.

Por *e-mail* de 16.10.2019 e de 17.10.2019, respetivamente, a Demandante e a Demandada aceitaram a proposta de honorários do Eng. [redacted].

Por *e-mail* de 18.10.2019, o signatário sugeriu aos três peritos datas para uma reunião destinada a acertar os termos da perícia, enviando-lhes novamente o documento que enuncia o objeto da perícia.

Em 29.10.2019, realizou-se a proposta reunião, cuja ata se transcreve:

> «Aos vinte e nove dias do mês de Outubro de dois mil e dezanove, pelas 14:30 horas, realizou-se, na sede do Centro de Arbitragem Comercial, uma sessão destinada a preparar a realização da perícia.
>
> Encontravam-se presentes: o Senhor Árbitro único, Professor Doutor [redacted], e os representantes das Partes, respectivamente pela Demandante, o Senhor Dr. [redacted] e, pela Demandada, a Senhora Dra. [redacted]. Secretariou a audiência a Dra. [redacted], do Centro de Arbitragem Comercial.
>
> Encontravam-se igualmente presentes os Senhores Peritos: [redacted], indicado pelo Tribunal, [redacted], designado pela Demandante e [redacted], indicado pela Demandada.
>
> Abrindo a sessão, o árbitro presidente explicitou que a mesma se destinava a preparar a realização da perícia, tendo dito que, antes de dar a palavra aos Senhores Peritos, pretendia chamar a atenção para o seguinte:
>
> - Consoante resulta do fixado por *e-mail*, o colégio de peritos é composto pelo [redacted], pelo [redacted] e pelo [redacted];
> - A responsabilidade pela coordenação dos trabalhos e pela redação da parte comum do relatório pericial é do [redacted];
> - Nos termos da lei, todos os peritos têm deveres de imparcialidade, devendo todos os peritos emitir juízos de acordo com as «regras da arte» que tenham por aplicáveis, não tendo em conta quem os designou;
> - A perícia consistirá em respostas aos «quesitos» que constituem o documento intitulado «objeto da perícia» (já do conhecimento de todos), acompanhadas da fundamentação e das observações que os Senhores Peritos tenham por adequadas;

- Nessas respostas, devem os Senhores Peritos ter em consideração as «Notas» que constam do final do documento que contém o objeto da perícia;
- As respostas deverão constar de um documento único (o relatório pericial), sem prejuízo de cada Perito poder dar uma resposta própria (total ou parcial) a cada questão sempre que não seja possível uma resposta unânime;
- Os Senhores Peritos têm acesso aos elementos do processo arbitral, devendo solicitar o mesmo ao secretariado do Centro, designadamente à Secretária da arbitragem;
- Os Senhores Peritos têm acesso aos locais das obras, devendo combinar as visitas com as Partes ou com os seus advogados.

Quanto ao prazo para a perícia, o árbitro presidente solicitou aos Senhores Peritos que se pronunciassem, tendo os mesmos, após conferência entre si, respondido acharem suficiente o prazo de 30 dias.»

Por *e-mail* de 2.12.2019, os Peritos solicitaram a prorrogação do prazo para a conclusão dos seus trabalhos até 13.12.2019, o que, o signatário após ouvir as Partes, deferiu.

Em 13.12.2019, os Peritos apresentaram o seu relatório.

Por *e-mail* de 15.12.2019, o signatário solicitou às Partes que informassem:

1. Se pretendiam que os Peritos comparecessem na audiência final para prestar esclarecimentos e, em caso afirmativo, quais as respostas sobre que incidiriam os pedidos de esclarecimento;
2. Se pretendiam ouvir todas as testemunhas e qual o tempo que estimavam necessário para a prestação dos depoimentos.

Por *e-mail* de 23.12.2019, a Demandante transmitiu que:

«1. Pretende a comparência dos Senhores Peritos na audiência final para prestarem esclarecimentos relativamente a toda a matéria que constituiu o

Objeto da Perícia, com especial relevo para as respostas contidas nos Pontos 1. e 6. e 5. e 7.;

No que respeita à resposta contida no Ponto 5., sob a designação de "*Nota prévia dos peritos*", cumpre referir desde já e sem prejuízo dos ulteriores esclarecimentos que os Senhores Peritos venham a prestar, que, contrariamente ao aí afirmado, do Contrato de Empreitada constam trabalhos a realizar na cobertura, tal qual a Demandante referiu nos artigos 7 e 8 da Petição Inicial (expressamente aceites pela Demandada).

Assim, os trabalhos contratados e constantes dos documentos A4, A6 e A7 encontram-se abrangidos pelo Contrato de Empreitada.

2. Pretende ouvir todas as testemunhas por si arroladas, antevendo-se como necessários dois dias (manhã e tarde) para a respetiva inquirição.».

Por *e-mail* de 6.1.2020, a Demandada transmitiu que:

- Confirmava disponibilidade para as datas agendadas assim como o tempo disponibilizado para audição das testemunhas da Demandada e dos Senhores Peritos;
- Reiterava a necessidade de audição do representante legal da Demandada, relativamente a toda a matéria de facto, e, nomeadamente, para esclarecimento de quais os trabalhos abrangidos pelo contrato de empreitada;
- Pretendia esclarecimentos dos Senhores Peritos relativamente a toda a matéria de facto.

Por *e-mail* de 6.1.2020, o signatário solicitou à Demandada que identificasse o seu representante cuja audição era pretendida, tendo a Demandada, por *e-mail* ainda do mesmo dia, tratar-se do Eng. [redacted].

Seguiu-se troca de mensagens entre o signatário, as Partes e os Peritos, como consta do **despacho n.º 4**, datado de 10.1.2020, do seguinte teor:

«Com data de 11.12.2019, os Senhores Peritos apresentaram o seu relatório.
Por *e-mail* de 15.12.2019, o signatário solicitou às Partes informação quanto ao seguinte:
1. Se pretendiam a comparência dos Peritos na audiência final para prestar esclarecimentos e, em caso afirmativo, quais as respostas sobre que incidiriam os pedidos de esclarecimento;
2. Se pretendiam ouvir todas as testemunhas arroladas e qual o tempo que estimavam necessário para a prestação dos depoimentos.
Por *e-mail* de 23.12.2019, a Demandante informou que:

> «1. Pretende a comparência dos Senhores Peritos na audiência final para prestarem esclarecimentos relativamente a toda a matéria que constituiu o Objeto da Perícia, com especial relevo para as respostas contidas nos Pontos 1. e 6. e 5. e 7.;
> No que respeita à resposta contida no Ponto 5., sob a designação de "*Nota prévia dos peritos*", cumpre referir desde já e sem prejuízo dos ulteriores esclarecimentos que os Senhores Peritos venham a prestar, que, contrariamente ao aí afirmado, do Contrato de Empreitada constam trabalhos a realizar na cobertura, tal qual a Demandante referiu nos artigos 7 e 8 da Petição Inicial (expressamente aceites pela Demandada).
> Assim, os trabalhos contratados e constantes dos documentos A4, A6 e A7 encontram-se abrangidos pelo Contrato de Empreitada.
> 2. Pretende ouvir todas as testemunhas por si arroladas, antevendo-se como necessários dois dias (manhã e tarde) para a respetiva inquirição.»

Por *e-mails* de 6.1.2020, a Demandada informou pretender ouvir os Peritos a toda a matéria do relatório e ainda o gerente da Demandada Eng. [redacted], a toda a matéria controvertida.

Em 6.1.2020, o signatário enviou às Partes *e-mail* do seguinte teor:

> «Pressupondo que as únicas diligências probatórias ainda não realizadas são as que devem ter lugar na audiência final e que o Centro tem instalações disponíveis nas datas em causa (*o que solicito ao Secretariado que confirme*), venho sugerir que:
> a) Tal audiência tenha lugar a 11, 12, 18 e 19 de fevereiro;

b) Que em cada dia os trabalhos comecem às 9,30 horas e se prolonguem até às 17,30, com pausa para almoço;

c) Que na manhã do primeiro dia sejam ouvidos os peritos;

d) Que na tarde do primeiro e na manhã e na tarde do segundo dia sejam ouvidos os depoentes arrolados pela Demandante;

e) Que na manhã e na tarde do terceiro dia e na manhã do quarto dia sejam ouvidos os depoentes arrolados pela Demandada;

f) Que a tarde do quarto dia fique reservada para o caso de se tornar necessário estender o tempo dos depoimentos.

Peço o favor de que se pronunciem sobre tais sugestões e sobre o mais que tenham por conveniente, permitindo-me lembrar que cabe às Partes fazer comparecer em audiência os depoentes por elas arrolados.

Também em 6.1.2020, o signatário inquiriu da disponibilidade dos Senhores Peritos para prestarem esclarecimentos sobre o seu relatório no dia 11 de fevereiro, começando às 9,30 horas.

O Secretariado confirmou a disponibilidade de instalações para os quatro dias em causa.

Os mandatários das Partes confirmaram a sua disponibilidade para os quatro dias em causa.

Os Senhores Peritos confirmaram a sua disponibilidade para prestarem esclarecimentos sobre o seu relatório no dia 11 de fevereiro, começando às 9,30 horas.

Assim sendo, fica a audiência final definitivamente marcada para 11, 12, 18 e 19 de fevereiro, nos seguintes termos:

a) Em cada dia os trabalhos começarão às 9,30 horas e prolongar-se-ão até às 17,30 horas, com pausa para almoço;

b) Na manhã de 11 de fevereiro serão ouvidos os Senhores Peritos;

c) Na tarde de 11 de fevereiro e na manhã e na tarde de 12 de fevereiro serão ouvidos os depoentes arrolados pela Demandante;

d) Na manhã e na tarde de 18 de fevereiro e na manhã de 19 de fevereiro serão ouvidos os depoentes arrolados pela Demandada (incluindo o seu gerente Eng. [redacted]);

e) A tarde de 19 de fevereiro fica reservada para o caso de se tornar necessário estender o tempo dos depoimentos.

f) Caberá às Partes fazer comparecer em audiência os depoentes por elas arrolados.»

Em 11.2.2019, 12.2.2020, 18.2.2020 e 19.2.2020, tiveram lugar as sessões da audiência final, consoante atas que foram elaboradas, destacando-se aqui o seguinte:

- Na sessão de 11.2.2020, a Mandatária da Demandada declarou prescindir do depoimento da testemunha Eng. [redacted], em virtude de pretender que este a acompanhasse nos trabalhos da audiência final;
- Na sessão de 11.2.2020, os Peritos prestaram esclarecimentos e depuseram as testemunhas indicadas pela Demandante Eng. [redacted], Eng.ª [redacted] e Eng. [redacted];
- Na sessão de 12.2.2020, a Demandante declarou prescindir dos depoimentos das testemunhas [redacted] e [redacted];
- Na sessão de 12.2.2020, depuseram as testemunhas indicadas pela Demandante Eng. [redacted] que, igualmente advertidos do dever de colaborar com o Tribunal Arbitral, se comprometeram a dizer a verdade;
- Na sessão de 18.2.2020, a Demandada declarou prescindir das testemunhas Arq. [redacted]
- Na sessão de 18.2.2020, depuseram as testemunhas indicadas pela Demandada Arq. [redacted];
- Na sessão de 19.2.2020, depuseram a Demandante, Dra. [redacted], e o gerente da Demandada, Eng. [redacted];
- Na sessão de 19.2.2020, ficou acordado que as alegações finais seriam escritas, versariam sobre matéria de facto e de direito e seriam apresentadas simultaneamente até 16.3.2020.

Em 16.3.2020, cada uma das Partes apresentou as suas alegações finais, a cujo teor se aludirá adiante.

5. As Posições das Partes

5.1. Considerações prévias

Como se relatou, na audiência preliminar ficaram enunciadas como questões a decidir as seguintes:

> «a) Determinação de trabalhos contratualmente devidos não efetuados e do seu valor;
>
> b) Determinação de trabalhos contratualmente devidos efetuados com defeitos e do valor necessário à sua correção;
>
> c) Determinação de alterações aos trabalhos contratualmente previstos solicitadas pela dona de obra, do seu valor e do seu impacto no prazo de execução da obra.».

Tal enunciado assentou nas posições assumidas pelas Partes no requerimento de arbitragem, na resposta ao mesmo e na própria audiência preliminar.

No entanto, como resulta do que a seguir se escreve, nos articulados e no restante do processo, incluindo nas alegações finais, o litígio ficou quase apenas circunscrito à determinação dos defeitos da obra, não tendo, nomeadamente, os problemas relativos ao prazo de execução servido de base a pedidos.

5.2. Petição inicial

Na petição inicial (adiante «p.i.») a Demandante apresentou os seguintes pedidos contra a Demandada:

«1) Ser condenada a executar e corrigir os trabalhos contratualmente previstos no Contrato, referentes aos 4 (quatro) andares e cobertura do prédio sito no [redacted], elencados nos artigos 20 a 24 e 28 da presente Petição Inicial, bem como os demais que possam ocorrer no decurso da presente ação;

Em alternativa,

Ser condenada a pagar à Demandante o valor total que vir a ser orçamentado por entidade terceira por si escolhida e que aquela tiver de vir a despender para a retificação e execução dos trabalhos em falta, cujo valor presentemente ascende a € 41.192,00 (€ 20.865,00 + € 5.177,00 + € 3.150,00 + € 12.000,00), acrescido de IVA.

2) Ser condenada a restituir e indemnizar a Demandante dos custos que esta teve com a realização dos trabalhos referidos no artigo 25º, no montante de € 450,00, acrescido dos juros moratórios à taxa legal desde a entrega da presente Petição Inicial e até integral pagamento, bem como do valor referente aos trabalhos que forem realizados na pendência da presente ação;

3) Ser condenada a entregar à Demandante as telas finais de especialidades da obra referentes ao andar do rés-do-chão, bem como os projetos de alterações que hajam sido por si modificados, entregando ainda os respetivos certificados de conformidade da instalação elétrica, águas e gás.»

Para basear tais pedidos, a Demandante alegou, no essencial, o seguinte:

- A Demandada é uma sociedade comercial que se dedica a atividades especializadas de construção diversas, bem como à elaboração de projetos de engenharia e arquitetura;
- A Demandante e a Demandada celebraram, em 1.3.2016, o Contrato de Empreitada que constitui o documento A1 (adiante «o Contrato»);
- Nos termos do Contrato, a Demandada obrigou-se a construir uma moradia sita em Cascais e, bem assim, a remodelar 4 (quatro) apartamentos

da propriedade da Demandante, mais concretamente o R/c Dto., o 1º Dto., o 3º Esq.º, o 3º Dto. e a cobertura do prédio sito [redacted];

- O preço total acordado entre Demandante e Demandada para a construção da moradia e a remodelação dos 4 (quatro) andares foi € 467.197,96;

- O preço acordado para a construção da moradia foi € 391.316,12, acrescido de IVA;

- Os preços acordados para a remodelação de cada um dos referidos apartamentos foram:

a) € 35.484,43, para o R/C Dto.;

b) € 1.282,55, para o 1º Dto.;

c) € 19.557,43, para o 3º Dto.; e

d) € 19.557,43, para o 3º Esq. - perfazendo o total de € 75.881,84, (antes de IVA;

- Para além dos trabalhos referidos, foram ainda adjudicados os seguintes trabalhos adicionais::

a) € 1.490,00 para o R/c Dto;

b) € 22.176,23 para o 3º Dto;

c) € 22.176,23 para o 3º Esq;

d) € 13.393,10 para a cobertura perfazendo o total de € 59.235,56 (antes de IVA), conforme documentos juntos com A-2, A-3, A-4, A-5, A-6 e A-7, dados por ente reproduzidos;

- O valor da empreitada referente aos 4 (quatro) andares e cobertura do prédio sito no [redacted], em Lisboa foi assim de € 135.117,40 (€ 75.881,84 + € 59.235,56), acrescido de IVA à taxa legal, sendo que a Demandante já pagou a totalidade do mesmo;

- As Partes estipularam no Contrato um prazo de 3 (três) meses para a remodelação dos referidos apartamentos;

- Tal prazo foi incumprido, por culpa da Demandada;

- Com efeito, a obra veio a ser dada como concluída pela Demandada em novembro de 2016, tendo-se a Demandada limitado, a partir dessa data, a aparecer nos andares para retificar e/ou terminar alguns dos trabalhos contratualmente previstos;
- A obra nunca foi vistoriada para efeitos de receção provisória;
- As Partes não assinaram qualquer auto de receção provisória;
- Não estando satisfeita com os trabalhos executados pela Demandada e porque a obra se mantinha por acabar, a Demandante recorreu aos serviços da empresa [redacted] (adiante «[redacted]»), solicitando-lhe apoio técnico para verificação dos trabalhos que haviam sido executados no âmbito da empreitada;
- Após o exame dos andares efetuado pela [redacted], veio a Demandante a tomar conhecimento de que vários dos trabalhos previstos executar no Contrato o foram de forma defeituosa e, bem assim, de que outros nem sequer haviam sido executados;
- A [redacted] elaborou vários relatórios nos quais identificou os trabalhos executados de forma defeituosa e, bem assim, trabalhos que não foram sequer efetuados, conforme relatórios técnicos juntos como documentos A-8, A-9, A-10, A-11 e A-12, dados por reproduzidos;
- Em face disto, a Demandante, representada à data pelo Dr. [redacted], remeteu à Demandada, uma carta, datada de 28.2.2018, junta como documento A-13, interpelando-a para executar a correção de inúmeros defeitos nos andares e cobertura identificados;
- Tal carta foi recebida pela Demandada em 1.3.2018;
- A acompanhar a carta em questão foram remetidas à Demandada 5 (cinco) listas dos trabalhos que a Demandante pretendia que fossem executados e/ou retificados, assim enunciados:

- **No rés-do-chão direito**:
  Estabilidade

- Executar estrutura conforme projeto ou justificar alterações efetuadas;

Rede de águas

- Executar rede de águas pelas paredes ou tetos ou justificar alterações efetuadas;
- Colocar válvula de seccionamento junto do contador de água;
- Colocar válvula de seccionamento na cozinha ou identificar a sua localização;
- Colocar válvulas de seccionamento do WC em local acessível;

Rede de esgotos

- Executar sifões de pavimento previstos em projeto para WC ou justificar alterações efetuadas;
- Identificar a localização da caixa de reunião na cozinha;

Paredes e tetos:

- Reparar fissuração, sancas a descolar e executar pintura em paredes e tetos, incluindo reparação das paredes;
- Reparar/renovar selagem da junta entre pavimento e paredes da base de duche;
- Executar revestimento adequado para peitoriI, ombreiras e verga de janela da zona de duche;
- Executar selagem de juntas do vidro da janela do WC com a parede envolvente (ambos os lados);

Pavimentos

- Reparar rodapé (sala, junto à porta para o logradouro);
- Remover e assentar mosaicos que se encontram desnivelados (sala e hall de circulação);

Portas

- Reparar e limpar porta de patim, incluindo aro e guarnição, e renovação de pintura onde necessário;
- Reparar portas interiores lascadas e com mossas (WC; hall de circulação para WC e quarto);
- Reparar ombreiras lascadas e com mossas (quarto);
- Renovar pintura de ombreiras que se apresentam com bolhas de tina (WC) reparar porta do quarto — a chave não roda com a porta na posição «fechada»;
- Substituir borrachas das portas Interiores (hall de circulação; quarto), que estão curtas nos cantos ombreiras-vergas;

Janelas/portas exteriores:

- Afinar janela do quarto (janela da direita) — o manípulo não fica completamente vertical quando em posição de "fechada";
- Afinar estores (quarto);
- Afinar trinco de portada interior da janela do quarto (janela direita, portada direita, trinco inferior);
- Afinar movimento basculante da porta da sala para o logradouro;
- Renovar selagem da caixilharia da porta da safa para o logradouro (silicone é muito rijo);

Armários/roupeiros:
- Reparar porta do armário técnico (hall de entrada), que não tranca;
- Renovar pintura da porta do armário técnico (hall de entrada), que se apresenta com marcas de tinta e está mal acabado junto aos furos do gás;
- Uniformizar acabamento dos puxadores dos armários de cozinha;
- Reparar/afinar porta do armário de cozinha por cima do fogão, que não prende na posição «aberta»;
- Afinar portas desniveladas dos armários de cozinha sob o lava-loiça;
- Colocar batentes nas portas dos armários de cozinha que batem na parede da despensa e na sanca na zona da marquise;
- Afinar gavetas dos armários de cozinha que batem na porta do forno;

Diversos
- Colocar identificação dos circuitos do quadro elétrico;
- Colocar lâmpada exterior, sobre a porta de patim;
- Colocar lâmpadas exteriores no logradouro;
- Colocar lâmpada sob o armário de parede da cozinha;
- Ajustar/colocar de face com a parede a caixa da pré-instalação de AC (quarto);
- Renovar/colocar de nível com a bancada de cozinha o silicone na junta entre a bancada e a parede;
- Limpar calçada no pátio superior;
- Limpar, reparar fendilhação e renovar pintura de muros exteriores;
- Executar proteção de cabos e tubagem da pré-instalação que se encontram expostos aos elementos atmosféricos;
- executar telas finais das diversas especialidades;

• **No 1.º andar**:
- Executar pintura das portas dos armários dos contadores na cozinha;
- Colocar trinco para abertura da porta de entrada do edifício;

• **No 3.º andar esquerdo**:

Rede de águas
- Executar rede de águas pelas paredes ou tetos ou justificar alterações efetuadas;
- Colocar segunda válvula de seccionamento junto do contador de água;
- Colocar válvula de seccionamento na cozinha ou identificar a sua localização;
- Colocar válvulas de seccionamento do WC do piso 3 em local acessível;
Rede de esgotos
- Executar sifão de pavimento em WC do sótão;
-Executar sifão para máquinas de lavar na cozinha;
Rede de eletricidade
- Aproximar tomada da parede (sótão);
Paredes e tetos
- Reparar fissuração e executar pintura em paredes e tetos, incluindo reparação das paredes e pintura na zona de parede da cozinha visível sob o lava-loiça (todas as divisões, exceto WC do sótão);
- Reparar sancas com descolamento do suporte (sótão);
- Renovar selagem de junta entre pedra da chaminé e o azulejo (cozinha);
Pavimentos
- Afagar e renovar envernizamento de pavimentos (todas as divisões). Acabamento mate;
- Executar betume em rodapé na cozinha (canto junto à janela);
- Reparar rodapé (WC piso 3, junto à base de duche; sótão, no canto da parede central);
Portas
- Limpar tinta de ferragens de portas interiores;
- Apertar espelho da fechadura da porta de correr;
- Afinar porta de arrumos sob o desvão do telhado, que está a roçar no chão;
Janelas/portas exteriores
- Substituir silicone de selagem das esquadrias das janelas (cozinha; quartos; WC do piso 3);
- Ajustar/reparar/substituir borrachas de janelas (quartos virados para [redacted]);
Armários/roupeiros
- Afinar amortecedores de portas e gavetas dos armários de cozinha;

- Colocar batente na porta do armário de cozinha que bate no armário do gás;
- Montar balde do lixo no armário de cozinha;
- Remover armários de cozinha e colocar outros com as dimensões definidas em orçamento;
- Limpar tinta de ferragens de portas de roupeiros;
- Colocar chaves de roupeiros que se encontram em falta;

Diversos

- Colocar lâmpada exterior, sobre a porta de patim;
- Reparar pedra do peitoril da janela da cozinha;
- Limpar lava-loiça;
- Executar selagem da junta da base de duche com as paredes;
- Ajustar tampo da sanita do WC do piso 3;
- Fixar coluna da guarda em madeira da escada;

• **No 3.º andar direito**:

Rede de águas

- Executar rede de águas pelas paredes ou tetos ou justificar alterações efetuadas;
- Colocar segunda válvula de seccionamento junto do contador de água;
- Colocar válvula de seccionamento na cozinha ou identificar a sua localização;
- Colocar válvulas de seccionamento do WC do piso 3 em local acessível, incluindo colocação de tampas das válvulas;

Rede de esgotos

- Executar sifão de pavimento em WC do sótão;
- Executar sifão para máquinas de lavar na cozinha;

Rede de eletricidade

- Completar identificação dos circuitos do quadro elétrico;

Paredes e tetos

- Reparar fissuração e executar pintura de paredes e teto, incluindo reparação das paredes e reparação (barramento) na zona da fita do pladur da cassete da porta de correr no *hall* (todas as divisões, exceto WC do sótão);
- Reparar parede junto a nicho de tomada no primeiro quarto à esquerda da porta de entrada;

Pavimentos

- Afagar e renovar envernizamento de pavimentos (todas as divisões). Acabamento mate;
- Reparar rodapé (cozinha);

Portas

- Limpar tinta de ferragens de portas interiores;
- Reparar dobradiça da porta de patim que se apresenta picada;
- Limpar guarnição da porta de patim que está suja de silicone;
- Colocar tampa em óculo da porta de patim;
- Reparar aro lascado da porta do quarto em frente à cozinha;
- Renovação de pintura da porta de correr;
- Ajustar posicionamento do puxador/espelho do puxador da porta de arrumos sob o desvão do telhado — o espelho não tapa o orifício;

Janelas/portas exteriores:

- Substituir silicone de selagem das esquadrias das janelas (cozinha; quartos; WC do piso 3);
- Limpar puxador da janela do quarto em frente à cozinha;

Armários/roupeiros:

- Afinar amortecedores de portas e gavetas dos armários de cozinha;
- Colocar batente na porta do armário de cozinha que bate no armário do gás;
- Montar balde do lixo no armário de cozinha;
- Remover armários de cozinha e colocar outros com as dimensões definidas em orçamento;
- Limpar tina de ferragens de portas de roupeiros;
- Colocar chaves de roupeiros que se encontram em falta;

Diversos

- Colocar lâmpada exterior, sobre a porta de patim;
- Renovar/substituir selagem da junta da base de duche com as paredes;
- Reparar bancada de cozinha que se apresenta lascada;

• **Na cobertura**:

- Substituir ripas e barrotes danificados, lavar telhas a alta pressão e hidrofugar telhas;
- Remover telas e reboco em duas caleiras exteriores;
- Executar reboco e telas em duas caleiras exteriores;
- Executar reparação da impermeabilização da cobertura plana sobre a cozinha;

-Executar desmonte de claraboia existente, fornecimento e colocação de claraboia exterior em material de fachada série FC da Sosoares, incluindo vidro duplo temperado;

- Não obstante interpelada para o efeito, a Demandada nada fez, ou seja, não executou, nem corrigiu os trabalhos acima indicados;

- A Demandante efetuou, entretanto, alguns dos trabalhos mencionados, tendo gasto o valor de € 450,00, encontrando-se ainda a diligenciar pela obtenção de orçamentos para retificação e execução dos trabalhos em falta, protestando juntá-los assim que os obtiver;

- Sem prejuízo, a Demandante já dispõe de um orçamento para a cobertura, da empresa [redacted], no valor de € 20.865,00, acrescido de IVA, junto como documento A14, outro orçamento da empresa [redacted] no valor de € 5.177,00, acrescido de IVA, junto como documento A15, bem como um orçamento da empresa [redacted], no valor de € 3.150,00, acrescido de IVA, junto como documento A16;

- Recentemente, a Demandante solicitou novamente à [redacted] apoio técnico no sentido de apurar da conformidade do reforço estrutural executado pela Demandada no Rés-do-Chão Direito com o projeto de estabilidade;

- Da análise efetuada pela [redacted] resultaram as seguintes desconformidades:

I. Quanto às sapatas: por abertura dos poços de inspeção foi possível verificar que não há sapatas executadas visíveis;

II. Quanto à viga de fundação: com base na observação feita, conclui-se que não existirá viga de fundação;

III. Quanto a pilares: verificou-se que a amarração da armadura longitudinal à sapata não está conforme. Não foi comprovado o tipo de betão utilizado;

IV. Quanto a vigas: por abertura da janela de visita da sala verificou-se que:

i) Os dois INP360 foram substituídos por 1 HEB180;

ii) Os perfis não têm proteção anti-corrosão;

iii) A viga que deveria descarregar no lintel na parede da cozinha está a descarregar na verga do vão do passa-pratos. Desconhecem-se as

condições de apoio. Acresce que não foi comprovado qual o aço estrutural usado;

V. Quanto a lintel: com o Ferroscan não foi detetada a presença de armadura, conforme Parecer Técnico junto como documento 17, dado por reproduzido;

- Em face disto, a Demandante remeteu à Demandada a carta datada de 9.1.2019, recebida pela Demandada em 10.1.2019, junta como documento A18;

- Nessa carta, a Demandante remeteu à Demandada o Parecer Técnico elaborado pela [redacted] datado de agosto de 2018;

- Dele resulta que a empreitada em questão não foi executada em conformidade com o projeto de estabilidade, tendo inclusive sido detetadas alterações executadas pela Demandada sem que o projetista de estabilidade, Eng. [redacted], haja sido consultado;

- Ademais, a Demandante nunca autorizou quaisquer alterações aos trabalhos adjudicados de reforço estrutural, nem tinha conhecimento das alterações introduzidas;

- Em resultado das desconformidades verificadas no Rés-do-Chão Direito, a segurança estrutural do edifício ficou muito comprometida, tornando-se urgente a reposição de conformidade dos trabalhos com o projeto de estabilidade;

- Nesse sentido, através da referida carta, datada de 9.1.2019, a Demandante interpelou a Demandada para no mais curto espaço de tempo, mas nunca em tempo superior a 15 dias, efetuar os trabalhos de correção da estrutura metálica e trabalhos conexos que se revelassem necessários, de modo a ficarem asseguradas as necessárias condições de segurança do edifício, articulando tais trabalhos com o projetista de estabilidade;

- Não obstante interpelada para o efeito, a Demandada nada fez;

- Em face disso, a Demandada solicitou à [redacted] um orçamento para realização dos trabalhos conducentes à reabilitação da referida estrutura, junto como documento A19, dado por reproduzido;

- De acordo com tal orçamento, os trabalhos a executar implicarão o dispêndio de € 12.000,00, acrescidos de IVA.

5.2. Contestação

A Demandada concluiu a contestação requerendo ao tribunal arbitral:

> «a. Ser absolvida da execução de trabalhos que não foram contratualmente previstos ou em alternativa ao pagamento do valor dos orçamentos juntos à Petição Inicial;
>
> b. Ser absolvida da retificação dos trabalhos não assumidos na presente Contestação, por não contratos nem orçamentados ou em alternativa ao pagamento do valor dos orçamentos juntos à Petição Inicial;
>
> c. Ser absolvida do pagamento de trabalhos mencionados no artigo 26º da petição inicial no valor de € 450,00 correspondendo a trabalhos não especificados.
>
> d. Ser absolvida de atraso na conclusão da obra.»

A Demandada aceitou os factos constantes nos artigos 1 a 9 da p.i. e contestou os demais, alegando o seguinte:

Enquadramento

- A obra encomendada respeitou à remodelação de frações em edifício pré-existente;
- Após contrato inicial, e em sequência da adjudicação de trabalhos adicionais, o prazo de conclusão da obra, três meses, foi verbalmente ampliado, por devidamente justificado e consensualizado;
- Com a conclusão da obra, com vista à realização do Auto de Vistoria, a 16 de agosto de 2017, enviou a Demandante *e-mail* com descrição dos trabalhos a corrigir (Doc. R-1);

- Realizadas as correções, foi efetuado Auto de Vistoria e entrega da obra, a 6 de setembro de 2017, tendo a Demandante aceitado a correção dos trabalhos solicitados (Doc. R-1);
- Na vistoria, esteve presente o fiscal da obra designado pela Demandante, que não assinalou qualquer defeito ou correção adicional;
- Já no decorrer deste processo, por acordo das partes, foi efetuada deslocação às frações objeto de remodelação, para verificação da existência das incorreções constantes de relatórios técnicos elaborados pela [redacted], a solicitação da Demandante;
- Com o exame às frações, a Demandada pode concluir que os referidos relatórios não tiveram em conta os trabalhos efetivamente acordados e que a remodelação tinha como objetivo o aproveitamento de equipamentos e materiais;

Dos Trabalhos Contratados e Executados

- Verifica-se que a [redacted] elaborou os relatórios técnicos sem atender, nomeadamente, a:

i. Que os trabalhos foram executados em edifício pré-existente, com remodelação e adaptação a materiais e estruturas pré-existentes nas diversas divisões de cada fração;

ii. Que os trabalhos contratados e executados tiveram como base as orientações da Demandante, para adaptar as frações do imóvel ao fim que pretendia destinar;

iii. Que os trabalhos executados foram objeto de orçamento prévio de acordo com as pretensões da Demandante (documentos juntos com a petição inicial);

iv. Que foram solicitados orçamentos no decurso da obra pela Demandante, que posteriormente não pretendeu a execução dos referidos trabalhos;

- São considerados inúmeros trabalhos como não executados ou executados de forma defeituosa sem que tal corresponda à verdade;

- O documento R-1, R-2 e R-3 indicam os trabalhos constantes das listagens dos relatórios técnicos:

i. Que não foram contratados;

ii. Que foram contratados e devidamente executados;

iii. Que foram corrigidos antes do auto de Vistoria;

iv. Que foram executados de forma defeituosa/não executados;

- Das 5 (cinco) listagens de trabalhos de que a Demandante pretende retificação ou execução, constata-se que, em articulação com os orçamentos e exame às frações, as desconformidades são residuais e assumidas pela Demandada no documento R-2;

- Quanto às restantes pretensões da Demandante, particularmente quanto aos trabalhos com solicitação de orçamento e refletidos nos documentos A-14, A-15, A-16 e A-19, demonstra-se que, em cruzamento com os orçamentos acordados, estes trabalhos nunca estiveram no âmbito da empreitada, pelo que não poderá a Demandada ser responsabilizada por essa execução ou pagamento;

- Quanto ao documento A-14 (Trabalhos a executar na cobertura do edifício no valor de € 20.865,00), a descrição não corresponde aos trabalhos previstos no mapa de quantidades e aos trabalhos contratuais, nomeadamente quanto a:

1. Remoção das telhas e ripas existentes no telhado (1.1 do Doc. A-14);
2. Criação de isolamento térmico, fixando as placas de *roofmate* de 3 cm de espessura entre as vigas do telhado (1.2 do Doc A-14);
3. Tratamento de todos os elementos de madeira com cuprinol (1.4 do Doc A-14);
4. Fixação de ripas novas em pvc (1.5 do doc A14);
5. Colocação de telha nova hidrofugada, na área total do telhado (1.6 do Doc A-14);
6. Execução de remates finais nas janelas *velux*, chaminés, etc (1.7 do Doc A-14);

7. Remoção de vidros existentes na claraboia (2.1 do Doc A-14);

8. Preparação e pintura de estrutura metálica da claraboia com esmalte sintético (2.2 do Doc A-14);

9. Colocação de chapas de policarbonato na claraboia (chapa transparente térmica) (2.3 do Doc A-14);

- Na verdade:

i. Os trabalhos de 1 a 6 nunca estiveram previstos no mapa de quantidades e do orçamento;

ii. Os trabalhos referidos nos pontos 7 a 9 foram retirados da empreitada e não foram cobrados não havendo incumprimento por parte da Demandada;

iii. O orçamento junto corresponde não a uma reparação mas a obra nova, o que não constava do contrato entre as partes;

- Quanto ao documento A-15 (Trabalhos a executar no sótão da fração do 3º piso no valor de € 5.177,62), corresponde à execução e montagem de instalações sanitárias nos sótãos do 3.º esquerdo e direito, incluindo tarefas relativas ao imóvel sito em Cascais que não é objeto do presente processo, sendo de notar que:

1. Os trabalhos designados não foram previstos no presente contrato de empreitada;

2. Sobre as instalações sanitárias, a Demandada apenas executou a compartimentação e as infraestruturas, (rede de águas e esgotos);

3. O acabamento e louças foi executado por empresa contratada pela Demandante;

- Quanto ao documento A-16 – Trabalhos a executar para sanar as deficiências existentes no R/C Direito no valor de € 3.150,00:assume a Demandada a responsabilidade de execução destes trabalhos;

- Quanto ao documento A-19 (Trabalhos a executar para corrigir a estrutura executada no R/C Direito no valor de € 12.000), executou a Demandada o referido trabalho de acordo com o acordado e orçamentado;

- Quanto à questão do reforço estrutural, se for verificada em exame pericial desconformidade que resulte da sua intervenção, a Demandada assumirá a sua reparação.

6. Estabelecimento dos factos provados e do seu enquadramento jurídico

6.1. Factos não controvertidos

São dados por provados os factos enunciados nos n.ºs 1 a 9 da p.i., por a Demandada os ter aceitado no n.º 1 da contestação e assim não serem controvertidos – sendo corroborados por documentos juntos à p. i., designadamente os docs. A-1 a A-7. Assim, dão-se por provados os seguintes factos (usando as palavras da Demandante, com ligeiras diferenças de redação):

- A Demandada é uma sociedade comercial que se dedica a atividades especializadas de construção diversas, bem como à elaboração de projetos de engenharia e arquitetura (n.º 1 da p.i.);
- A Demandante e a Demandada celebraram, com data de 1.3.2016, o Contrato de Empreitada que constitui o doc. A-1 - adiante designado «o Contrato» (n.º 2 da p.i. e doc. A-1);
- Nos termos do Contrato, a Demandada obrigou-se a construir uma moradia sita em Cascais e, bem assim, a remodelar quatro apartamentos da propriedade da Demandante, mais concretamente o R/c Dto., o 1º Dto., o 3º Esq.º, o 3º Dto. e a cobertura do prédio sito [redacted] (n.º 3 da p.i. e doc. A-1);
- O preço total acordado entre Demandante e Demandada para a construção da moradia e a remodelação dos quatro apartamentos foi € 467.197,96 (n.º 4 da p.i. e doc. A-1);
- Os preços acordados para a remodelação de cada um dos referidos apartamentos foram:
  a) € 35.484,43, para o R/C Dto.;
  b) € 1.282,55, para o 1º Dto.;

c) € 19.557,43, para o 3º Dto.; e

d) € 19.557,43, para o 3º Esq. - perfazendo o total de € 75.881,84, antes de IVA (n.º 6 da p.i. e doc. A-1);

- Para além dos trabalhos referidos, foram ainda adjudicados trabalhos adicionais nos seguintes valores:

a) € 1.490,00 para o R/c D.to;

b) € 22.176,23 para o 3.º D.to;

c) € 22.176,23 para o 3.º Esq;

d) € 13.393,10 para a cobertura, perfazendo o total de € 59.235,56, antes de IVA - conforme docs. A-2, A-3, A-4, A-5, A-6 e A-7 (n.º 7 da p.i. e doc. A-2 a A-7);

- O valor da empreitada referente aos quatro apartamentos e cobertura do prédio sito no [redacted], foi assim de € 135.117,40 (€ 75.881,84 + € 59.235,56), antes de IVA, tendo a Demandante pagado a totalidade do mesmo (n.º 8 da p.i.);

- As Partes estipularam no Contrato um prazo de três meses para a remodelação dos referidos apartamentos (n.º 9 da p.i.).

6.2. Enquadramento jurídico da relação entre as Partes e das pretensões da Demandante

O documento datado de 1.3.2016 junto à p.i. como doc. A-1, apesar do seu título («Contrato de Empreitada»), contém dois contratos: um relativo a uma moradia sita em Cascais – o qual não é objeto de discussão no presente processo – e outro relativo ao prédio com o [redacted], que é o discutido no presente processo.

O acordo inicial das Partes relativo ao prédio com o [redacted], consubstanciado no doc. A-1, foi objeto de várias alterações, de que são elementos os docs. A-2 a A-7.

O acordo das Partes relativo ao prédio com o [redacted], constituiu um contrato de empreitada. Resulta isso do seu teor, designadamente do dos seus considerandos, do das palavras que antecedem as cláusulas e do da cláusula primeira, bem como da própria qualificação que as Partes lhe atribuíram (qualificação essa que, não sendo determinante, é relevante). De resto, as Partes, ao longo desta arbitragem confluíram no enquadramento em causa.

Os pedidos da Demandante, na formulação das suas alegações finais, são os de «a Demandada:

1) Ser condenada a executar e corrigir os trabalhos contratualmente previstos no Contrato e referentes aos 4 (quatro) andares e cobertura do prédio sito [redacted];
   Em alternativa,
   Ser condenada a pagar à Demandante o valor total que vir a ser orçamentado por entidade terceira por si escolhida e que aquela tiver de vir a despender para a retificação e execução dos trabalhos em falta, cujo valor presentemente ascende a € 46.599,16, devendo a Demandada declarar, no prazo de 10 dias a contar da notificação da sentença arbitral, por qual das prestações quer optar.
2) Ser condenada a restituir e indemnizar a Demandante dos custos que esta já teve com a realização de trabalhos e que se apuraram no montante de € 450,50, acrescido dos juros moratórios à taxa legal desde a entrega da Petição Inicial e até integral pagamento;
3) Ser condenada a entregar à Demandante as telas finais de especialidades da obra referentes ao andar do rés-do-chão, bem como os projetos de alterações que hajam sido por si modificados, entregando ainda os respetivos certificados de conformidade da instalação elétrica, águas e gás.»

A posição da Demandada, na formulação das suas alegações finais, foi a de assumir o dever de realizar algumas retificações (que identificou) e ser absolvida dos restantes pedidos.

Na medida em que se conclua que a obra que a Demandada se obrigou a fazer padece de defeitos, a Demandante tem direito a exigir a sua eliminação, como decorre do art. 1221, n.º 1, do Código Civil (adiante «CC»), que estabelece: «Se os defeitos puderem ser suprimidos, o dono da obra tem o direito de exigir do empreiteiro a sua eliminação; se não puderem ser eliminados, o dono pode exigir nova construção.».

Só no caso de essa eliminação de defeitos não ocorrer é que o dono da obra tem direito à redução do preço – art. 1222, n.º 1, do CC.

Os direitos em causa são cumuláveis com o direito a ser indemnizado, nos termos gerais – art. 1223 do CC.

Na discussão sobre se os trabalhos realizados apresentam ou não defeitos releva a primeira parte da cláusula terceira do Contrato, segundo a qual «As construções serão realizadas em harmonia com as boas regras da arte [….]».

6.3. Factos controvertidos: receção da obra

Um dos argumentos da Demandada é o de que a Demandante recebeu a obra, consubstanciado nas alegações de que a Demandante aceitou «a correção dos trabalhos solicitados» e de que «No Auto de Vistoria, esteve presente o fiscal da obra designado pela Demandante, que não assinalou qualquer defeito ou correção adicional (arts. 5.º e 6.º da contestação).

Sobre tal questão relevam os docs. R-1, R-2 e A-13, bem como os depoimentos da Demandante, do gerente da Demandada, Eng. [redacted], e de [redacted], a qual trabalhou para a Demandante e acompanhou parte dos contactos acerca da entrega da obra. Desses documentos e depoimentos resulta que, efetivamente, existiram contactos entre as Partes sobre a entrega da obra –

mormente em julho, agosto e setembro de 2017 -, mas não se pode ter por demonstrado que houve a receção da obra, muito menos sem reservas.

Considera-se, assim, não provada a alegação da Demandada de que a obra foi recebida pela Demandante.

6.4. Factos controvertidos: a vinculação da Demandada à execução dos projetos juntos aos autos como docs. A-20 a A-23

Como resultado do **despacho n.º 3**, de 9.9.2019, acima transcrito, é controvertido se os documentos A-20, A-21, A-22 e A-23 (*projetos de estabilidade, águas e águas residuais datados de 3.9.2015 e projeto de arquitetura datado de outubro de 2015 – todos relativos apenas a obras no rés-do-chão direito*) integraram o Contrato ou, mais amplamente, os acordos celebrados entre as Partes.

Em várias partes da p.i., nomeadamente nos arts. 20, 28, 32 e 34, a Demandante assenta as suas teses em a Demandada estar obrigada a cumprir projetos, nomeadamente de estabilidade e de águas. O «Parecer técnico» da [redacted] que a Demandante juntou à p.i. como doc. A-17 para prova das suas teses quanto aos trabalhos com impacto na estabilidade do edifício assenta em igual premissa (quanto ao projeto relevante).

No seu requerimento de 9.8.2019, como acima se relatou, a Demandante requereu a junção dos 4 documentos em causa, dizendo serem projetos facultados pela Demandante à Demandada para execução das obras e que os mesmos integram o contrato de empreitada (sublinhando respeitarem apenas ao rés-do-chão).

No seu requerimento de 1.9.2019, como também acima se relatou, a Demandada admitiu que teve conhecimento desses projetos, mas só após o Contrato, afirmando que não se obrigou a executá-los e que, de resto, no decorrer da obra:

- Constatou-se que alguns aspetos do estado do imóvel em que os projetos assentavam não correspondiam à realidade;
- Os projetos contemplavam intervenções não orçamentadas pela Demandada e que, portanto, excediam o objeto do Contrato (v. requerimento de 1.9.2020 acima transcrito).

Por requerimento de 3.9.2019, outrossim acima referido, a Demandante juntou um documento destinado à comprovação do envio, pelos arquitetos por ela contratados, de tais projetos à Demandada em 21.10.2015, ou seja, em data anterior à do contrato de empreitada (doc. A-24). Além disso, argumentou a Demandante que do próprio requerimento da Demandada de 1.9.2019 se retira que a Demandada teve conhecimento dos projetos em questão.

Há que decidir a questão.

A cláusula primeira do Contrato estabelece: «As construções serão executada [*sic*] pelo Empreiteiro e obedecerá aos orçamentos e projectos que se anexam ao presente contrato como ANEXO 1 e ANEXO 2, respectivamente, e se dá aqui como integralmente reproduzido [*sic*]».

A cláusula terceira do Contrato estabelece: «As construções serão realizadas em harmonia com as boas regras da arte e de acordo com os projectos fornecidos pelo Dono de Obra».

No entanto, no exemplar do Contrato junto à p.i. como doc. A-1 não constam como anexos quaisquer projetos, mas apenas três orçamentos : o primeiro relativo à moradia de Cascais (não diretamente relevante para o presente processo), o segundo relativo ao rés-do-chão direito do prédio em causa e o tereiro relativo aos três outros apartamento do mesmo prédio.

Outros documentos juntos à p.i. provam que, após a data aposta no Contrato, a Demandada apresentou mais orçamentos à Demandante, incluindo um relativo a trabalhos nos sótãos dos apartamentos do terceiro andar (A-4), mas nenhum remete para projetos.

Os depoimentos da Demandante e do gerente da Demandada não permitem superar a dúvida sobre se os documentos A-20, A-21, A-22 e A-23 (*projetos de estabilidade, águas e águas residuais datados de 3.9.2015 e projeto de arquitetura datado de outubro de 2015 – todos relativos apenas a obras no rés-do-chão direito*) fizeram parte do Contrato ou, mais amplamente, dos acordos celebrados entre as Partes (por outras palavras, se a Demandada se obrigou a executar tais projetos). O gerente da Demandada, Eng. [redacted], admitiu ter recebido os projetos, mesmo antes da celebração do Contrato[1], mas afirmou que não se obrigou a executá-los. Quanto ao projeto de arquitetura – que designou anteprojeto de arquitetura – reconheceu que, em conjunto com «listas de trabalhos», serviu de base à orçamentação da obra, fazendo inicialmente parte do acordo, mas afirmou que o orçamento final que foi acordado não contemplou todos os trabalhos que seriam necessário à execução integral de tal projeto. Quanto aos projetos de estabilidade, de águas e águas residuais negou que a Demandada se tenha por algum modo obrigado a observá-los, tendo:

- Quanto ao projeto de estabilidade afirmado que o mesmo, perante as condições do apartamento em causa (resultantes de obras anteriores) era inexequível e que, por essa razão, os trabalhos acordados relativamente a tal especialidade foram diversos;
- Quanto ao projeto de águas afirmado que a supressão da piscina, só por si, o tornou desajustado.

[1] Como, de resto, resulta do doc. A-24.

O orçamento relativo à obra no rés-do-chão direito incorporado no doc. A-1 (Proposta n.º 112-2015-rev02, datada de março de 2016) não é inconsistente com as afirmações do Eng. [redacted]. Por um lado, mostra que houve, pelo menos, um orçamento anterior da Demandada para tal obra no rés-do-chão direito, que previa trabalhos mais amplos e, por outro lado, refere apenas, em 2.1. «Execução de projeto conforme projeto de habitação» - o que é compatível com a ideia de que a Demandada se obrigou a executar trabalhos conformes com o projeto de arquitetura, mas não a seguir os projetos de engenharia, nomeadamente o de estabilidade.

Na dúvida, há que recorrer à regra do art. 342, n.º 1, do Código Civil, que determina que cabe a quem invoca um direito fazer a prova dos factos constitutivos do direito alegado. O mesmo é dizer que cabia à Demandante fazer prova de que as Partes acordaram que a Demandada devia realizar a obra do rés-do-chão direito segundo os projetos em causa e de que a Demandante não logrou fazer tal prova, pelo que esse acordo não se tem por provado.

O baixo rigor formal na formalização de contratos – de resto, socialmente vulgar – dificulta a tarefa de quem tem de resolver os litígios que surgem a propósito dos mesmos, levando a que, como sucede no presente caso, surjam dúvidas substancialmente inultrapassáveis acerca do conteúdo dos contratos – dúvidas que prejudicam quem o invoca, eventualmente com razão factual e moral.

Acrescenta-se ainda que o modo como fica resolvida a dúvida respeitante à vinculação da Demandada à execução dos projetos juntos aos autos como docs. A-20 a A-23 retira relevância aos depoimentos sobre o conteúdo de tais projetos e à observância dos mesmos, designadamente aos depoimentos dos Engs. [redacted], bem como ao «parecer técnico» da [redacted] junto à p.i. como doc. A-17, por assentarem nessa vinculação.

6.5. Factos controvertidos alegados pela Demandante dados como provados com base na prova pericial e que constituem defeitos

Os factos controvertidos relativos à execução da obra que a Demandante enunciou como defeitos nos arts. 20 a 24 e 28 da p.i. foram objeto de prova pericial. Esse meio de prova diminui significativamente a relevância dos demais meios de prova relativos à mesma matéria, designadamente dos relatórios técnicos da [redacted].

Como linha geral, o árbitro adere aos juízos dos peritos – o que, de resto, as Partes, nas suas alegações finais, também fazem, sendo de destacar que a Demandada o faz mesmo em muitos dos casos em que tais juízos lhe são desfavoráveis.

De seguida apresenta-se o elenco dos factos controvertidos alegados pela Demandante dados como provados com base na prova pericial, ou seja, o elenco dos defeitos da obra. Omitem-se, portanto, os factos controvertidos alegados pela Demandante que os peritos não consideraram provados. Respeita-se a ordem do relatório pericial, referindo-se a posição da Demandada quanto a cada facto e justificando-se o não acolhimento das manifestações de discordância da Demandada.

Assim, têm-se como provados os seguintes factos consubstanciadores de defeitos da obra alegados pela Demandante[2]:

1. <u>Relativos ao rés-do-chão direito</u>

Rede de esgotos

1.6. **O lavatório está duplamente sifonado, o que não devia acontecer** (*aceite pela Demandada*).

Paredes e tetos

1.9. **A betumagem da junta entre o pavimento e as paredes da base de duche está**

[2] No elenco, em razão do antes decidido quanto à (não) vinculação da Demandada à execução dos projetos juntos aos autos como docs. A-20 a A-23, não constam defeitos consistentes em inexecuções desses projetos.

imperfeita, sendo a expressão da junta superior a 2 mm (*aceite pela Demandada*).

1.11. **A selagem, em silicone, das juntas do vidro da janela do WC com a parede envolvente apresenta aplicação deficiente num dos lados do vão** (*aceite pela Demandada*).

1.15. **A porta do vestíbulo de circulação apresenta defeitos** (*aceite pela Demandada*).

1.18. A fechadora da porta do quarto precisa de melhor afinação (*aceite pela Demandada*).

1.19. **Os pormenores das borrachas das portas interiores (*hall* de circulação e quarto) estão imperfeitos** (*aceite pela Demandada*).

1.22. **Para que o trinco da portada interior da janela do quarto (janela direita, portada direita, trinco inferior) feche é necessária a limpeza dos 2 furos da pedra** (*aceite pela Demandada*).

Armários e roupeiros

1.25. **A porta do armário técnico localizado no hall de entrada não fecha totalmente sem que seja forçada** (*aceite pela Demandada*).

1.26. **A pintura na face interior da porta do armário técnico do hall de entrada está manifestamente mal executada e a furação apresenta falta de alinhamento e pouca perfeição** (*aceite pela Demandada*).

1.28. **A porta do armário de cozinha por cima do fogão não prende na posição de «aberto»** (*aceite pela Demandada*).

1.29. **A abertura e o fecho das portas dos armários de cozinha, sob o lava-loiça, necessitam de ser afinados** (*aceite pela Demandada*).

1.30. **Não existem batentes nas portas dos armários de cozinha que abrem para a parede da despensa e para a sanca na zona da marquise, sendo que a sua aplicação embora possa prejudicar a estética, se justifica** (*aceite pela Demandada*).

1.31. **Algumas das gavetas dos armários de cozinha batem na porta do forno** (*aceite pela Demandada*).

Diversos

1.32. **Os circuitos do quadro elétrico (que devem ser identificados) apresentam informação escrita contraditória** (*aceite pela Demandada*).

1.39. **Os muros exteriores apresentam fendilhação** *(alguma da qual de raiz estrutural, sendo certo que nos trabalhos orçamentados não consta a reparação de*

fissuras estruturais e que, portanto, estas não se podem considerar defeitos da obra) **e carecem de renovação de pintura e limpezas** (*aceite pela Demandada*).

1.40. **Os cabos e tubagem da pré-instalação de ar condicionado estão expostos aos elementos atmosféricos** (*aceite pela Demandada*).

2. **<u>1.º andar (direito)</u>**

2.1. **A pintura das portas dos armários dos contadores localizados na cozinha está corretamente está imperfeita** (*aceite pela Demandada*).

2.2. **O trinco que permite a abertura da porta de entrada do edifício não funciona** (*a Demandada sustenta que não se obrigou a colocar o trinco em funcionamento, mas entende-se que tal trabalho deve ser abrangido pelo item «1.1.2 Verificação da instalação elétrica» do orçamento relativo às obras no andar em causa incluído na «Proposta 125-2015-rev01» que faz parte do doc. A-1*).

<u>3.º andar (esquerdo)</u>

3.4. **A localização das válvulas de seccionamento do WC sob o móvel do lavatório da casa de banho impõe um acesso às mesmas muito condicionado** (*a Demandada sustenta que a colocação das válvulas foi feita acordo com as boas práticas e cumprimento das normas de segurança e que as suas opções foram consideradas adequadas nos esclarecimentos prestados pelos Peritos, mas nada nos esclarecimentos orais dos Peritos afastou o juízo constante do relatório que se transcreve e tem como significando que a localização das válvulas em causa é incorreta*).

3.9. **No sótão existem troços das sancas que apresentam fissuração e afastamento por descolagem dos paramentos** (*aceite pela Demandada*).

3.12. **Não está aplicado betume no canto junto à janela do rodapé na cozinha** (*aceite pela Demandada*).

Portas interiores

3.14. **Há ferragens novas no sótão que estão sujas** (*aceite pela Demandada*).

3.15. **O puxador embutido tipo concha da porta de correr necessita de aperto** (*aceite pela Demandada*).

3.16. **A porta de arrumos sob o desvão do telhado está a roçar no chão quando se abre, precisando de ser afinada** (*aceite pela Demandada*).

Janelas e portas exteriores

3.17. **As esquadrias das janelas (cozinha, quartos e WC) não apresentam silicone de selagem no lado exterior, havendo uma situação especialmente relevante (com efeitos visíveis) na cozinha** (*aceite pela Demandada*).

Armários e roupeiros

3.24. **Faltam chaves nos roupeiros** (nos quais se mantiveram as fechaduras antigas) (*aceite pela Demandada*).

Diversos

3.28. **A junta da base de duche com as paredes apresenta betume irregular, podendo não estar completamente selada** (*aceite pela Demandada*).

3.29. **O tampo da sanita não é o adequado ao modelo da sanita**[3] (*aceite pela Demandada*).

3.30. **A coluna da guarda em madeira da escada oscila (embora devesse estar fixa de forma a não se deslocar)** (*aceite pela Demandada*).

3.º andar direito

Rede de eletricidade

4.7. **Os circuitos do quadro elétrico (que devem ser identificados) não estão bem identificados** (*a Demandada não se pronunciou*).

Paredes e tetos

4.8. **As paredes e tetos do sótão apresentam fissuras em todas as divisões e no piso inferior há irregularidades no suporte da pintura** (*aceite pela Demandada*).

4.9. **A zona da fita do pladur da cassete da porta de correr no *hall* tem fissura na ligação com a parede perpendicular do lado esquerdo** (*a Demandada não toma posição sobre este ponto, mas a sua inclusão no âmbito dos trabalhos decorre do* orçamento relativo às obras no andar em causa incluído na «Proposta 125-2015-rev01» que faz parte do doc. A-1).

Pavimentos

4.11. **O afagamento e envernizamento (com acabamento mate) dos pavimentos não está bem executado, existindo alguns vincos do afagamento da madeira e marcas das linhas de pincelagem** (*aceite pela Demandada*).

4.12. **O rodapé da cozinha apresenta anomalia junto ao frigorífico, a qual decorre de humidade** (*aceite pela Demandada*).

4.15. **Na guarnição da porta de patim, junto à verga, o silicone não está devidamente aplicado** (*aceite pela Demandada*).

---

[3] Sendo de frisar que o fornecimento do tampo está referido no item 2.3.4.1. do orçamento relativo às obras no andar em causa incluído na «Proposta 125-2015-rev01» que faz parte do doc. A-1).

4.18. **A pintura da porta de correr não está perfeita, parecendo faltar uma demão** (*aceite pela Demandada*).

4.19. **O espelho do puxador da porta de arrumos sob o desvão do telhado não está bem colocado, havendo um orifício na porta sobre o espelho do puxador** (*aceite pela Demandada*).

Janelas e portas exteriores

4.20. **O silicone de selagem das esquadrias das janelas (cozinha, quartos e WC) apresenta imperfeições nos remates com os paramentos, que necessitam de correção** (*aceite pela Demandada*).

4.21. **O puxador da janela do quarto em frente à cozinha precisa de ser limpo** (*aceite pela Demandada*).

Armários e roupeiros

4.22. **Os amortecedores da porta do armário sob o lava-loiça precisam de ser afinados** (*aceite pela Demandada*).

4.26. **Um roupeiro apresenta o puxador sujo e as dobradiças pintadas** (*aceite pela Demandada*).

6. Estrutura (rés-do-chão)

6.7. **A viga que deveria descarregar no lintel na parede da cozinha está a descarregar na verga do vão do passa-pratos, solução que é desadequada** (*a Demandada sustenta a sua irresponsabilidade por: a) referida fração ter sido objeto de intervenção anterior com reforço estrutural devido à eliminação de parede divisória; b) para a elaboração do projeto de estabilidade não terem sido considerados os reforços estruturais já existentes; c) a Demandada ter dado conhecimento da situação pré-existente à Demandante e ao seu representante,* [redacted]*; d) não se ter houve vinculado ao projeto apresentado; e) não terem sido efetuadas sondagens nas sapatas, por ser razoável presumir estarem regulares; f) a solução estrutural adotada ter sido concebida de acordo com juízos e cálculos técnicos, de acordo com o projeto de arquitetura que se pretendia executar e com a salvaguarda das regras técnicas de segurança; g) a dona da obra e o seu representante terem consentido na solução adotada; no entanto, resultando do relatório pericial que a solução é desadequada – o que se*

interpreta «contra as regras da arte» -, nenhum dos argumentos da Demandada pode proceder).

6.6. Factos que a Demandante sustenta serem defeitos da empreitada e cuja existência foi corroborada pelo relatório pericial mas que não podem ser considerados defeitos para efeitos jurídicos

Alguns dos factos que a Demandante sustenta serem defeitos da empreitada e cuja existência foi corroborada pelo relatório pericial não podem, para efeitos jurídicos, ser considerados como tal, por não haver prova de que a Demandada se obrigou a executá-los.

É o caso dos seguintes (na ordem do relatório pericial):

1.23. O movimento basculante da porta da sala para o logradouro não está afinado.

1.24. O trabalho de aplicação do betume pintável sobre o silicone na selagem da caixilharia da porta da sala para o logradouro está imperfeito.

4.16. O óculo da porta de patim tem a tampa partida.

4.27. Faltam chaves nos roupeiros.

4.29. A junta da base de duche com as paredes não tem cordão de silicone, sendo que a colocação de rodapé de madeira e acabamento estucado não estão de acordo com práticas antigas de durabilidade comprovada.

6.7. Apreciação de outros factos e de outros documentos, à luz do relatório pericial, dos esclarecimentos dos Peritos e de outros depoimentos

Foram ainda discutidos os factos e os documentos sobre os quais recaiu o n.º 7 do relatório pericial, intitulado «Âmbito da Empreitada».

Do que aí consta, completado pelos esclarecimentos prestados pelos Peritos e pelos depoimentos das testemunhas [redacted] (gerente da

empresa [redacted], emitente do orçamento junto à p.i. como doc. A-15) e [redacted] (gerente da empresa [redacted] emitente dos orçamentos juntos à p.i. como docs. A-16 e A-19), retira-se que:

- Os trabalhos previstos nos artigos 1 a 3 do doc. A-14 (orçamento da [redacted]) consistem em trabalhos na cobertura do edifício não abrangidos pelo orçamento relevante apresentado pela Demandada à Demandante (a proposta n.º O.018-26_rev01, datada de abril de 2016, junta à p.i. como doc. A-4 – estando os trabalhos em causa referidos no n.º 3.1.);
- Os serviços e fornecimentos descritos no doc. A-15 não aparentam respeitar à obra discutida no presente processo (o que, sublinha-se, não foi superado pelo depoimento de [redacted]);
- Os trabalhos orçamentados no doc. A-16 correspondem, no essencial, à reparação de defeitos dos trabalhos executados pela Demandada para a Demandante, não provando nenhum facto relevante para a apreciação dos pedidos da Demandante, à luz das regras legais aplicáveis, designadamente dos arts. 1221 e 1222 do CC atrás referidos;
- Os trabalhos orçamentados no doc. A-19 visam, no essencial, o cumprimento das peças desenhadas do projeto de estabilidade (doc. A-20), incluindo trabalhos acessórios de reposição dos revestimentos afetados, o que, por força do decidido quanto à (não) vinculação da Demandada à execução dos projetos juntos aos autos como docs. A-20 a A-23, também torna esse documento não relevante.

7. Decisão do litígio

Tendo em vista o que ficou exposto, **considera-se procedente o pedido de condenação da Demandada a corrigir os trabalhos referidos no ponto 6.5. desta sentença, condenando-se, pois, a Demandada a eliminar os defeitos de que os mesmos padecem.**

Os demais pedidos não podem ser declarados procedentes.

No que toca ao pedido de a Demandada, em alternativa à sua escolha, «ser condenada a pagar à Demandante o valor total que vir a ser orçamentado por entidade terceira por si escolhida e que aquela tiver de vir a despender para a retificação e execução dos trabalhos em falta», não tem o mesmo base legal (o que, naturalmente, não obsta a que as Partes venham a acordar que a Demandada, em vez de executar os trabalhos em que vai condenada, pague a execução dos mesmos por terceiro).

Quanto à condenação da Demandada «a restituir e indemnizar a Demandante dos custos que esta já teve com a realização de trabalhos e que se apuraram no montante de € 450,50», sucede que não se provou que esses custos tenham sido relativos a trabalhos a cargo da Demandada e por ela não executados. O doc. A-15 e o depoimento de [redacted] não são suficientemente esclarecedores.

O pedido de condenação da Demandada «a entregar à Demandante as telas finais de especialidades da obra referentes ao andar do rés-do-chão, bem como os projetos de alterações que hajam sido por si modificados, entregando ainda os respetivos certificados de conformidade da instalação elétrica, águas e gás» também carece de base legal ou contratual: a Demandada não se obrigou contratualmente à entrega de tais documentos e a lei não lhe a impõe.

8. Encargos

Os encargos do processo incluem os honorários dos árbitros e os encargos administrativos, nos termos do Regulamento de Arbitragem do CAC.

Na audiência preliminar, o valor da arbitragem foi, a título provisório, fixado em € 78.362,00, resultante do somatório do pedido constante do requerimento de arbitragem, no montante de € 50.000,00, com o pedido formulado pela Demandada na resposta ao requerimento de arbitragem, no montante de € 28.362,00. Ficou

decidido que o valor da arbitragem seria ajustado em função dos valores finais dos pedidos das Partes.

O valor último dos pedidos da Demandante com expressão pecuniária direta (constante das alegações finais) é de € 47.049,66 (€ 46.599,16+ € 450,50).

A Demandada, apesar do anunciado na resposta ao requerimento de arbitragem, não formulou qualquer pedido de condenação da Demandante.

Em consequência, decide-se fixar o valor final da arbitragem em € 47.049,66.

É indiscutível que, tendo embora decaído nalguns pedidos, a Demandante teve vencimento numa larga medida, embora seja difícil exprimi-la em percentagem. Nos termos do art. 48, n.º 3, do Regulamento do CAC, **condena-se a Demandada a suportar 2/3 dos encargos do processo e a Demandante a suportar o restante 1/3**.

9. Depósito da decisão arbitral

A presente decisão ficará depositada na Secretaria do CAC, nos termos do art. 47, n.º 1, do Regulamento do CAC.

Lisboa, 23 de março de 2020

[redacted]

[redacted])

Arbitragem entre [redacted], como Demandante, e [redacted] como Demandada

Decisão Arbitral Complementar

1. Os requerimentos das Partes

1.1. Em 6.4.2020, a Demandante, invocando os n.ºs 2 e 3 do art. 40 do Regulamento de Arbitragem, veio requerer que seja proferida sentença adicional por o tribunal alegadamente não se ter pronunciado sobre os «trabalhos referentes à Cobertura, matéria alegada pela Demandante no artigo 24º da PI e que foi objeto de perícia (fls. 27 do Relatório Pericial)».

Para fundamentar a solicitação, alegou que:

- Nas suas alegações finais, tinha escrito:

> «Relativamente à Cobertura, cumpre fazer novamente uma ligeira retificação ao referido pelo Senhores Peritos no Relatório Pericial, na pág. 27, ponto 5, onde afirmam "No contrato de empreitada (Doc. A1), não constam trabalhos a realizar na cobertura". Com efeito, o Documento A4 (ponto 3) contempla trabalhos (adicionais) referentes à Cobertura.
> 1.1. Salvo em situações pontuais, as ripas e os barrotes são antigas e estão em mau estado, apodrecidas e até mesmo partidas (no caso das ripas).
> 1.2. As telhas precisam de ser lavadas a alta pressão e hidrofugadas.
> 1.3. É necessário remover telas e reboco em duas caleiras exteriores.
> 1.4. É necessário colocar telas e reboco em duas caleiras exteriores.
> 1.5. A impermeabilização da cobertura plana sobre a cozinha não foi executada.
> 1.6. A claraboia exterior está executada em material de fachada série FC da Sosoares, incluindo vidro duplo temperado? (Não Provado)
> Do mesmo modo, deverá ser retificado o referido pelos Senhores Peritos na pág. 29 do Relatório Pericial, porquanto o que os mesmos referem a propósito do Documento A14 ("cuja intervenção não consta nos documentos inseridos no doc. A1 fornecidos aos peritos") não corresponde, como se viu, à realidade. Com efeito, o Documento A4 - trabalhos adicionais ao Contrato de Empreitada – contém a execução de trabalhos na Cobertura (orç. 018), o que foi aceite pela Demandada (cfr. artigos 7º da PI e 1º da Contestação).

Tais trabalhos relativos à Cobertura estavam inicialmente orçados em € 13.393,10, sendo que a Demandada confessou não ter executado os trabalhos referentes aos pontos 3.1.2 (€ 900,00), 3.1.3 (€ 2.500,00) e 3.2.1 (€700,00), no valor global de € 4.000,00, acrescidos de IVA (€ 920,00), o que perfaz o valor de € 4.920,00. (cfr. artigo 12º da Contestação e Documento R2)

(…)

Das respostas dadas pelos Senhores Peritos aos pontos 5.1 a 5.5 podemos retirar que:

Ou seja, conclui-se que a Demandada não executou o trabalho contratualmente estipulado e constante do ponto 3.1.1 referente a "substituição de telhas partidas, substituição de ripas e barrotes danificados, lavagem de telhas a alta pressão e hidrofugagem das telhas" (Documento A 4, ponto 3). Tal vem na sequência, aliás, da confissão da Demandada já atrás mencionada.

- A tais elementos referidos nas alegações finais da Demandante sobre a matéria acrescem, por apontarem no mesmo sentido, «os depoimentos das testemunhas [redacted] este último que interveio, a pedido do primeiro, justamente na Cobertura», notando a Demandante «que estas testemunhas justificaram a necessidade (e a maior onerosidade) dos trabalhos compreendidos no orçamento junto sob o Documento A14, quando comparado com os trabalhos inicialmente previstos no Documento A4 (orç. 018, ponto 3).».

1.2. Em 22.4.2020, a Demandada respondeu à reclamação em causa, defendendo o seu desatendimento, com base nos seguintes argumentos:

- É patente que «aderiu o tribunal ao relatório pericial e aos depoimentos dos Srs. Peritos, que em sede de audiência completam os quesitos da perícia com base na observação que fizeram do local e do confronto com toda a documentação dos autos.»;

- Consta da sentença «que se: "*Omitem, portanto, os factos controvertidos alegados pela Demandante que os peritos não consideraram provados".* Ponto 6.5, página 43 da Sentença.»;

- «Pelo que, os trabalhos realizados na cobertura que a Demandada sempre admitiu não terem sido realizados, e o trabalho não executado e não cobrado, (claraboia), também objeto de consensualidade, o quesito restante controvertido, encontra-se decidido por não provado e não confessado.»;

- «Isto é, foi demonstrado que a Demandante acordou com a Demandada e orçamentou, a remoção de ripas e barrotes que pontualmente, (e à data), se

encontravam danificados e a sua substituição, com lavagem de telhas a alta pressão e hidrofugagem das mesmas.»;

- «Ora, essa intervenção correspondente aos trabalhos que foram orçamentados no contrato de empreitada objeto do litígio e efetivamente executados, e não à pretensão que a Demandante, ou os técnicos por si contratados, nomeadamente a testemunha Sr. Engº [redacted], vieram a vislumbrar posteriormente como a mais adequada, mas que excedem o objeto do contrato.».

1.3. Em 23.4.2020, a Demandada, invocando o n.º 2 do art. 40 do Regulamento de Arbitragem, requereu esclarecimento sobre a Decisão Arbitral proferida, afirmando que considera «existir ambiguidade na decisão de factos considerados provados no ponto 6.5 da Decisão, quando confrontado com o Relatório Pericial e orçamentos, por não terem sido, nesse âmbito considerados defeitos da obra, que são os seguintes:

a) Diversos – Renovação de Pintura e limpeza dos muros exteriores – Ponto 1.39 – Página 45 da Decisão Arbitral. A tarefa foi executada. Os Srs. Peritos responderam a este quesito que, "a pintura está envelhecida, possivelmente por ação dos agentes atmosféricos".

b) Ponto 2.2 - Página 45 da Sentença Arbitral – Trinco que permite a abertura da porta de entrada do edifício não funciona – Pela descrição e pelo valor orçamentado constata-se não comtemplar este serviço que é da responsabilidade do condomínio.

c) Ponto 3.4 – Página 45 da Decisão Arbitral – A localização das válvulas de seccionamento do WC sob o móvel do lavatório da casa de banho impõe um acesso à mesmas muito condicionado. Em sede de esclarecimentos dos Srs. Peritos constatou-se que, conforme proposta (artigo 2.3.4.3), estava previsto um lavatório suspenso GME ZL 184 branco, referência 9363, (orçamento de 16 de março de 2015), lavatório que foi substituído a pedido da Demandante e do Sr. Arquiteto, fiscal da obra já com as infraestruturas de águas e esgotos executadas.

d) Ponto 3.24 – Página 46 da Decisão Arbitral – Faltam chaves nos roupeiros. A situação é igual à decisão proferida no Ponto 6.6, Página 48 da Decisão Arbitral.

e) Ponto 3.29 – Página 46 – O tampo da sanita é o adequado ao modelo da sanita. O referido tampo era o que estava previsto e orçamentado.».

1.4. Em 23.4.2020, a Demandante, invocando novamente os n.ºs 2 e 3 do art. 40 do Regulamento de Arbitragem, veio requerer que seja esclarecido «se o Tribunal entendeu que a obra relativa à estrutura foi bem executada (o que, no entender da Demandante, contraria frontalmente as regras de arte e a resposta dada pelos Senhores Peritos); ou se, pelo contrário, se trata de matéria sobre a qual o Tribunal não se pronunciou e que, em consequência, carecerá de pronúncia e decisão, o que se requer.». Para tanto, aduziu:

- «Analisada a douta Sentença proferida, verifica-se que o Tribunal decidiu que a Demandante não logrou fazer prova de que a obra contratada relativa ao rés-do-chão direito teria de obedecer ao projeto de estabilidade elaborado pelo Eng. [redacted] (cfr. págs. 40 e 41 da Sentença)»;
- «E, na esteira deste entendimento, decidiu o Tribunal que "(…) *cabia à Demandante fazer prova de que as Partes acordaram que a Demandada devia realizar a obra do rés-do-chão direito segundo os projetos em causa e de que a Demandante não logrou fazer tal prova, pelo que esse acordo não se tem por provado"*;»
- «Crê-se não haver dúvidas de que no Contrato de Empreitada estava orçada e prevista a "*Execução de estrutura conforme projeto da habitação*" (Cfr. Doc. A1, Refª O.112_2015_02, ponto 2.1) e que a Demandada efetuou obras neste sentido;»
- «Aliás, a própria Sentença refere que o Eng. [redacted], não obstante afirmar não se ter obrigado a cumprir o projeto de estabilidade elaborado

pelo Eng. [redacted] efetuou trabalhos na estrutura; na Sentença pode aliás ler-se que "*Quanto ao projeto de estabilidade afirmado que o mesmo, perante as condições do apartamento em causa (resultantes de obras anteriores) era inexequível e que, por essa razão, os trabalhos acordados relativamente a tal especialidade foram diversos*" – sublinhado nosso. (cfr. pág. 41 da Sentença);[1]»

- «A douta Sentença também refere - e bem - que "*A cláusula terceira do Contrato estabelece: «As construções serão realizadas em harmonia com as boas regras da arte e de acordo com os projectos fornecidos pelo Dono de Obra»*" (cfr. pág. 40 da Sentença);»

- Ora, resulta do Relatório Pericial, relativamente à questão 1.1 ("*A estrutura foi executada conforme o projeto*?"), a seguinte resposta dos Senhores Peritos:

> "Não. A execução da estrutura não está conforme o projeto.
> *Existem anomalias relevantes como pilares sem sapatas, e ausência de viga de fundação. Para além disso os perfis INP360 (2 em paralelo) da estrutura metálica de reforço foram substituídos por 1 perfil HEB180*";»

- «Ou seja, os Senhores Peritos claramente identificaram anomalias na estrutura do rés-do-chão direito executada pela Demandada – independentemente do projeto de estabilidade do Eng. [redacted] ou de qualquer outro;»

- «A constatação dos Senhores Peritos é objetiva e clara: existem anomalias na estrutura;»

---

[1] (Nota do árbitro) Na sentença, o trecho citado pela Demandante é antecedido do seguinte: «Quanto aos projetos de estabilidade, de águas e águas residuais negou que a Demandada se tenha por algum modo obrigado a observá-los, tendo.».

- «Significa isto que os trabalhos executados pela Demandada quanto à estrutura do rés-do-chão direito não foram corretamente executados (contêm "*anomalias relevantes*") e necessitam de urgente retificação;
- «Em audiência de julgamento foi ainda confirmado que, de facto, a ligação entre as sapatas não foi feita e, bem assim, que a estrutura metálica poderia provocar a cedência da laje do piso superior,» «Situação que é, naturalmente, gravíssima;»
- «Em suma, a Demandante entende ter ficado cabalmente provado que a Demandada não executou os trabalhos relativos à estrutura do rés-do-chão de forma correta e de acordo com "as *boas regras da arte*", apresentando a referida estrutura os defeitos evidenciados no Relatório Pericial;»
- «Contudo, a douta Sentença é, salvo melhor entendimento, parcialmente omissa a este respeito e, aliás, contraditória;»
- «Com efeito, por um lado, recorre ao Relatório Pericial para fundamentar a respetiva decisão; mas, por outro, esquece de se pronunciar sobre o mais relevante de tudo no que respeita aos trabalhos na estrutura do rés-do-chão e que se resume à sua boa ou má execução,».

1.5. Em 30.4.2020, a Demandante respondeu ao pedido de esclarecimento da Demandada, defendendo o desatendimento das pretensões dele constantes, com base nos seguintes argumentos:

- Quanto ao pedido relativo a «Diversos» - item 1.39: a afirmação dos Peritos de que a pintura está envelhecida, possivelmente por ação dos agentes atmosféricos, tem objetivamente o significado de que o trabalho não foi executado durante a empreitada ou que não foi executado de acordo com as boas regras da arte provocando um envelhecimento precoce, atento a normal duração que uma pintura exterior pressupõe (acrescendo que é evidente que a pintura em questão pressupõe uma reparação mínima do muro);
- Quanto ao pedido relativo ao item 2.2: está em causa um mau funcionamento do equipamento localizado no interior da fração, sendo que o intercomunicador é parte do trabalho de instalações elétricas que no

orçamento vem referido genericamente como «*Verificação da rede elétrica*»;

- Quanto ao pedido relativo ao item 3.4: ainda que o lavatório tenha sido substituído, não foi acordado não o executar de acordo com as boas regras da arte, além de que não há prova de que não teria sido possível efetuar alterações à rede de águas, nem de que esta já se encontrava executada na altura da decisão de alterar o lavatório a instalar;

- Quanto ao pedido relativo ao item 3.24: os roupeiros encontram-se sem chaves e não foi provada a entrega das mesmas; deverá, assim, a condenação abranger o trabalho em causa e ser retificada a pág. 48 da sentença, no tocante à referência ao item 4.27 dos trabalhos;

- Quanto ao item 3.29: os Peritos confirmaram que o tampo não é o adequado ao modelo da sanita.

2. Cabimento das solicitações das Partes

O Regulamento de Arbitragem, nos n.ºs 2 e 3 do seu art. 40, estabelece que:

> «2 – Por sua iniciativa ou a requerimento de qualquer das partes apresentado nos trinta dias seguintes à notificação da sentença arbitral, o tribunal arbitral pode rectificar erros materiais ou esclarecer alguma obscuridade ou ambiguidade.
> 3 – A requerimento de qualquer das partes apresentado nos trinta dias seguintes à notificação da sentença arbitral, o tribunal arbitral pode ainda, ouvidas as partes, proferir sentença adicional sobre partes do pedido ou dos pedidos apresentados no decurso do processo arbitral que não hajam sido objecto de decisão.»

Tais preceitos são inteiramente conformes com o art. 45 da LAV, que, naturalmente, também é aplicável.

Há, pois, que analisar os requerimentos das Partes

3. Tempestividade das solicitações das Partes

Previamente, porém, coloca-se a questão da tempestividade da resposta da Demandada ao primeiro requerimento da Demandante e a da tempestividade do segundo requerimento da Demandante.

Tal questão tem de ser analisada à luz de que:

- O art. 7.º, n.º 1, da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, na redação da Lei 4-A/2020, de 6 de abril, estabelece que «Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, todos os prazos para a prática de atos processuais e procedimentais que devam ser praticados no âmbito dos processos e procedimentos que corram termos nos tribunais […] arbitrais, ficam suspensos até à cessação da situação excecional de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19, a decretar nos termos do número seguinte».
- O art. 7.º, n.º 2, da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, estabelece que tal regime cessará em data a definir por decreto-lei, no qual se declare o termo da situação excecional;
- O art. 7.º, n.º 5, da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, na redação da Lei 4-A/2020, de 6 de abril, estabelece que «O disposto no n.º 1 não obsta: a) À tramitação dos processos e à prática de atos presenciais e não presenciais não urgentes quando todas as partes entendam ter condições para assegurar a sua prática através das plataformas informáticas que possibilitam a sua realização por via eletrónica ou através de meios de comunicação à distância adequados, designadamente teleconferência, videochamada ou outro equivalente; *b*) A que seja proferida decisão final nos processos em relação aos quais o tribunal e demais entidades entendam não ser necessária a realização de novas diligências.».

Parece, pois, claro que a tramitação do processo estaria suspensa, salvo entendimento das Partes em contrário (que se verificou tacitamente), pelo que o caráter facultativo da prática dos atos em causa obsta a que se possa sindicar o que seria a sua intempestividade não fora a Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março.

4. Apreciação do requerimento da Demandante de 6.4.2020

Resolvida a questão prévia, passa-se à análise do requerimento da Demandante de 6.4.2020.

A título de enquadramento, é conveniente recordar o que as Partes alegaram na p.i. e na contestação acerca do assunto em causa.

A Demandante alegou que:

- «Nos termos do Contrato, a Demandada obrigou-se a construir uma moradia sita em Cascais e, bem assim, a remodelar 4 (quatro) apartamentos da propriedade da Demandante, mais concretamente o R/c Dto., o 1º Dto., o 3º Esq.º, o 3º Dto. e a cobertura do prédio sito no [redacted].» (p.i. art. 3.º)
- «Para além dos trabalhos contratualmente adjudicados acima referidos, foram ainda adjudicados os trabalhos adicionais a seguir indicados:

[…]

d) € 13.393,10, para a cobertura, no total de € 59.235,56, acrescido de IVA, conforme **Documentos A2, A3, A4, A5, A6** e **A7** que se juntam e cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.» (p.i. art. 7.º)

- «[…] a Demandante já dispõe de um orçamento para a cobertura, da empresa "[redacted] no valor de € 20.865,00, acrescido de IVA, o qual se junta sob o **Documento A14** […]» (p.i. art. 27)

A Demandada contrapôs que:

- «Quanto às restantes pretensões da Demandante, particularmente quanto aos trabalhos com solicitação de orçamento e refletidos nos documentos A14, A15, A16 e A19, demonstra-se que, em cruzamento com os orçamentos acordados, estes trabalhos nunca estiveram no âmbito da empreitada, pelo que não poderá a Demandada ser responsabilizada por essa execução ou pagamento» (contestação art. 15);
- «[…] **Documento A14 – Trabalhos a executar na cobertura do edifício no valor de € 20.865,00.** A descrição não corresponde aos trabalhos previstos no mapa de quantidades e aos trabalhos contratuais nomeadamente:

1. Remoção das telhas e ripas existentes no telhado (1.1 do Doc. A14);
2. Criação de isolamento térmico, fixando as placas de roofmate de 3 cm de espessura entre as vigas do telhado (1.2 do Doc A14);

3. Tratamento de todos os elementos de madeira com cuprinol (1.4 do Doc A14);

4. Fixação de ripas novas em pvc (1.5 do doc A14);

5. Colocação de telha nova hidrofugada, na área total do telhado (1.6 do Doc A14);

6. Execução de remates finais nas janelas velux, chaminés, etc (1.7 do Doc A14);

7. Remoção de vidros existentes na claraboia (2.1 do Doc A14);

8. Preparação e pintura de estrutura metálica da clarabóia com esmalte sintético (2.2 do Doc A14);

9. Colocação de chapas de policarbonato na clarabóia (chapa transparente térmica) (2.3 do Doc A14). (contestação art. 16);

- «Sendo que:

i. Os trabalhos de 1 a 6 nunca estiveram previstos no mapa de quantidades e do orçamento;

ii. Os trabalhos referidos nos pontos 7 a 9 foram retirados da empreitada e não foram cobrados não havendo incumprimento por parte da Demandada.

iii. O orçamento junto corresponde não a uma reparação mas a obra nova, o que não constava do contrato entre as partes.» (contestação art. 17).

Assim, as divergências entre as Partes acerca dos trabalhos na cobertura começavam quanto à própria questão de determinar quais os trabalhos contratados e só em segundo plano respeitavam aos eventuais defeitos dos trabalhos executados.

No n.º 6.7 da decisão arbitral, intitulado «Apreciação de outros factos e de outros documentos, à luz do relatório pericial, dos esclarecimentos dos Peritos e de outros depoimentos», escreveu-se, além do mais:

> «Foram ainda discutidos os factos e os documentos sobre os quais recaiu o n.º 7 do relatório pericial, intitulado «Âmbito da Empreitada».

Do que aí consta, completado pelos esclarecimentos prestados pelos Peritos e pelos depoimentos das testemunhas [redacted] (gerente da empresa [redacted], emitente do orçamento junto à p.i. como doc. A-15) e [redacted] (gerente da empresa [redacted] emitente dos orçamentos juntos à p.i. como docs. A-16 e A-19), retira-se que:

- **Os trabalhos previstos nos artigos 1 a 3 do doc. A-14** (orçamento da [redacted]) **consistem em trabalhos na cobertura do edifício não abrangidos pelo orçamento relevante apresentado pela Demandada à Demandante** (a proposta n.º O.018-26_rev01, datada de abril de 2016, junta à p.i. como doc. A-4 – estando os trabalhos em causa referidos no n.º 3.1.);» (negrito acrescentado)

O sentido de tais palavras parece claro, mas explicita-se ser o seguinte:

- Quanto à cobertura, os trabalhos que a Demandada se obrigou a realizar foram os referidos n.º 3.1. do orçamento relevante apresentado pela Demandada à Demandante - a proposta n.º O.018-26_rev01, datada de abril de 2016, junta à p.i. como doc. A-4, isto é:

  «3.1. Telha

  3.1.1 Substituição de telhas partidas, substituição de ripas e barrotes danificados, lavagem de telhas a alta pressão e hidrofugagem das telhas

  3.1.2 Remoção de telhas e remoção de rebouco em duas caleiras, 40 m2

  3.1.3 Execução de reboucos e telas em duas caleiras exteriores»;

- Os trabalhos previstos nos artigos 1 a 3 do doc. A-14 (orçamento da [redacted]) consistem em trabalhos na cobertura do edifício não abrangidos pelo referido orçamento da Demandada;
- Assim, a Demandante não tem direito à realização dos trabalhos previstos nos artigos 1 a 3 do doc. A-14;
- A base da afirmação de que os trabalhos previstos nos artigos 1 a 3 do doc. A-14 (orçamento da [redacted]) consistem em trabalhos na cobertura do edifício não abrangidos pelo referido orçamento da Demandada está no n.º 7 do relatório pericial e nos próprios doc. A-4 e doc. A-14.

Na sentença, seguindo a p.i., adotou-se uma noção ampla de defeitos da obra, abrangendo quer defeitos propriamente ditos (trabalhos mal executados) quer trabalhos não executados.

No n.º 6.5., apresentou-se o elenco dos factos controvertidos alegados pela Demandante dados como provados com base na prova pericial, omitindo os factos controvertidos alegados pela Demandante que os peritos não consideraram provados. Nada se referiu sobre os trabalhos que a Demandada se obrigou a realizar na cobertura porque os Peritos não encontraram defeitos nesses trabalhos, como resulta do seguinte excerto do relatório pericial:

> **«5. Cobertura**
>
> **Nota prévia dos peritos:**
>
> No contrato de empreitada (Doc A1), não constam trabalhos a realizar na cobertura.
>
> 5.1. As ripas e os barrotes são adequados e foram bem colocados?
>
> **Resposta:**
>
> À data das visitas, salvo em situações pontuais as ripas e os barrotes, que constituem a estrutura da cobertura são aparentemente antigos, constatando-se apenas (algumas poucas) peças recentes. Constata-se que algumas peças antigas estão em mau estado, apodrecidas, e até mesmo partidas no caso das ripas.
>
> 5.2. As telhas precisam de ser lavadas a alta pressão e hidrofugadas?
>
> **Resposta:**
>
> É necessária limpeza regular dos telhados, a aplicação de hidrófugos nas telhas reduz a permeabilidade à água, sendo que este efeito tem duração limitada na ação e no tempo.
>
> 5.3. *É necessário remover telas e reboco em duas caleiras exteriores*? (itálico acrescentado)
>
> **Resposta:**
>
> *As telas existentes nas caleiras exteriores não decorrem de uma intervenção recente, são antigas*, podendo ainda ser eficazes na sua função, a sua durabilidade estará a terminar.
>
> 5.4. É necessário colocar telas e reboco em duas caleiras exteriores?
>
> **Resposta:**
>
> Prejudicada pela resposta ao quesito anterior.»

Em face da reclamação da Demandante, percebe-se agora que de tal excerto do relatório pericial resulta que a Demandada não realizou os trabalhos constantes dos items 3.1.2 e 3.13. do orçamento relevante apresentado pela Demandada à Demandante - a proposta n.º O.018-26_rev01, datada de abril de 2016, junta à p.i. como doc. A-4, a saber:

- «3.1.2 Remoção de telhas e remoção de rebouco em duas caleiras, 40 m2»
- «3.1.3 Execução de reboucos e telas em duas caleiras exteriores».

O mesmo não se pode, porém, afirmar quanto ao item 3.1.1 («Substituição de telhas partidas, substituição de ripas e barrotes danificados, lavagem de telhas a alta pressão e hidrofugagem das telhas»), pois o relatório pericial não é claro nesse sentido, referindo até haver algumas «peças recentes» na estrutura da cobertura.

Assim, tem a Demandante parcialmente razão em pretender sentença complementar no tocante a trabalhos a efetuar na cobertura.

Tendo em vista o exposto, estende-se a condenação da Demandada à realização os trabalhos constantes dos items 3.1.2 e 3.13. do orçamento contido na sua proposta n.º O.018-26_rev01, datada de abril de 2016, junta à p.i. como doc. A-4, a saber:

- Remoção de telhas e remoção de reboco em duas caleiras, 40 m2
- Execução de rebocos e telas em duas caleiras exteriores.

5. Apreciação do requerimento da Demandada de 23.4.2020

Passa a analisar-se o requerimento da Demandada de 23.4.2020, ao qual se atribui o sentido de pôr em causa que os aspetos da obra nele mencionados devam ser considerados defeitos. Assim entendido, o requerimento é uma reclamação contra a sentença e não um verdadeiro pedido de esclarecimento.

Preliminarmente, reconhece-se que, como é assinalado na resposta da Demandante ao requerimento sob apreciação, há contradição, no respeitante às chaves dos armários, entre o que consta dos n.ºs 6.5 e 6.6 da sentença, devendo ser entendido como devido a lapso o que consta do n.º 6.6 (o mesmo é dizer, devendo ser entendido que a condenação da Demandada abrange a colocação das chaves).

Em todos os casos a que a Demandada se refere, julgou-se que os trabalhos sob apreciação foram efetuados defeituosamente, tendo-se fundamentado a decisão pelas considerações iniciais do n.º 6.5. da sentença e por notas acerca de cada um dos trabalhos, como resulta da seguinte transcrição:

> «1.39. **Os muros exteriores apresentam fendilhação** (*alguma da qual de raiz estrutural, sendo certo que nos trabalhos orçamentados não consta a reparação de fissuras estruturais e que, portanto, estas não se podem considerar defeitos da obra*) **e carecem de renovação de pintura e limpezas** (*aceite pela Demandada*).»
>
> «2.2. **O trinco que permite a abertura da porta de entrada do edifício não funciona** (*a Demandada sustenta que não se obrigou a colocar o trinco em funcionamento, mas entende-se que tal trabalho deve ser abrangido pelo item «1.1.2 Verificação da instalação elétrica» do orçamento relativo às obras no andar em causa incluído na «Proposta 125-2015-rev01» que faz parte do doc. A-1*).»
>
> «3.4. **A localização das válvulas de seccionamento do WC sob o móvel do lavatório da casa de banho impõe um acesso às mesmas muito condicionado** (*a Demandada sustenta que a colocação das válvulas foi feita acordo com as boas práticas e cumprimento das normas de segurança e que as suas opções foram consideradas adequadas nos esclarecimentos prestados pelos Peritos, mas nada nos esclarecimentos orais dos Peritos afastou o juízo constante do relatório que se transcreve e tem como significando que a localização das válvulas em causa é incorreta*).»
>
> «3.24. **Faltam chaves nos roupeiros** (nos quais se mantiveram as fechaduras antigas) (*aceite pela Demandada*).»
>
> «3.29. **O tampo da sanita não é o adequado ao modelo da sanita** (*aceite pela Demandada*)» **–** tendo-se acrescentado, em nota «Sendo de frisar que o fornecimento do tampo está referido no item 2.3.4.1. do orçamento relativo às obras no andar em causa incluído na «Proposta 125-2015-rev01» que faz parte do doc. A-1).»

Não há razões para alterar o que se decidiu e que parece claro. Em todo o caso, tentando dissipar qualquer dúvida, reiteram-se o decidido e as suas razões com palavras ligeiramente diversas:

- Os muros exteriores carecem de renovação de pintura e limpezas e o facto de os Peritos terem afirmado que tal sucede «possivelmente por acção dos agentes atmosféricos», só por si (atento o advérbio «possivelmente»), não afasta que os trabalhos se apresentem defeituosos, nem a presunção de culpa do art. 799 do Código Civil;

- A colocação em funcionamento do trinco da porta da entrada deve considerar-se abrangido pelo item «1.1.2 Verificação da instalação elétrica» do orçamento relativo às obras no andar em causa incluído na «Proposta 125-2015-rev01» que faz parte do doc. A-1);
- A localização das válvulas de seccionamento do WC sob o móvel do lavatório da casa de banho é incorreta por impor um acesso às mesmas muito condicionado;
- A ausência de chaves dos roupeiros representa uma incompletude da revisão dos mesmos inerente aos trabalhos contratados, voltando a aplicar-se a presunção de culpa do art. 799 do Código Civil;
- Cabendo à Demandada o fornecimento do tampo da sanita, era seu dever escolher um modelo adequado.

6. Apreciação do requerimento da Demandante de 23.4.2020

Quanto ao pedido de esclarecimento constante do requerimento da Demandante de 23.4.2020, entende-se que o mesmo verdadeiramente não o é, sendo antes mais uma reclamação contra a sentença - que é clara e largamente fundamentada no que toca ao ponto em causa (v., sobretudo, o n.º 6.4).

O que se decidiu sobre a matéria focada pela Demandante no seu requerimento foi, em síntese, que:

- A Demandada não estava obrigada a executar a obra segundo os projetos juntos aos autos como docs. A-20 a A-23;
- Esse facto não impede que se deva julgar provado que «A viga que deveria descarregar no lintel na parede da cozinha está a descarregar na verga do vão do passa-pratos, solução que é desadequada»;
- Por isso, entre os trabalhos que a Demandada foi condenada a corrigir está esse.

Nada há a acrescentar, seja a título de esclarecimento ou de decisão adicional.

7. Síntese

Em síntese:

1. Considera-se parcialmente procedente a reclamação feita pela Demandante pelo requerimento de 6.4.2020, estendendo-se a condenação

da Demandada à realização dos trabalhos constantes dos items 3.1.2 e 3.13. do orçamento contido na sua proposta n.º O.018-26_rev01, datada de abril de 2016, junta à p.i. como doc. A-4, a saber:

- Remoção de telhas e remoção de reboco em duas caleiras, 40 m2
- Execução de rebocos e telas em duas caleiras exteriores.

2. Corrige-se o lapso consistente na contradição entre o que consta dos n.ºs 6.5 e 6.6 da sentença no respeitante às chaves dos armários, devendo ser entendido que a condenação da Demandada abrange a colocação das chaves.

3. Consideram-se improcedentes as demais reclamações das Partes.

Tendo em vista a escassa expressão monetária dos trabalhos a cuja realização a Demandada vai complementarmente condenada e os termos e fundamentos da decisão tomada na sentença sobre os encargos do processo, mantém-se a mesma, sem qualquer alteração.

8. Depósito desta decisão

Sendo complementar da sentença arbitral, a presente decisão ficará depositada na Secretaria do CAC, nos termos do art. 47, n.º 1, do Regulamento do CAC.

Lisboa, 6 de maio de 2020

[redacted]

([redacted])

Arbitragem entre [redacted], como Demandante, e [redacted] como Demandada

Decisão Arbitral Complementar

1. Os requerimentos das Partes

1.1. Em 6.4.2020, a Demandante, invocando os n.ºs 2 e 3 do art. 40 do Regulamento de Arbitragem, veio requerer que seja proferida sentença adicional por o tribunal alegadamente não se ter pronunciado sobre os «trabalhos referentes à Cobertura, matéria alegada pela Demandante no artigo 24º da PI e que foi objeto de perícia (fls. 27 do Relatório Pericial)».

Para fundamentar a solicitação, alegou que:

- Nas suas alegações finais, tinha escrito:

> «Relativamente à Cobertura, cumpre fazer novamente uma ligeira retificação ao referido pelo Senhores Peritos no Relatório Pericial, na pág. 27, ponto 5, onde afirmam "No contrato de empreitada (Doc. A1), não constam trabalhos a realizar na cobertura". Com efeito, o Documento A4 (ponto 3) contempla trabalhos (adicionais) referentes à Cobertura.
> 1.1. Salvo em situações pontuais, as ripas e os barrotes são antigas e estão em mau estado, apodrecidas e até mesmo partidas (no caso das ripas).
> 1.2. As telhas precisam de ser lavadas a alta pressão e hidrofugadas.
> 1.3. É necessário remover telas e reboco em duas caleiras exteriores.
> 1.4. É necessário colocar telas e reboco em duas caleiras exteriores.
> 1.5. A impermeabilização da cobertura plana sobre a cozinha não foi executada.
> 1.6. A claraboia exterior está executada em material de fachada série FC da Sosoares, incluindo vidro duplo temperado? (Não Provado)
> Do mesmo modo, deverá ser retificado o referido pelos Senhores Peritos na pág. 29 do Relatório Pericial, porquanto o que os mesmos referem a propósito do Documento A14 ("cuja intervenção não consta nos documentos inseridos no doc. A1 fornecidos aos peritos") não corresponde, como se viu, à realidade. Com efeito, o Documento A4 - trabalhos adicionais ao Contrato de Empreitada – contém a execução de trabalhos na Cobertura (orç. 018), o que foi aceite pela Demandada (cfr. artigos 7º da PI e 1º da Contestação).

Tais trabalhos relativos à Cobertura estavam inicialmente orçados em € 13.393,10, sendo que a Demandada confessou não ter executado os trabalhos referentes aos pontos 3.1.2 (€ 900,00), 3.1.3 (€ 2.500,00) e 3.2.1 (€700,00), no valor global de € 4.000,00, acrescidos de IVA (€ 920,00), o que perfaz o valor de € 4.920,00. (cfr. artigo 12º da Contestação e Documento R2)

(…)

Das respostas dadas pelos Senhores Peritos aos pontos 5.1 a 5.5 podemos retirar que:

Ou seja, conclui-se que a Demandada não executou o trabalho contratualmente estipulado e constante do ponto 3.1.1 referente a "substituição de telhas partidas, substituição de ripas e barrotes danificados, lavagem de telhas a alta pressão e hidrofugagem das telhas" (Documento A 4, ponto 3). Tal vem na sequência, aliás, da confissão da Demandada já atrás mencionada.

- A tais elementos referidos nas alegações finais da Demandante sobre a matéria acrescem, por apontarem no mesmo sentido, «os depoimentos das testemunhas [redacted] e [redacted], este último que interveio, a pedido do primeiro, justamente na Cobertura», notando a Demandante «que estas testemunhas justificaram a necessidade (e a maior onerosidade) dos trabalhos compreendidos no orçamento junto sob o Documento A14, quando comparado com os trabalhos inicialmente previstos no Documento A4 (orç. 018, ponto 3).».

1.2. Em 22.4.2020, a Demandada respondeu à reclamação em causa, defendendo o seu desatendimento, com base nos seguintes argumentos:

- É patente que «aderiu o tribunal ao relatório pericial e aos depoimentos dos Srs. Peritos, que em sede de audiência completam os quesitos da perícia com base na observação que fizeram do local e do confronto com toda a documentação dos autos.»;

- Consta da sentença «que se: "*Omitem, portanto, os factos controvertidos alegados pela Demandante que os peritos não consideraram provados".* Ponto 6.5, página 43 da Sentença.»;

- «Pelo que, os trabalhos realizados na cobertura que a Demandada sempre admitiu não terem sido realizados, e o trabalho não executado e não cobrado, (claraboia), também objeto de consensualidade, o quesito restante controvertido, encontra-se decidido por não provado e não confessado.»;

- «Isto é, foi demonstrado que a Demandante acordou com a Demandada e orçamentou, a remoção de ripas e barrotes que pontualmente, (e à data), se

encontravam danificados e a sua substituição, com lavagem de telhas a alta pressão e hidrofugagem das mesmas.»;

- «Ora, essa intervenção correspondente aos trabalhos que foram orçamentados no contrato de empreitada objeto do litígio e efetivamente executados, e não à pretensão que a Demandante, ou os técnicos por si contratados, nomeadamente a testemunha Sr. Engº [redacted], vieram a vislumbrar posteriormente como a mais adequada, mas que excedem o objeto do contrato.».

1.3. Em 23.4.2020, a Demandada, invocando o n.º 2 do art. 40 do Regulamento de Arbitragem, requereu esclarecimento sobre a Decisão Arbitral proferida, afirmando que considera «existir ambiguidade na decisão de factos considerados provados no ponto 6.5 da Decisão, quando confrontado com o Relatório Pericial e orçamentos, por não terem sido, nesse âmbito considerados defeitos da obra, que são os seguintes:

a) Diversos – Renovação de Pintura e limpeza dos muros exteriores – Ponto 1.39 – Página 45 da Decisão Arbitral. A tarefa foi executada. Os Srs. Peritos responderam a este quesito que, "a pintura está envelhecida, possivelmente por ação dos agentes atmosféricos".

b) Ponto 2.2 - Página 45 da Sentença Arbitral – Trinco que permite a abertura da porta de entrada do edifício não funciona – Pela descrição e pelo valor orçamentado constata-se não comtemplar este serviço que é da responsabilidade do condomínio.

c) Ponto 3.4 – Página 45 da Decisão Arbitral – A localização das válvulas de seccionamento do WC sob o móvel do lavatório da casa de banho impõe um acesso à mesmas muito condicionado. Em sede de esclarecimentos dos Srs. Peritos constatou-se que, conforme proposta (artigo 2.3.4.3), estava previsto um lavatório suspenso GME ZL 184 branco, referência 9363, (orçamento de 16 de março de 2015), lavatório que foi substituído a pedido da Demandante e do Sr. Arquiteto, fiscal da obra já com as infraestruturas de águas e esgotos executadas.

d) Ponto 3.24 – Página 46 da Decisão Arbitral – Faltam chaves nos roupeiros. A situação é igual à decisão proferida no Ponto 6.6, Página 48 da Decisão Arbitral.

e) Ponto 3.29 – Página 46 – O tampo da sanita é o adequado ao modelo da sanita. O referido tampo era o que estava previsto e orçamentado.».

1.4. Em 23.4.2020, a Demandante, invocando novamente os n.ºs 2 e 3 do art. 40 do Regulamento de Arbitragem, veio requerer que seja esclarecido «se o Tribunal entendeu que a obra relativa à estrutura foi bem executada (o que, no entender da Demandante, contraria frontalmente as regras de arte e a resposta dada pelos Senhores Peritos); ou se, pelo contrário, se trata de matéria sobre a qual o Tribunal não se pronunciou e que, em consequência, carecerá de pronúncia e decisão, o que se requer.». Para tanto, aduziu:

- «Analisada a douta Sentença proferida, verifica-se que o Tribunal decidiu que a Demandante não logrou fazer prova de que a obra contratada relativa ao rés-do-chão direito teria de obedecer ao projeto de estabilidade elaborado pelo Eng. [redacted] (cfr. págs. 40 e 41 da Sentença)»;
- «E, na esteira deste entendimento, decidiu o Tribunal que "(…) *cabia à Demandante fazer prova de que as Partes acordaram que a Demandada devia realizar a obra do rés-do-chão direito segundo os projetos em causa e de que a Demandante não logrou fazer tal prova, pelo que esse acordo não se tem por provado"*;»
- «Crê-se não haver dúvidas de que no Contrato de Empreitada estava orçada e prevista a "*Execução de estrutura conforme projeto da habitação*" (Cfr. Doc. A1, Refª O.112_2015_02, ponto 2.1) e que a Demandada efetuou obras neste sentido;»
- «Aliás, a própria Sentença refere que o Eng. [redacted], não obstante afirmar não se ter obrigado a cumprir o projeto de estabilidade elaborado

pelo Eng. [redacted], efetuou trabalhos na estrutura; na Sentença pode aliás ler-se que "*Quanto ao projeto de estabilidade afirmado que o mesmo, perante as condições do apartamento em causa (resultantes de obras anteriores) era inexequível e que, por essa razão, os trabalhos acordados relativamente a tal especialidade foram diversos*" – sublinhado nosso. (cfr. pág. 41 da Sentença);[1]»

- «A douta Sentença também refere - e bem - que "*A cláusula terceira do Contrato estabelece: «As construções serão realizadas em harmonia com as boas regras da arte e de acordo com os projectos fornecidos pelo Dono de Obra»*" (cfr. pág. 40 da Sentença);»

- Ora, resulta do Relatório Pericial, relativamente à questão 1.1 ("*A estrutura foi executada conforme o projeto*?"), a seguinte resposta dos Senhores Peritos:

> "Não. A execução da estrutura não está conforme o projeto.
> *Existem anomalias relevantes como pilares sem sapatas, e ausência de viga de fundação. Para além disso os perfis INP360 (2 em paralelo) da estrutura metálica de reforço foram substituídos por 1 perfil HEB180*";»

- «Ou seja, os Senhores Peritos claramente identificaram anomalias na estrutura do rés-do-chão direito executada pela Demandada – independentemente do projeto de estabilidade do Eng. [redacted] ou de qualquer outro;»

- «A constatação dos Senhores Peritos é objetiva e clara: existem anomalias na estrutura;»

---

[1] (Nota do árbitro) Na sentença, o trecho citado pela Demandante é antecedido do seguinte: «Quanto aos projetos de estabilidade, de águas e águas residuais negou que a Demandada se tenha por algum modo obrigado a observá-los, tendo.».

- «Significa isto que os trabalhos executados pela Demandada quanto à estrutura do rés-do-chão direito não foram corretamente executados (contêm "*anomalias relevantes*") e necessitam de urgente retificação;
- «Em audiência de julgamento foi ainda confirmado que, de facto, a ligação entre as sapatas não foi feita e, bem assim, que a estrutura metálica poderia provocar a cedência da laje do piso superior,» «Situação que é, naturalmente, gravíssima;»
- «Em suma, a Demandante entende ter ficado cabalmente provado que a Demandada não executou os trabalhos relativos à estrutura do rés-do-chão de forma correta e de acordo com "as *boas regras da arte*", apresentando a referida estrutura os defeitos evidenciados no Relatório Pericial;»
- «Contudo, a douta Sentença é, salvo melhor entendimento, parcialmente omissa a este respeito e, aliás, contraditória;»
- «Com efeito, por um lado, recorre ao Relatório Pericial para fundamentar a respetiva decisão; mas, por outro, esquece de se pronunciar sobre o mais relevante de tudo no que respeita aos trabalhos na estrutura do rés-do-chão e que se resume à sua boa ou má execução,».

1.5. Em 30.4.2020, a Demandante respondeu ao pedido de esclarecimento da Demandada, defendendo o desatendimento das pretensões dele constantes, com base nos seguintes argumentos:

- Quanto ao pedido relativo a «Diversos» - item 1.39: a afirmação dos Peritos de que a pintura está envelhecida, possivelmente por ação dos agentes atmosféricos, tem objetivamente o significado de que o trabalho não foi executado durante a empreitada ou que não foi executado de acordo com as boas regras da arte provocando um envelhecimento precoce, atento a normal duração que uma pintura exterior pressupõe (acrescendo que é evidente que a pintura em questão pressupõe uma reparação mínima do muro);
- Quanto ao pedido relativo ao item 2.2: está em causa um mau funcionamento do equipamento localizado no interior da fração, sendo que o intercomunicador é parte do trabalho de instalações elétricas que no

orçamento vem referido genericamente como «*Verificação da rede elétrica*»;

- Quanto ao pedido relativo ao item 3.4: ainda que o lavatório tenha sido substituído, não foi acordado não o executar de acordo com as boas regras da arte, além de que não há prova de que não teria sido possível efetuar alterações à rede de águas, nem de que esta já se encontrava executada na altura da decisão de alterar o lavatório a instalar;

- Quanto ao pedido relativo ao item 3.24: os roupeiros encontram-se sem chaves e não foi provada a entrega das mesmas; deverá, assim, a condenação abranger o trabalho em causa e ser retificada a pág. 48 da sentença, no tocante à referência ao item 4.27 dos trabalhos;

- Quanto ao item 3.29: os Peritos confirmaram que o tampo não é o adequado ao modelo da sanita.

2. Cabimento das solicitações das Partes

O Regulamento de Arbitragem, nos n.ºs 2 e 3 do seu art. 40, estabelece que:

> «2 – Por sua iniciativa ou a requerimento de qualquer das partes apresentado nos trinta dias seguintes à notificação da sentença arbitral, o tribunal arbitral pode rectificar erros materiais ou esclarecer alguma obscuridade ou ambiguidade.
> 3 – A requerimento de qualquer das partes apresentado nos trinta dias seguintes à notificação da sentença arbitral, o tribunal arbitral pode ainda, ouvidas as partes, proferir sentença adicional sobre partes do pedido ou dos pedidos apresentados no decurso do processo arbitral que não hajam sido objecto de decisão.»

Tais preceitos são inteiramente conformes com o art. 45 da LAV, que, naturalmente, também é aplicável.

Há, pois, que analisar os requerimentos das Partes

3. Tempestividade das solicitações das Partes

Previamente, porém, coloca-se a questão da tempestividade da resposta da Demandada ao primeiro requerimento da Demandante e a da tempestividade do segundo requerimento da Demandante.

Tal questão tem de ser analisada à luz de que:

- O art. 7.º, n.º 1, da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, na redação da Lei 4-A/2020, de 6 de abril, estabelece que «Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, todos os prazos para a prática de atos processuais e procedimentais que devam ser praticados no âmbito dos processos e procedimentos que corram termos nos tribunais [...] arbitrais, ficam suspensos até à cessação da situação excecional de prevenção, contenção, mitigação e tratamento da infeção epidemiológica por SARS-CoV-2 e da doença COVID-19, a decretar nos termos do número seguinte».
- O art. 7.º, n.º 2, da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, estabelece que tal regime cessará em data a definir por decreto-lei, no qual se declare o termo da situação excecional;
- O art. 7.º, n.º 5, da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, na redação da Lei 4-A/2020, de 6 de abril, estabelece que «O disposto no n.º 1 não obsta: a) À tramitação dos processos e à prática de atos presenciais e não presenciais não urgentes quando todas as partes entendam ter condições para assegurar a sua prática através das plataformas informáticas que possibilitam a sua realização por via eletrónica ou através de meios de comunicação à distância adequados, designadamente teleconferência, videochamada ou outro equivalente; *b*) A que seja proferida decisão final nos processos em relação aos quais o tribunal e demais entidades entendam não ser necessária a realização de novas diligências.».

Parece, pois, claro que a tramitação do processo estaria suspensa, salvo entendimento das Partes em contrário (que se verificou tacitamente), pelo que o caráter facultativo da prática dos atos em causa obsta a que se possa sindicar o que seria a sua intempestividade não fora a Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março.

4. Apreciação do requerimento da Demandante de 6.4.2020

Resolvida a questão prévia, passa-se à análise do requerimento da Demandante de 6.4.2020.

A título de enquadramento, é conveniente recordar o que as Partes alegaram na p.i. e na contestação acerca do assunto em causa.

A Demandante alegou que:

- «Nos termos do Contrato, a Demandada obrigou-se a construir uma moradia sita em Cascais e, bem assim, a remodelar 4 (quatro) apartamentos da propriedade da Demandante, mais concretamente o R/c Dto., o 1º Dto., o 3º Esq.º, o 3º Dto. e a cobertura do prédio sito no [redacted]» (p.i. art. 3.º)
- «Para além dos trabalhos contratualmente adjudicados acima referidos, foram ainda adjudicados os trabalhos adicionais a seguir indicados:

[…]

d) € 13.393,10, para a cobertura, no total de € 59.235,56, acrescido de IVA, conforme **Documentos A2, A3, A4, A5, A6** e **A7** que se juntam e cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.» (p.i. art. 7.º)

- «[…] a Demandante já dispõe de um orçamento para a cobertura, da empresa "[redacted]", no valor de € 20.865,00, acrescido de IVA, o qual se junta sob o **Documento A14** […]» (p.i. art. 27)

A Demandada contrapôs que:

- «Quanto às restantes pretensões da Demandante, particularmente quanto aos trabalhos com solicitação de orçamento e refletidos nos documentos A14, A15, A16 e A19, demonstra-se que, em cruzamento com os orçamentos acordados, estes trabalhos nunca estiveram no âmbito da empreitada, pelo que não poderá a Demandada ser responsabilizada por essa execução ou pagamento» (contestação art. 15);
- «[…] **Documento A14 – Trabalhos a executar na cobertura do edifício no valor de € 20.865,00.** A descrição não corresponde aos trabalhos previstos no mapa de quantidades e aos trabalhos contratuais nomeadamente:

1. Remoção das telhas e ripas existentes no telhado (1.1 do Doc. A14);
2. Criação de isolamento térmico, fixando as placas de roofmate de 3 cm de espessura entre as vigas do telhado (1.2 do Doc A14);

3. Tratamento de todos os elementos de madeira com cuprinol (1.4 do Doc A14);

4. Fixação de ripas novas em pvc (1.5 do doc A14);

5. Colocação de telha nova hidrofugada, na área total do telhado (1.6 do Doc A14);

6. Execução de remates finais nas janelas velux, chaminés, etc (1.7 do Doc A14);

7. Remoção de vidros existentes na claraboia (2.1 do Doc A14);

8. Preparação e pintura de estrutura metálica da clarabóia com esmalte sintético (2.2 do Doc A14);

9. Colocação de chapas de policarbonato na clarabóia (chapa transparente térmica) (2.3 do Doc A14). (contestação art. 16);

- «Sendo que:

i. Os trabalhos de 1 a 6 nunca estiveram previstos no mapa de quantidades e do orçamento;

ii. Os trabalhos referidos nos pontos 7 a 9 foram retirados da empreitada e não foram cobrados não havendo incumprimento por parte da Demandada.

iii. O orçamento junto corresponde não a uma reparação mas a obra nova, o que não constava do contrato entre as partes.» (contestação art. 17).

Assim, as divergências entre as Partes acerca dos trabalhos na cobertura começavam quanto à própria questão de determinar quais os trabalhos contratados e só em segundo plano respeitavam aos eventuais defeitos dos trabalhos executados.

No n.º 6.7 da decisão arbitral, intitulado «Apreciação de outros factos e de outros documentos, à luz do relatório pericial, dos esclarecimentos dos Peritos e de outros depoimentos», escreveu-se, além do mais:

> «Foram ainda discutidos os factos e os documentos sobre os quais recaiu o n.º 7 do relatório pericial, intitulado «Âmbito da Empreitada».

Do que aí consta, completado pelos esclarecimentos prestados pelos Peritos e pelos depoimentos das testemunhas [redacted] (gerente da empresa [redacted], emitente do orçamento junto à p.i. como doc. A-15) e [redacted] (gerente da empresa [redacted] emitente dos orçamentos juntos à p.i. como docs. A-16 e A-19), retira-se que:

- **Os trabalhos previstos nos artigos 1 a 3 do doc. A-14** (orçamento da Fantastic Style) **consistem em trabalhos na cobertura do edifício não abrangidos pelo orçamento relevante apresentado pela Demandada à Demandante** (a proposta n.º O.018-26_rev01, datada de abril de 2016, junta à p.i. como doc. A-4 – estando os trabalhos em causa referidos no n.º 3.1.);» (negrito acrescentado)

O sentido de tais palavras parece claro, mas explicita-se ser o seguinte:

- Quanto à cobertura, os trabalhos que a Demandada se obrigou a realizar foram os referidos n.º 3.1. do orçamento relevante apresentado pela Demandada à Demandante - a proposta n.º O.018-26_rev01, datada de abril de 2016, junta à p.i. como doc. A-4, isto é:

  «3.1. Telha

  3.1.1 Substituição de telhas partidas, substituição de ripas e barrotes danificados, lavagem de telhas a alta pressão e hidrofugagem das telhas

  3.1.2 Remoção de telhas e remoção de rebouco em duas caleiras, 40 m2

  3.1.3 Execução de reboucos e telas em duas caleiras exteriores»;

- Os trabalhos previstos nos artigos 1 a 3 do doc. A-14 (orçamento da [redacted]) consistem em trabalhos na cobertura do edifício não abrangidos pelo referido orçamento da Demandada;
- Assim, a Demandante não tem direito à realização dos trabalhos previstos nos artigos 1 a 3 do doc. A-14;
- A base da afirmação de que os trabalhos previstos nos artigos 1 a 3 do doc. A-14 (orçamento da [redacted]) consistem em trabalhos na cobertura do edifício não abrangidos pelo referido orçamento da Demandada está no n.º 7 do relatório pericial e nos próprios doc. A-4 e doc. A-14.

Na sentença, seguindo a p.i., adotou-se uma noção ampla de defeitos da obra, abrangendo quer defeitos propriamente ditos (trabalhos mal executados) quer trabalhos não executados.

No n.º 6.5., apresentou-se o elenco dos factos controvertidos alegados pela Demandante dados como provados com base na prova pericial, omitindo os factos controvertidos alegados pela Demandante que os peritos não consideraram provados. Nada se referiu sobre os trabalhos que a Demandada se obrigou a realizar na cobertura porque os Peritos não encontraram defeitos nesses trabalhos, como resulta do seguinte excerto do relatório pericial:

> **«5. Cobertura**
>
> **Nota prévia dos peritos:**
>
> No contrato de empreitada (Doc A1), não constam trabalhos a realizar na cobertura.
>
> 5.1. As ripas e os barrotes são adequados e foram bem colocados?
>
> **Resposta:**
>
> À data das visitas, salvo em situações pontuais as ripas e os barrotes, que constituem a estrutura da cobertura são aparentemente antigos, constatando-se apenas (algumas poucas) peças recentes. Constata-se que algumas peças antigas estão em mau estado, apodrecidas, e até mesmo partidas no caso das ripas.
>
> 5.2. As telhas precisam de ser lavadas a alta pressão e hidrofugadas?
>
> **Resposta:**
>
> É necessária limpeza regular dos telhados, a aplicação de hidrófugos nas telhas reduz a permeabilidade à água, sendo que este efeito tem duração limitada na ação e no tempo.
>
> 5.3. *É necessário remover telas e reboco em duas caleiras exteriores*? (itálico acrescentado)
>
> **Resposta:**
>
> *As telas existentes nas caleiras exteriores não decorrem de uma intervenção recente, são antigas*, podendo ainda ser eficazes na sua função, a sua durabilidade estará a terminar.
>
> 5.4. É necessário colocar telas e reboco em duas caleiras exteriores?
>
> **Resposta:**
>
> Prejudicada pela resposta ao quesito anterior.»

Em face da reclamação da Demandante, percebe-se agora que de tal excerto do relatório pericial resulta que a Demandada não realizou os trabalhos constantes dos items 3.1.2 e 3.13. do orçamento relevante apresentado pela Demandada à Demandante - a proposta n.º O.018-26_rev01, datada de abril de 2016, junta à p.i. como doc. A-4, a saber:

- «3.1.2 Remoção de telhas e remoção de rebouco em duas caleiras, 40 m2»
- «3.1.3 Execução de reboucos e telas em duas caleiras exteriores».

O mesmo não se pode, porém, afirmar quanto ao item 3.1.1 («Substituição de telhas partidas, substituição de ripas e barrotes danificados, lavagem de telhas a alta pressão e hidrofugagem das telhas»), pois o relatório pericial não é claro nesse sentido, referindo até haver algumas «peças recentes» na estrutura da cobertura.

Assim, tem a Demandante parcialmente razão em pretender sentença complementar no tocante a trabalhos a efetuar na cobertura.

Tendo em vista o exposto, estende-se a condenação da Demandada à realização os trabalhos constantes dos items 3.1.2 e 3.13. do orçamento contido na sua proposta n.º O.018-26_rev01, datada de abril de 2016, junta à p.i. como doc. A-4, a saber:

- Remoção de telhas e remoção de reboco em duas caleiras, 40 m2
- Execução de rebocos e telas em duas caleiras exteriores.

5. Apreciação do requerimento da Demandada de 23.4.2020

Passa a analisar-se o requerimento da Demandada de 23.4.2020, ao qual se atribui o sentido de pôr em causa que os aspetos da obra nele mencionados devam ser considerados defeitos. Assim entendido, o requerimento é uma reclamação contra a sentença e não um verdadeiro pedido de esclarecimento.

Preliminarmente, reconhece-se que, como é assinalado na resposta da Demandante ao requerimento sob apreciação, há contradição, no respeitante às chaves dos armários, entre o que consta dos n.ºs 6.5 e 6.6 da sentença, devendo ser entendido como devido a lapso o que consta do n.º 6.6 (o mesmo é dizer, devendo ser entendido que a condenação da Demandada abrange a colocação das chaves).

Em todos os casos a que a Demandada se refere, julgou-se que os trabalhos sob apreciação foram efetuados defeituosamente, tendo-se fundamentado a decisão pelas considerações iniciais do n.º 6.5. da sentença e por notas acerca de cada um dos trabalhos, como resulta da seguinte transcrição:

> «1.39. **Os muros exteriores apresentam fendilhação** (*alguma da qual de raiz estrutural, sendo certo que nos trabalhos orçamentados não consta a reparação de fissuras estruturais e que, portanto, estas não se podem considerar defeitos da obra*) **e carecem de renovação de pintura e limpezas** (*aceite pela Demandada*).»
>
> «2.2. **O trinco que permite a abertura da porta de entrada do edifício não funciona** (*a Demandada sustenta que não se obrigou a colocar o trinco em funcionamento, mas entende-se que tal trabalho deve ser abrangido pelo item «1.1.2 Verificação da instalação elétrica» do orçamento relativo às obras no andar em causa incluído na «Proposta 125-2015-rev01» que faz parte do doc. A-1*).»
>
> «3.4. **A localização das válvulas de seccionamento do WC sob o móvel do lavatório da casa de banho impõe um acesso às mesmas muito condicionado** (*a Demandada sustenta que a colocação das válvulas foi feita acordo com as boas práticas e cumprimento das normas de segurança e que as suas opções foram consideradas adequadas nos esclarecimentos prestados pelos Peritos, mas nada nos esclarecimentos orais dos Peritos afastou o juízo constante do relatório que se transcreve e tem como significando que a localização das válvulas em causa é incorreta*).»
>
> «3.24. **Faltam chaves nos roupeiros** (nos quais se mantiveram as fechaduras antigas) (*aceite pela Demandada*).»
>
> «3.29. **O tampo da sanita não é o adequado ao modelo da sanita** (*aceite pela Demandada*)» **–** tendo-se acrescentado, em nota «Sendo de frisar que o fornecimento do tampo está referido no item 2.3.4.1. do orçamento relativo às obras no andar em causa incluído na «Proposta 125-2015-rev01» que faz parte do doc. A-1).»

Não há razões para alterar o que se decidiu e que parece claro. Em todo o caso, tentando dissipar qualquer dúvida, reiteram-se o decidido e as suas razões com palavras ligeiramente diversas:

- Os muros exteriores carecem de renovação de pintura e limpezas e o facto de os Peritos terem afirmado que tal sucede «possivelmente por acção dos agentes atmosféricos», só por si (atento o advérbio «possivelmente»), não afasta que os trabalhos se apresentem defeituosos, nem a presunção de culpa do art. 799 do Código Civil;

- A colocação em funcionamento do trinco da porta da entrada deve considerar-se abrangido pelo item «1.1.2 Verificação da instalação elétrica» do orçamento relativo às obras no andar em causa incluído na «Proposta 125-2015-rev01» que faz parte do doc. A-1);
- A localização das válvulas de seccionamento do WC sob o móvel do lavatório da casa de banho é incorreta por impor um acesso às mesmas muito condicionado;
- A ausência de chaves dos roupeiros representa uma incompletude da revisão dos mesmos inerente aos trabalhos contratados, voltando a aplicar-se a presunção de culpa do art. 799 do Código Civil;
- Cabendo à Demandada o fornecimento do tampo da sanita, era seu dever escolher um modelo adequado.

6. Apreciação do requerimento da Demandante de 23.4.2020

Quanto ao pedido de esclarecimento constante do requerimento da Demandante de 23.4.2020, entende-se que o mesmo verdadeiramente não o é, sendo antes mais uma reclamação contra a sentença - que é clara e largamente fundamentada no que toca ao ponto em causa (v., sobretudo, o n.º 6.4).

O que se decidiu sobre a matéria focada pela Demandante no seu requerimento foi, em síntese, que:

- A Demandada não estava obrigada a executar a obra segundo os projetos juntos aos autos como docs. A-20 a A-23;
- Esse facto não impede que se deva julgar provado que «A viga que deveria descarregar no lintel na parede da cozinha está a descarregar na verga do vão do passa-pratos, solução que é desadequada»;
- Por isso, entre os trabalhos que a Demandada foi condenada a corrigir está esse.

Nada há a acrescentar, seja a título de esclarecimento ou de decisão adicional.

7. Síntese

Em síntese:

1. Considera-se parcialmente procedente a reclamação feita pela Demandante pelo requerimento de 6.4.2020, estendendo-se a condenação

da Demandada à realização dos trabalhos constantes dos items 3.1.2 e 3.13. do orçamento contido na sua proposta n.º O.018-26_rev01, datada de abril de 2016, junta à p.i. como doc. A-4, a saber:

- Remoção de telhas e remoção de reboco em duas caleiras, 40 m2
- Execução de rebocos e telas em duas caleiras exteriores.

2. Corrige-se o lapso consistente na contradição entre o que consta dos n.ºs 6.5 e 6.6 da sentença no respeitante às chaves dos armários, devendo ser entendido que a condenação da Demandada abrange a colocação das chaves.

3. Consideram-se improcedentes as demais reclamações das Partes.

Tendo em vista a escassa expressão monetária dos trabalhos a cuja realização a Demandada vai complementarmente condenada e os termos e fundamentos da decisão tomada na sentença sobre os encargos do processo, mantém-se a mesma, sem qualquer alteração.

8. Depósito desta decisão

Sendo complementar da sentença arbitral, a presente decisão ficará depositada na Secretaria do CAC, nos termos do art. 47, n.º 1, do Regulamento do CAC.

Lisboa, 6 de maio de 2020

[redacted]