

SENTENÇA

Processo n.º 1023/2026

SUMÁRIO:

II – Por força do art. 4.º, n.º 1, da Lei de Defesa do Consumidor, o consumidor tem direito à qualidade dos bens e serviços.

II – Contudo o prazo para o consumidor exercer os seus direitos, e intentar a correspondente ação, em caso de falta de conformidade alegada no bem ou serviço, de acordo com o art. 5.º A n.º 3, do DL 67/2003, é de apenas 3 anos em casos de direitos sobre imóvel.

III – A caducidade (do direito ou da ação) pode genericamente definir-se como a extinção ou perda de um direito ou de uma ação pelo decurso do tempo, ou ainda, pela verificação de uma circunstância que, naturalmente faz desencadear a extinção do direito, não se podendo suspender.

1. Identificação das partes

Reclamantes: [REDACTED]

Reclamada: [REDACTED]

2. Preâmbulo/ Da Arbitragem

O Centro é uma associação privada sem fins lucrativos autorizada pelo Membro do Governo responsável pela área da Justiça para poder desenvolver a sua atividade e encontra-se inscrito junto da Direção-Geral do Consumidor como entidade de resolução alternativa de litígios, nos termos dos artigos 5.º e 16.º da Lei n.º 144/2015, de 8 de setembro, que transpõe a Diretiva 2013/11/UE do Parlamento Europeu e do Conselho sobre a RAL, que estabelece o enquadramento jurídico dos mecanismos de resolução extrajudicial de litígios de consumo.

Nos termos do novo Regulamento Harmonizado do CICAP foi indicada a juiz árbitro aqui signatária, para a constituição do tribunal arbitral, e marcada tentativa de conciliação e julgamento arbitral para o dia 15 de junho de 2026, nas instalações no Porto, que se fixa como lugar da arbitragem.

3. Do objeto do litígio

O objeto do litígio é definido de acordo com a descrição dos factos que o tribunal arbitral recebe, conforme for entregue pelos reclamantes, aquando da apresentação do caso.

Assim e com relevância para a nossa decisão – ainda que o pedido na íntegra possa ser consultado nos autos – é alegado que na habitação dos reclamantes foi celebrada um contrato de remodelação da habitação a 01.04.2021, figurando a reclamada como empreiteiro.

A 23.06.2021 ocorreu o auto de receção provisória.

A 20.08.2021 foram denunciados junto da reclamada e por escrito os defeitos aparentes da obra.

Depois de denúncia a 26.08.2021 do vizinho a reclamada foi ao local onde interveio no sentido de proceder a reparação de defeitos da casa de banho.

A 23.04.2025 os defeitos com as infiltrações no tecto falso da casa de banho da habitação dos reclamantes e que se projeta na casa de banho do vizinho voltaram a manifestar-se.

A 27.04.2025 voltou a reencaminhar email e a 09.07.2025 enviou carta registada, mas nunca obteve resposta da reclamada.

As infiltrações na casa de banho dos reclamantes mantém-se e implicarão um custo de cerca de €4000 para os reclamantes repararem.

Requer por isso a condenação na reparação das infiltrações do teto falso da casa de banho da habitação dos reclamantes.

A Reclamada apresentou contestação escrita, que também pode ser consultada na íntegra nos autos, mas alegando desde logo com relevância para a nossa decisão sobre a ineptidão da petição, considerando que a mesma é ininteligível e falta-lhe causa de pedir, porque os reclamantes omitem factos jurídicos concretos, que segundo as normas substantivas invocadas serviriam de pressupostos ao efeito jurídico pretendido, designadamente a identificação e extensão dos defeitos, o nexo de causalidade e os danos alegados, bem como quantificação minimamente fundamentada do custo imputável.

Os reclamantes não especificam em que consiste a reparação peticionada e não individualizam responsabilidades, não logrando identificar que parte da obra, local ou características te, defeitos, quais os trabalhos contratado ou factos relevantes para a entrega da obra.

Referem infiltrações que reapareceram em abril de 2025 quase quatro anos depois da receção provisória, sem explicar a razão de um defeito relacionado com a execução da obra.

Entendendo que há a confissão da não anterioridade do defeito, e na medida não indicam um único facto a esse respeito.

Não há qualquer relatório pericial ou vistoria técnica que documente a origem construtiva das infiltrações. E o ónus da alegação e demonstração é seu posto que foi assumida a não anterioridade do suposto defeito.

Assim houve uma reparação em 2021, resta saber se o alegado reaparecimento das infiltrações é imputável à reclamada, cuja obrigação de alegação era dos reclamantes, mas nada foi alegado. E a troca de comunicações entre vizinhos não prova a origem dos defeitos.

Por impugnação a reclamada alega não aceitando a condição de consumidor dos reclamantes, nem que se tenha tratado de um contrato de consumo.

Os pretensos defeitos invocados e não concretizados foram alegadamente descobertos em agosto de 2021, e terá havido alegada reparação, mas sem que tenham sido aceites faltas de conformidade.

Contudo e à luz quer dos termos do Código Civil caducou qualquer pretense direito dos reclamantes, bem como se numa relação de consumo, o mesmo destino da caducidade se daria ao abrigo do DL n.º 67/2003. E que estes sem descrição tivesse voltado a surgir em 2025.

Assim não ocorreu competente e lícita denuncia do defeito, não foi recebida interpelação que cumpra as exigências legais, não foi recebida qualquer denuncia devida dos defeitos com a descrição dos mesmos, e tal é bastante para determinar a improcedência da ação.

Requer assim que seja julgada improcedente todo o peticionado com a absolvição da reclamada.

4. Do valor da causa

Nos termos do art. 7.º do Regulamento Harmonizado, o valor da causa corresponde ao valor atribuído ao pedido formulado pelos reclamantes, não podendo o valor ser superior a €30000 em sede de conflitos de consumo.

Face ao pedido apresentado, fixa-se o valor da presente causa na quantia de €4000 (quatro mil euros).

5. Da tentativa de conciliação e do julgamento arbitral

Na data e hora designada para a audiência, verificou-se estarem presentes o reclamante e a reclamada.

Nos termos do Regulamento deu-se lugar ao andamento da audiência, lograda a hipótese de acordo entre as partes, e foram ouvidos os presentes.

Finda a produção de prova, e concluídas as alegações, foi encerrada a audiência de discussão e julgamento, tendo sido informados que posteriormente seriam notificados da Sentença.

6. Do Saneador

Este tribunal arbitral é competente considerando a vontade manifestada pelos Reclamantes, e estando estes a peticionar em seu nome individual, face a um contrato de empreitada realizado com a reclamada em seu nome próprio, entendemos serem consumidores, nos termos da Lei n.º 24/96, e por se tratar de uma sociedade comercial que em 2021 figurou em contrato como empreiteiro, ao abrigo do DI n.º 67/2003, estar-se numa relação de consumo.

Estando neste sentido perante o peticionado de €4000, a apreciação deste diferendo em nosso entender abrangida pelo regime da arbitragem necessária, nos termos do art. 15º da citada lei, alterada pelo art. 2º, da Lei n.º 6/2011, de 10.03).

Há no entanto neste processo duas questões prévias e de exceção que têm de ser colocadas, e que nos impedem de apreciar a questão de mérito do apresentado:

- 1) Da ineptidão da petição alegada, ainda que este tribunal concorde com a reclamada que a forma como o peticionado é apresentado poderia ser mais claro e mais concreto, e que efetivamente os reclamante limitaram-se a apresentar a descrição dos factos que entenderam, não podemos indicar que não se compreenda ou seja imperceptível a causa de pedir: a exigência de reparação de infiltrações na casa de banho dos reclamantes que surgiu em agosto de 2021, e que entendem que não ficou resolvida.

Coisa diferente é apreciar se os reclamantes provam o que alegam ou não. Mas entendemos ser de aceitar o requerimento de arbitragem que aliás foi discutido em sede de audiência arbitral.

No decurso da própria audiência foi, no entanto, esclarecido que nesta data não existe nenhum dano na casa de banho dos reclamantes, mas sim na do vizinho, embora este não tenha qualquer legitimidade para reclamar neste processo (nem disso se trata).

2) Importa ter presente que o diploma que se fará apreciar a garantia do conflito, referente à entrega da obra a 23.06.2021, e sem que tenha existido outro documento nos autos sobre a aceitação ou outro elemento documental, faz reverter e iniciar a garantia do contrato de empreitada nessa data.

Das testemunhas ficou claro que a reclamada apenas esteve no local após email e reclamação de 20 de agosto de 2021, nada mais tendo recebido ou sendo interpelada após essa ida datada de 26.08.2021 na falta de outra indicação.

Ou seja cumpre apreciar se aquando da entrada desta ação em sede de arbitragem a 13.05.2026 e havendo alusão a um defeito anterior, documentado em carta de vizinho a este de 23.04.2025, tudo leva a crer haver um eventual conflito entre vizinhos alheio a este tribunal.

A 27.04.2025 os reclamantes reencaminham um email de vizinho, à Reclamada onde aquele vizinho reclamava de defeituosa execução, sendo que a Reclamada não prestou nenhum serviço ao vizinho e por isso não teria qualquer responsabilidade com aquele:

•
|
•
^
f

A 09.07.2025 é enviada uma carta registada à Reclamada, mas desconhece o tribunal o seu conteúdo.

Não existindo assim prova de qualquer nova interpelação da reclamada ou de qualquer novo defeito na habitação intervencionada em agosto de 2021.

É assim nosso entendimento pela prova nos autos que estamos perante um caso de caducidade do direito de ação dos reclamantes.

Denote-se que à data dos factos o diploma em aplicação não pressupunha como hoje desde 01.01.2022 que o defeito da obra ou do bem se presume nos primeiros anos da entrega. Cabendo ao consumidor a alegação e a prova do defeito existente e tendo 1 ano para o denunciar.

Pelo que se em agosto de 2021 houve um defeito, teria de ter havido respetiva interpelação, e se a mesma foi feita, como tudo indica por email a 20.08.2021, os reclamantes teriam 3 anos para intentar competente ação se aquele defeito – devidamente comprovado – se continuasse a manifestar:

Quando em abril de 2025 o vizinho vem alegar a existência de um defeito anterior, isso não é imputável nessa data à Reclamada, que não pode conhecer os termos do problema se após ter ido ao local e feito uma intervenção mais nada lhe foi reclamado.

O tribunal desconhece os termos de qualquer interpelação formal de novos defeitos na habitação dos reclamantes em julho de 2025 e que não fossem

a continuidade do anterior problema aludido e resolvido -salvo prova em contrário - em agosto de 2021. Pelo que não existindo prova de qualquer interpelação formal de um defeito novo na sua habitação em 27 de abril de 2025 a que alude, e tratando-se de um diferendo denunciado ocorrer em casa de pessoa terceira - vizinho, não lhe assiste esse direito a reclamar em sede de arbitragem.

No enquadramento de Direito da situação apresentada sublinhe-se neste sentido, em primeiro o constante enquadrando-se a situação como um conflito de consumo, o que já se supra se esclareceu.

Assim e nos termos do:

Artigo 5.º-A

Prazo para exercício de direitos - [revogado - Decreto-Lei n.º 84/2021, de 18 de Outubro]

1 - Os direitos atribuídos ao consumidor nos termos do artigo 4.º caducam no termo de qualquer dos prazos referidos no artigo anterior e na ausência de denúncia da desconformidade pelo consumidor, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 - Para exercer os seus direitos, o consumidor deve denunciar ao vendedor a falta de conformidade num prazo de dois meses, caso se trate de bem móvel, ou de um ano, se se tratar de bem imóvel, a contar da data em que a tenha detectado.

3 - Caso o consumidor tenha efectuado a denúncia da desconformidade, tratando-se de bem móvel, os direitos atribuídos ao consumidor nos termos do artigo 4.º caducam decorridos dois anos a contar da data da denúncia e, tratando-se de bem imóvel, no prazo de três anos a contar desta mesma data.

4 - O prazo referido no número anterior suspende-se durante o período em que o consumidor estiver privado do uso dos bens com o objectivo de realização das operações de reparação ou substituição, bem como durante o período em que durar a tentativa de resolução extrajudicial do conflito de consumo que opõe o consumidor ao vendedor ou ao produtor, com excepção da arbitragem.

5 - A tentativa de resolução extrajudicial do litígio inicia-se com a ocorrência de um dos seguintes factos:

- a) As partes acordem no sentido de submeter o conflito a mediação ou conciliação;*
- b) A mediação ou a conciliação seja determinada no âmbito de processo judicial;*
- c) Se constitua a obrigação de recorrer à mediação ou conciliação.»*

A juntar a tal, e pensando na empreitada em si, poderá ainda ter-se presente além do art.º 1207.º o art.º 1220.º CC quanto ao regime da denúncia e da caducidade do direito.

Mantemos a nossa indicação de enquadrar este diferendo ao abrigo de uma relação de consumo, verificando-se que efetivamente o prestador tem determinadas obrigações estabelecidas no diploma supramencionado perante o seu cliente consumidor, mas o consumidor também tem obrigações de denúncia e de mover a respetiva ação, o que não ocorreu tempestivamente, à luz do respetivo artigo supra, cabendo ainda ao consumidor o ónus de alegar e provar a sua alegação com a origem de falta de conformidade quanto a contrato celebrado em 2021.

Deve ter-se presente a conjugação das datas em apreço, e a prossecução do decurso do tempo, sendo que nos termos da lei das garantias já mencionada, e de acordo com a regulação da empreitada no Código Civil.

Pelo que na data que deu entrada esta ação em sede arbitral, não há enquadramento legal para o diferendo em garantia, considerando-se que caducou o direito de ação dos Reclamantes, quando a um alegado defeito que fora denunciado em agosto de 2021, sem nova interpelação formal nem prova de que em abril de 2025 havia um novo problema na sua habitação (mesmo sem prova de que exista algum problema na casa do vizinho, mas não há prova de que a reclamada foi interpelada nessa altura Abril de 2025 de um novo problema).

Havendo aqui duas questões que fazem caducar eventuais direitos dos consumidores quer a denunciar, quer a intentar esta ação. A saber:

A, ausência de notificação no prazo de 1 ano do conhecimento de novo defeito que tivesse conhecimento de existir em abril de 2025 sem prova sequer que houvesse um novo defeito;

B, decurso de mais de 3 anos desde a denuncia de defeito em agosto de 2021.

Neste sentido sublinhe-se a posição da doutrina quanto a este instituto da caducidade:

«a caducidade (do direito ou da ação) pode genericamente definir-se como a extinção ou perda de um direito ou de uma ação pelo decurso do tempo, ou ainda, pela verificação de uma circunstância que, naturalmente, faz desencadear a extinção do direito. (...); a caducidade porque tem a sua substancial razão no interesse público da segurança do direito e no interesse da prestação das relações jurídicas, derriba quer a ação creditória, quer a retenção a título de cumprimento (a “soluti retentio”).

A caducidade do prazo é interrompida com a entrada da petição na secretaria, (...) a caducidade, reportando-se a direitos subtraídos à disponibilidade das partes, extingue o direito e opera ipso jure, competindo ao réu o ónus da prova da inobservância do prazo prefixo de exercício do direito (arts. 333.º e 342.º do CC).» (Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 06-04-2017, relator: António da Silva Gonçalves, Processo nº1161/14.7T2AVR.P1.S1).

Assim e considerando o instituto jurídico em causa sempre se dirá que de acordo com Manuel de Andrade, uma distinção pertinente: a prescrição é o “instituto por via do qual os direitos subjetivos se extinguem quando não exercidos durante certo tempo fixado na lei”. Visa-se punir a inércia do credor

que deve diligenciar pela cobrança oportuna do seu crédito se nisso tiver interesse.

Atendendo à doutrina sempre se esclareça que a prescrição é uma forma de extinção de direitos (e dos correspondentes deveres) em consequência do seu não exercício durante um determinado período. Encontra-se referida no n.º 1 do artigo 298.º e regulada, enquanto instituto geral, nos artigos 300.º a 327.º do Código Civil. O regime jurídico da prescrição é um regime injuntivo que não pode ser afastado ou modelado pelas partes no negócio jurídico.

O beneficiário da prescrição tem a faculdade de se opor ao exercício do direito prescrito. No entanto, se ultrapassado o prazo da prescrição o beneficiário cumprir a obrigação prescrita, com ou sem conhecimento do decurso do prazo de prescrição, não poderá mais tarde vir alegar que cumpriu indevidamente. A prescrição é uma exceção perentória cuja verificação determina a absolvição do pedido nas ações judiciais.

Tal como a prescrição, também a caducidade é uma forma de extinção de direitos pelo não exercício durante um determinado período, embora assuma um regime jurídico distinto.

Além de que a caducidade é definida como uma forma de extinção de direitos (e dos correspondentes deveres) em consequência do seu não exercício durante um determinado período.

Encontra-se a mesma referida no n.º 2 do artigo 298.º CC, e regulada, enquanto instituto geral, nos artigos 328.º a 333.º do Código Civil.

Atente-se ainda na doutrina ao veiculado por Melanie Neiva Santos ao afirmar no texto «Os institutos da prescrição e da caducidade no Código Civil» que:

“ O mero decurso do tempo afeta as relações jurídicas, produzindo efeitos jurídicos constitutivos, como no caso da usucapião ou prescrição aquisitiva, modificativos, como no caso da prescrição que conduz ao enfraquecimento do direito pela

conversão da obrigação civil em mera obrigação natural, e ainda extintivos, no caso da caducidade.

O n.º 1 do artigo 298.º estabelece a regra de que todos os direitos estão sujeitos a prescrição pelo seu não exercício, durante o lapso de tempo estabelecido na lei, excetuando os direitos indisponíveis e os que a lei declare isentos de prescrição.

O legislador adotou um critério formal para a qualificação dos institutos em análise, estabelecendo o artigo 298.º, n.º 2 que “quando por força da lei ou por vontade das partes, um direito deva ser exercido dentro de certo prazo, são aplicáveis as regras da caducidade, a menos que a lei se refira expressamente à prescrição”.

O decurso do prazo fixado na lei ou por vontade das partes para o exercício de um direito, sem que o seu titular o exerça e não se referindo a lei à prescrição, acarreta a extinção do direito por caducidade. Inversamente à prescrição, a caducidade é de conhecimento oficioso e pode ser alegada em qualquer fase do processo (artigo 333.º).” (sublinhado nosso).

Assim e mesmo que o houvesse o direito a reclamar sobre qualquer falta de conformidade, este caducou com o decurso do tempo, por não ter sido intentada a devida ação nos termos do diploma que tutela as garantias legais e a empreitada preveem.

Sublinhou-se já o art. 5.º A do DL 67/2003, e junta-se a previsão do Código Civil que quanto à empreitada prevê que após a aceitação da obra o autor tivesse 30 dias para denunciar qualquer defeito assim que dele tivesse conhecimento, e 1 ano para intentar a ação a partir dessa denúncia, mas nunca mais de dois anos depois de ter recebido a obra:

« Artigo 1220.º (Denúncia dos defeitos)

1-O dono da obra deve, sob pena de caducidade dos direitos conferidos nos artigos seguintes, denunciar ao empreiteiro os defeitos da obra dentro dos trinta dias seguintes ao seu descobrimento.»

«Artigo 1224.º (Caducidade)

1. Os direitos de eliminação dos defeitos, redução do preço, resolução do contrato e indemnização caducam, se não forem exercidos dentro de um ano a contar da recusa da aceitação da obra ou da aceitação com reserva, sem prejuízo da caducidade prevista no artigo 1220.º

2. Se os defeitos eram desconhecidos do dono da obra e este a aceitou, o prazo de caducidade conta-se a partir da denúncia; em nenhum caso, porém, aqueles direitos podem ser exercidos depois de decorrerem dois anos sobre a entrega da obra.»

Deste modo verifica-se por isso uma exceção perentória, que paralisa em definitivo o eventual direito que os demandantes pudessem ter tido, que é de conhecimento oficioso do tribunal como já supra descrito.

Termos em que não pode este tribunal pronunciar-se juridicamente sobre o peticionado, nem apreciar o mérito da causa, tendo este de improceder e ser diferida uma exceção pela caducidade legal do direito nos termos acima descritos.

7. Das custas

Nos termos do n.º 5 do artigo 42.º da Lei da Arbitragem Voluntária, “a menos que as partes hajam convencionado de outro modo, da sentença deve constar a repartição pelas partes dos encargos diretamente resultantes do processo arbitral.

Os árbitros podem ainda decidir na sentença, se o entenderem justo e adequado, que uma ou algumas das partes compense a outra ou outras pela totalidade ou parte dos custos e despesas razoáveis que demonstrem ter suportado por causa da sua intervenção na arbitragem.”

Nos termos do art. 21º do Regulamento Harmonizado é determinado que
“o processo de arbitragem está sujeito ao pagamento de uma taxa, pelo Reclamante e pela Reclamada, de montante fixado de acordo com o valor da causa, aquando dos termos da tabela única que integra o (...) presente Regulamento. (...)”

Desta feita determino que são devidas as respetivas taxas, apuradas nos termos Regulamentares, repartidas pelas partes.

8. Da Decisão

Atento ao exposto, e sem necessidade de mais considerações, considera-se a ação totalmente improcedente, atendendo à exceção perentória de caducidade tida como provada.

Indefere-se a exceção de ineptidão requerida.

Absolve-se a Reclamada do pedido.

Deposite e notifique.

Porto, 14 de julho de 2026

A juiz-árbitro



Doutora Elionora Santos