

Processo: 24620/15.0T8PRT.P1.S1
Nº Convencional: 1ª SECÇÃO
Relator: NELSON BORGES CARNEIRO
Descritores: NULIDADE DA DECISÃO
OMISSÃO DE PRONÚNCIA
PROPRIEDADE HORIZONTAL
DEFEITO DA OBRA
PRAZO DE CADUCIDADE
CONDOMÍNIO
ADMINISTRAÇÃO
PARTES COMUNS
CADUCIDADE
DENÚNCIA
REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO
Data do Acórdão: 01-10-2024
Votação: UNANIMIDADE
Texto Integral: S
Privacidade: 1
Meio Processual: REVISTA
Decisão: NEGADA A REVISTA
Sumário :

I – A omissão de pronúncia constitui uma nulidade da decisão judicial, prevista no art. 615º/1/d/1ª parte, do CPCivil, quando o tribunal deixe de se pronunciar sobre questões que deva apreciar.

II – O condomínio deve ser considerado como um consumidor desde que uma das frações seja destinada a uso privado.

III – Num prédio constituído em propriedade horizontal, construído pelo vendedor, o prazo de caducidade de 5 anos, previsto no art.1225º/1/4, do CCivil, inicia-se no momento da constituição da administração do condomínio, mas com total autonomia ou independência em relação ao proprietário.

IV – A lei contempla atualmente dois regimes de propriedade horizontal, um relativo ao conjunto de edifícios previsto no artigo 1438º-A do Código Civil, e o outro concernente a edifícios não integrados em conjuntos, ou ditos fracionados, mas só no primeiro deve o título constitutivo especificar os edifícios integrantes do conjunto e as frações autónomas de cada um deles.

V – Em complexas estruturas de propriedade horizontal, designadamente quando é muito extenso o número de frações prediais envolvidas, pode configurar-se o interesse de todos os condóminos na sua fragmentação para efeitos de administração.

Decisão Texto Integral:

RECURSO DE REVISTA^{1,2,3,4,5} 24620/15.0T8PRT.P1.S1
RECORRENTE⁶SERRA LISA, SOCIEDADE DE
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA.
RECORRIDO⁷ CONDOMÍNIO DO PRÉDIO ...

SUMÁRIO^{8,9}

I – A omissão de pronúncia constitui uma nulidade da decisão judicial, prevista no art. 615º/1/d/1ª parte, do CPCivil, quando o tribunal deixe de se pronunciar sobre questões que deva apreciar.

II – O condomínio deve ser considerado como um consumidor desde que uma das frações seja destinada a uso privado.

III – Num prédio constituído em propriedade horizontal, construído pelo vendedor, o prazo de caducidade de 5 anos, previsto no art.1225º/1/4, do CCivil, inicia-se no momento da constituição da administração do condomínio, mas com total autonomia ou independência em relação ao proprietário.

IV – A lei contempla atualmente dois regimes de propriedade horizontal, um relativo ao conjunto de edifícios previsto no artigo 1438º-A do Código Civil, e o outro concernente a edifícios não integrados em conjuntos, ou ditos fracionados, mas só no primeiro deve o título constitutivo especificar os edifícios integrantes do conjunto e as frações autónomas de cada um deles.

V – Em complexas estruturas de propriedade horizontal, designadamente quando é muito extenso o número de frações prediais envolvidas, pode configurar-se o interesse de todos os condóminos na sua fragmentação para efeitos de administração.

ACÓRDÃO¹⁰

Acordam os **juízes da 1ª secção (cível) do Supremo Tribunal de Justiça:**

1. RELATÓRIO

CONDOMÍNIO DO PRÉDIO ..., sito na Rua ..., Rua ..., Rua ..., da freguesia de ..., intentou ação **declarativa de condenação**, sob a **forma** de processo **comum**, contra **SERRA LISA, SOCIEDADE DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA.**, pedindo a **condenação** desta a **eliminar** os defeitos, vícios e desconformidades de **construção** das partes comuns do **prédio**, no prazo de 3 meses após o trânsito em julgado da sentença, e, em caso de incumprimento desta prestação, no **pagamento** da **quantia** de 298 599,33 €, acrescida de juros, vencidos e vincendos, desde a **citação** nos autos de arresto e em **sanção** pecuniária **compulsória**, no valor mínimo de 200,00€ **diários**, pelo atraso na realização das obras, bem como na realização de outras obras necessárias, ou, em caso de **incumprimento**, em equivalente monetário, decorrentes do

agravamento dos ditos defeitos construtivos a apurar no decurso da ação ou em sede de liquidação se a condenação nesta parte tiver de ser genérica.

Foi proferida **sentença** em 1ª **instância** que julgando **procedente a ação e improcedente a exceção da caducidade**, condenou a ré no prazo máximo de 90 (*noventa*) dias, **eliminar os defeitos** e, subsidiariamente, para o caso de não **cumprir** definitivamente esta obrigação, a **pagar** ao autor a **quantia**, a **liquidar** ulteriormente, necessária à **eliminação** dos defeitos.

Inconformada, a ré **interpôs** recurso de **apelação**, tendo o **Tribunal da Relação do Porto** proferido **acórdão** que negou **provimento** ao **recurso** e, em consequência, **confirmou** a **decisão** recorrida.

Inconformada, veio a ré interpor **recurso de revista** (*excepcional*) deste **acórdão**, tendo extraído das **alegações**^{11,12} que apresentou as **seguintes**

CONCLUSÕES¹³:

A) Estão verificados os requisitos de admissibilidade do recurso de revista excepcional, tendo em conta o que, quanto a relevância jurídica e social da matéria de direitos do consumo, quanto a habitação se deixa escrito em A.I, - n.ºs 1 a 4 – e uniformidade “interpretação e aplicação do direito”, para que aponta o n.º 3 do art.º 8.º do C.C. , quanto à determinação da data de início do prazo de caducidade de 5 anos, previsto no art.1225 n.º1 e 4 do Código Civil, atento o que se deixa dito acima em A) .II), n.ºs 06 a 12. e os doutos arestos do STJ, designadamente P.º n.º 721/12.5..., de 05/31/2016 (1ª Sec) e P.º n.º 5983/20.1..., de 01.23.2024 (decisões de que se junta cópia);

B) Se, como se defende no aresto do P.º 721/12.5..., de 05/31/2016 “No direito português (arts 916.º, 917.º e 1224.º), o prazo de garantia foi autonomizado do da propositura da ação e é um prazo de caducidade, não podendo ser suspenso nem interrompido, para não protelar demasiado a responsabilidade do vendedor e do empreiteiro”, ainda que sempre para salvaguardar os direitos do consumidor, como “parte mais fraca”, há que considerar definir, em termos de boa fé processual e em matéria de direito disponível, o início de cada um dos prazos previstos no art.º 1225 do C.C.;

B.1) Tendo em conta o teor literal do artigo 5º, n.º 1 do Dec.-Lei 67/2003, onde se alude a “prazo a contar da entrega do bem” (sic), e porque o art.º 1438 –A do C.C dá resposta a situações de autonomia e individualidade de “blocos”, o conceito “bem”, deve, em situações como a dos autos, com construção faseada, ser entendido como bloco

“A”), “B”), “C”), “D”) e , mais tarde “E”;

B.2) e porque desde 16.11. 2006, a Ré perdera “o controle sobre as decisões da assembleia de Condóminos”, “entidade/administração distanciada do vendedor e com plena autonomia para denunciar os eventuais defeitos existentes na obra” (aludindo ao que se decidiu por ex, Ac STJ de 29/6/2010 (proc. n.º 126/03), Ac STJ de 29/11/2011 (proc. n.º 121/07), Ac STJ de 14/1/2014 (proc. n.º 378/07), Ac STJ de 31/5/2016 (proc. n.º 721/12), disponíveis em www.dgsi.pt, (administração que, aliás, fora constituída em 27.11.2003 – pontos 13 e 19 da matéria de facto a fls. 48),

Deve ser a esta data que se deve atender “como da entrega do prédio à assembleia de condóminos” – apud arestos 721/12.5..., de 31.05.2016, como já antes 121/04.T..., de 29.11.201, citados na nota 14 e, a data de início do prazo de garantia fixado nos n.ºs 1 e 4 do art.º 1225 do C.C.,

Outro entendimento, levando a decretar-se, no caso concreto, a improcedência da exceção de caducidade, sempre arguida, traduz-se em erro de julgamento, na interpretação e aplicação dos art.ºs 5, n.º 1 do Dec- Lei 67/2003, e n.ºs 1 e 4 do art.º 1225 , como 1438 – A, ambos do C.C, em contrário da letra e espírito da lei , além de, sem fundamentação não encarada e afastada naqueles arestos, contrariar a orientação jurisprudencial consolidada, tal como apontado acima em A) destas conclusões e locais na nota 14 abaixo, o que leva a inobservância do regime do n.º 3 do art.º 8 do mesmo C.C..

C) Tendo em conta o que se deixa dito acima em 19 a 23 destas alegações, o entendimento adotado pelo douto aresto recorrido quando se consagra que “ a administração do condomínio ... exercida pelo condómino AA, que teria dupla e simultânea qualidade, representante do condomínio, por um lado, e representante da empresa vendedora, [obsta] a que até fevereiro de 2013 a administração do condomínio tenha estado entregue a entidade distinta” – fls. 73, in fine”, não tem suporte na lei, contraria o que se lê sobre tema em tudo semelhante no douto aresto de 30.05.2016, citado em 13 e 15 destas alegações, e colide com a orientação uniforme do mais alto tribunal, quanto à interpretação dos art.ºs 5º, n.º 1 do Dec- Lei 67/2003, e n.ºs 1 e 4 do art.º 1225 , como 1438 – A, ambos do C.C, que assim se consideram violados.

D) Mesmo a considerar não procedente a caducidade invocada, seja quanto ao direito de denúncia, seja quanto ao direito de garantia (demais que, como se aponta no douto aresto STJ de 14.01.2014 (Pº 378/07.5...) “os referidos prazos são independentes entre si “ (sic, ib) e porque o art.º 1438–A do C.C. manda ter em conta a “autonomia e individualidade dos blocos”, e porque o Condomínio não é pessoa jurídica, mas somente personalidade judiciária, haveria que considerar, como se apontou acima, de 29 a 39 destas, o regime da

compropriedade relativamente às partes comuns (direito na esfera jurídica de cada Condómino, pelo que disponível), com reflexos na caducidade individual – como se lê no douto aresto desse STJ 3072/16.2..., de 21.03.2022, citado na nota 11, bem como no regime da solidariedade – locais citados nas notas 17 a 19 - a que se aplicaria, pelo que, ao reconhecer e decretar a subsistência de uma obrigação creditícia, tanto que condenou a Ré numa obrigação de facere, deveria ter encarado o regime da responsabilidade solidária que vincula os credores da mesma, relativamente aos Condóminos das frações que integram os blocos “A” e “B”, seguramente, e também dos blocos “C” e “D”.

Houve, pois, violação de lei, por erro de interpretação e aplicação das normas dos artºs 1420º, 1403º, 512º, º 2, in fine, 514º, nº 2 e 533º, e sempre 1438 – A, todos do C.C..

E) Também – e tal como se enunciou de 23 a 26 destas alegações -, há insuficiência de fundamentação, agora de direito, pois que, ao dar como eliminada a matéria subsumida sob os nºs 57 e 58 da matéria de facto em 1ª instância: “57. Os problemas elencados no ponto antecedente são defeitos de construção” e “58. Emergem da violação das regras de bem construir e/ou da falta de aplicação de materiais adequados para os fins habitacionais a que se destinam”, não subsumiu a matéria de facto subsistente no conceito “defeitos”, pois se trata de algo a ser aferido “por referência ao art. 2º, n.º 1, do Dec. Lei n.º 67/2003”, pois, como se aponta no douto aresto, transitado, da. RG. de 17/1/2019, proc. 201/15.7..., a «conformidade ... é sempre avaliada pela operação que consiste em comparar a prestação estipulada (explícita ou implicitamente) no contrato e a prestação efetuada».

Ao não se fazer essa comparação, indicando o termo “referencial” – prestação estipulada no contrato-, há conclusão de direito sem ... suporte fáctico suficiente.

F) Ao ter omitido conhecer da questão tratada na conclusão D) anterior e suscitada acima em IV – pontos 37 a 40-, como já nas alegações de recurso, tanto que sumariadas no douto aresto sob as alíneas Q., R., S e U - fls. 6 e 7, violou-se, por erro de interpretação (cfr. a citação doutrinária e jurisprudencial que, a este respeito se transcreve a fls. 23 e 24 da douta decisão) e aplicação, o regime dos artºs 608, nº 2, 615, nº 1, d), como 666, todos do C.P.C., o que se traduz em nulidade que se argui, ainda que tendo presente o regime dos artigos 682 , 679 e 665, nº1, também do diploma adjetivo.

G) Pelo que se deixa escrito acima, em 45 e 46 destas alegações, há contradição entre os fundamentos e a douta decisão sancionatória tributária, mas que se traduz em erro de interpretação e aplicação do regime do nº 2 do artº 527 do C.P.C, o que implica absolvição parcial

quanto a custas¹⁴.

O recorrido **contra-alegou**, pugnando pela **improcedência** da revista, e a **manutenção** do **acórdão** recorrido.

Pela **Formação** a que alude o art. 672º/3, do CPCivil, foi proferido **acórdão** que admitiu o **recurso** de revista **excecional** interposto pela recorrente/ré.

Colhidos os **vistos**¹⁵, cumpre **decidir**.

OBJETO DO RECURSO^{16,17,18}

Emerge das **conclusões** de **recurso** (*excecional*) apresentadas por **CONDOMÍNIO DO PRÉDIO ...**, ora **recorrente**, que o seu **objeto** está **circunscrito** às seguintes **questões**^{19, 20}:

- 1.) Saber se o **acórdão** proferido pelo **tribunal a quo** é **nulo** por **omissão** de **pronúncia**.
- 2.) Saber quando se deve considerar como **data** da “*entrega*” do **imóvel** para efeitos do **início** da contagem do **prazo** de **caducidade** de **5 anos**, previsto no art. 1225º/1, do CCivil, e no art. 5º/1, do DL nº 67/2003, porquanto a **maioria** das **frações** autónomas **vendidas** foram destinadas a **habitação**.

2. FUNDAMENTAÇÃO

2.1. FACTOS PROVADOS NA 1ª E 2ª INSTÂNCIA

1. *O Autor é o Condomínio do prédio constituído, em 27/10/2003, em regime de propriedade horizontal, sito na Rua de ..., Rua ... e Rua ..., da freguesia de*
2. *A Administração do Condomínio é presentemente exercida pela Sociedade Comercial por Quotas “G..., Lda..”.*
3. *A Ré é uma Sociedade Comercial por Quotas que tem por objeto a construção civil, bem como a compra e venda de bens imobiliários.*
4. *No exercício da sua atividade comercial de empresa do ramo da construção civil, a Ré construiu/edificou em regime de propriedade horizontal o prédio supra id. composto por um total de cem fogos habitacionais de tipologia T0 e T3, três estabelecimentos comerciais e cave com lugares de garagem e arrumos.*
5. *O referido prédio é composto por cinco blocos: blocos A, B, C, D e E.*
6. *O referido prédio é constituído por cinco edifícios que se desenvolvem em cave enterrada para estacionamento e arrumos e em pisos elevados para habitação.*

7. Na zona central dos edifícios, em regime de condomínio fechado, existe um espaço de lazer ajardinado e pavimento comum aos vários edifícios.

8. A construção destes blocos, constituídos por diversas frações, apartamentos e aparcamentos e partes comuns, não foi concluída pela R. numa única vez.

9. Uma parte do prédio, constituída pelo bloco E, está ainda em construção.

10. A construção destes vários blocos foi realizada de forma faseada, tal como faseada foi a venda das frações, que agora são dos agora proprietários destas.

11. A construção e venda das frações do prédio em regime de propriedade horizontal da aqui Autora foram realizadas por etapas.

12. Os jardins e garagens, entre outros, são comuns a todos os blocos.

13. Em 27 de novembro de 2003, a Ré, então proprietária da totalidade das frações (100 % do prédio) que constituíam o bloco A e B, procedeu à eleição da Administração do Condomínio, mandato exercido pela empresa “E..., Lda.”.

14. Nessa mesma altura, a Ré procedia à edificação dos blocos C e D e à edificação de elementos que constituem, por exemplo, a garagem do prédio, situada no piso inferior de todos os blocos.

15. Os blocos C e D apenas foram concluídos em finais do ano de 2006, tendo as vendas dos vários apartamentos ocorrido em momento posterior, o que levou a que a entrega do prédio à Administração do Condomínio tenha sucedido em 30 de março de 2012 quanto ao bloco C e em 21 de setembro de 2012 quanto ao bloco D.

16. Em 30 de março de 2012, das 20 frações do bloco C, 10 pertenciam à Ré.

17. Em 21 de setembro de 2012, das 20 frações do Bloco D, 06 eram da propriedade da Ré.

18. Em 15 de setembro de 2005, das 27 frações cujos proprietários por si, ou representados, estavam presentes na assembleia de condóminos então realizada, 17 eram propriedade da Ré.

19. A 16 de Novembro de 2006, a Ré era proprietária de, aproximadamente, 1/3 das frações dos blocos A e B.

20. A 6/11/2006 foi eleito como Administrador do Condomínio AA, cujas funções se iniciaram a 01 de dezembro de 2006, tendo as mesmas cessado em 11 de janeiro de 2013, com a sua demissão.

21. *Da ata n.º 7 resulta o esclarecimento quanto às atas 6-A e 6-B no sentido de aclarar que a administração do condomínio apenas recebeu os blocos C e D em março e outubro, respetivamente do ano de 2012.*
22. *A nova administração do condomínio foi eleita em 01 de fevereiro de 2013, cujo mandato cessou com a eleição da atual administração.*
23. *Nesta data, as partes comuns do prédio padeciam de problemas.*
24. *Em 21 de janeiro de 2014, realizou-se assembleia de condóminos que deliberou o recurso às vias judiciais contra a Ré quanto à questão da exigibilidade da reparação dos defeitos de construção.*
25. *A Administração constituída, em conjunto, pelos condóminos BB, CC, DD, EE e FF, eleita em 01 de fevereiro de 2013, encomendou o levantamento das patologias das partes comuns do edifício.*
26. *O supra id. AA, ... de profissão, no período compreendido entre 6/11/2006 e 11/01/2013, assumiu a representação da R. SERRA LISA em assembleias de condóminos desta empresa noutros edifícios que esta construtora edificou.*
27. *O Dr. AA foi ... mandatado pela Ré para assumir a sua representação no âmbito de uma ação executiva.*
28. *O administrador AA foi interpelado acerca da forma como se encontrava a agir, no que diz respeito a diligenciar para que fossem resolvidos os problemas/defeitos de construção nas partes comuns do imóvel do Condomínio Autor.*
29. *Este Administrador diligenciou pela realização de uma assembleia de condóminos que, a 21/12/2012, deliberou o recurso às vias judiciais contra a Ré no sentido de serem reparados os defeitos de construção existentes.*
30. *Esta assembleia foi impugnada pela Ré, por violação das regras das convocatórias das assembleias de condóminos.*
31. *Não foi convocada uma assembleia de condóminos extraordinária para renovação das deliberações em crise.*
32. *A Administração do Condomínio eleita em 01 de fevereiro de 2013, logo que tomou posse e lhe chegou às mãos todos os dossiers do prédio, para além das chaves de todas as partes comuns edifício, diligenciou por indagar do status quo das partes comuns.*
33. *A 6/02/2013 a Administração do Condomínio solicitou à Ré um pedido de agendamento de reunião para 7 de fevereiro de 2013.*
34. *Tal reunião visava que a Administração do Condomínio recentemente eleita se apresentasse junto da Ré com o objetivo de transmitir a existência de diversos problemas existentes nas partes*

comuns dos prédios.

35. Tal reunião foi realizada em 13 de fevereiro de 2013, e na sequência da mesma a Administração do Condomínio, no mesmo dia, denunciou a existência dos seguintes defeitos/ problemas de construção nas zonas comuns do imóvel:

- a. Problemas no interior da cisterna;*
- b. Infiltrações na cisterna do edifício C e D;*
- c. Buracos da ventilação/insuflação dos pisos dos edifícios C e D;*
- d. Infiltrações no quadro elétrico dos serviços comuns do edifício D;*
- e. Os intercomunicadores não abrem a porta do r/c do edifício C e D;*
- f. Ventilação do exaustor nas cozinhas do edifício D não funciona;*
- g. Faltam rufos no telhado;*
- h. Os rufos do telhado estão enferrujados;*
- i. Não existem telas junto das chaminés nem no edifício de acesso à cobertura;*
- j. Pagamento das inspeções dos elevadores;*
- k. Degradação do chão da garagem;*
- l. Infiltrações na garagem;*
- m. Teto a cair na garagem do edifício E;*
- n. Existirá alguma forma de desviar a água proveniente da mina que é despejada para a garagem? Esta situação implica o funcionamento constante das bombas de água da garagem.*
- o. Cabo preto no teto da garagem parece um ramal provisório. Qual é o destino deste cabo? Parece-nos os escritórios da Serra Lisa;*
- p. Infiltrações no alpendre de acesso ao edifício D;*
- q. Tubo existente no teto do lugar de garagem da fração BJ (D0.2);*
- r. O motor da ventilação das casas de banho do edifício C nunca funcionou;*
- s. Infiltrações no alpendre de acesso ao edifício D;*

36. Como resposta à denúncia de defeitos, replicou a Ré a 14 de fevereiro de 2013, em primeiro lugar, invocando que os defeitos denunciados não foram realizados “no prazo legal de cinco anos previsto no art. 1225.º do Código Civil e no DL 84/2008”, e, em segundo lugar, colocava a Ré a possibilidade dos defeitos denunciados se fundamentarem no “decorso do tempo ou de uma má

utilização por parte dos condôminos, ou opções de projeto e arquitetura”.

37. Invocando a expectativa dos condôminos mais recentes do lote C e D e a sua boa-fé e o seu bom nome, a R. disponibilizou-se para analisar os diversos defeitos.

38. Mais preconizou a realização de uma peritagem em relação à garagem.

39. A Ré reparou alguns dos defeitos/desconformidades desde fevereiro de 2013 até ao final do ano de 2014.

40. À denúncia dos defeitos realizada pelo Condomínio Autor a Ré respondeu novamente a 6/05/2013, expondo, mais uma vez, que o prazo de denúncia dos defeitos estava já decorrido nos termos dos arts. 1225.º e DL 84/2008.

41. A 20/05/2014, a R., sem reconhecer que lhe fossem imputáveis, admitiu à Administração do Condomínio Autor a possibilidade de reparar algumas patologias de forma graciosa.

42. Foi solicitado pelo Autor um Parecer técnico para aferir dos defeitos de construção denunciados, o que foi comunicado à R.

43. O Condomínio Autor comunicou à Ré que, caso não fossem solucionados os defeitos de construção existentes nas partes comuns, iria socorrer-se da tutela do Tribunal para que fosse a vendedora compelida judicialmente a realizar as obras.

44. A R. assumiu a realização de algumas obras nas partes comuns.

45. Em 12 de julho de 2013 foi entregue ao Condomínio Autor o Parecer que havia solicitado acerca das patologias das partes comuns.

46. Em dezembro de 2013 foi entregue ao A. um outro Parecer, elaborado pelo mesmo técnico, e donde consta a existência dos seguintes defeitos de construção que foram comunicados à R. em janeiro de 2014:

No exterior

a. Manchas de humidade e degradação do revestimento nas platibandas da fachada Poente do edifício D e platibandas da fachada Nascente do edifício A e B;

b. Desconformidade de cores da fachada Norte do edifício D e a presença de manchas de escorrimento de corrosão pontuais;

c. Parede de fachada de edifício D com manchas de eflorescências em pequenas áreas do revestimento cerâmico;

- d. Parede de fachada do edifício com descolamento localizados em pequenas áreas de revestimento cerâmico;*
- e. Paredes exteriores da casa de máquinas do elevador e caixa de estacas com fendilhação longitudinal que atravessa a superfície rebocada e pintada;*
- f. Obstrução do interior dos tubos de queda do edifício D resultado da entrada da camada de brita da proteção da cobertura, que diminuirá a capacidade de escoamento de caixas de visita e dos coletores prediais e originar humidades no interior do edifício;*
- g. Existência de água e humidade na ligação de cabos elétricos à caixa de eletricidade existente na cobertura do edifício D, encontrando-se os cabos elétricos bastante folgados pelo que alguma instalação elétrica e ou de ventilação poderá não estar a funcionar;*
- h. O ventilador de cobertura ligado às colunas de extração do ar das cozinhas do edifício D que extrai menor caudal de ar comparativamente com o do ar das cozinhas do edifício C;*
- i. Parte da área da cobertura do alpendre de acesso ao edifício D que possui acumulação de água pluvial e a presença de sinais de desenvolvimento de fungos;*
- j. Laje do alpendre de acesso ao edifício D com destacamento superficial do betão sendo visível a armadura com corrosão pontual;*
- k. Fendilhação extensa de média abertura acompanhada de destacamento de betão ao longo da viga de bordadura da laje de cobertura da cave, permitindo a entrada de água pluvial;*
- l. Obstrução parcial da tubagem para drenagem de água de rega e da água pluvial;*

No interior

- a. Na parede interior da caixa de escadas com fissuração longitudinal de pequena abertura afetando apenas a parte superficial;*
- b. Infiltração de água no teto do hall de entrada do rés-do-chão do edifício D que chegou até ao quadro elétrico do edifício D.;*
- c. Betonilha de acabamento do pavimento da cave de estacionamento com fendilhação e deterioração;*
- d. Revestimento do teto da cave de estacionamento junto a coletores prediais e juntas de dilatação com manchas de humidade, manchas de reparações anteriores e destacamentos em áreas pontuais do revestimento;*
- e. Área envolvente à fração do reservatório de abastecimento de água*

possui na parede que confronta o solo e no piso manchas de humidade e escorrimentos resultantes de dissolução de componentes de betão e das armaduras;

f. Parede interior da célula esquerda do reservatório de abastecimento de água possui armaduras à vista com corrosão;

g. Pela ventilação natural, parte do ar extraído da cave do estacionamento está a ir para as comunicações horizontais interiores dos pisos de habitação.

47. O Condomínio foi informado em maio de 2014, pela Ré, que iria proceder à reparação de alguns dos defeitos.

48. Em conformidade, durante o ano de 2014 a Ré destacou diversos funcionários e colaboradores, o que fez por diversas vezes, no sentido de se deslocarem ao prédio do Condomínio Autor para procederem a várias reparações conducentes à eliminação dos defeitos denunciados.

49. Realizou a Ré as seguintes reparações:

- “Substituição da platibanda da fachada Norte do Edifício D e revisão de toda a platibanda envolvente dos Blocos C e D;*
- Reparação da viga de bordadura da laje da cave com tela (foi feita junta de dilatação);*
- Reparação de fissuras no reboco exterior da casa das máquinas do Bloco D;*
- Pintura da casa das máquinas e caixa de escadas do bloco D;*
- Selagem com produto betumoso da caixa de ligação das infraestruturas elétricas na cobertura;*
- Ligação da caleira periférica à caixa de recolha de águas pluviais”.*

50. Para além disso, a Ré procedeu à remoção e colocação de novo capacete de remate na fachada lateral direita.

51. Bem como procedeu à revisão geral, incluindo substituição de fixações, colocação de mais fixações nos restantes capacetes de remate em todo o perímetro da cobertura.

52. Os diversos trabalhos realizados pela Ré foram acompanhados pela Administração do Condomínio do Autor.

53. Procedeu, ainda, durante o ano de 2014, a Ré à realização de trabalhos conducentes a eliminar as infiltrações da garagem no sentido de tratar a fendilhação da laje da cobertura da cave/garagem.

54. Tais trabalhos não foram suficientes para resolver as patologias existentes na garagem.

55. Alguns dos problemas supra elencados continuam por reparar.

56. O prédio do condomínio do A. padece dos seguintes problemas:

- Tomadas e saídas de ar nas zonas de circulação dos edifícios C e D.*
- Indícios de humidade nas portas do armário da zona do quadro elétrico dos serviços comuns do edifício D, bem como nos tetos interior e exterior.*
- Degradação do piso da garagem na zona da 1.ª fase (Blocos A e B).*
- Infiltrações nos tetos das garagens, nas zonas do logradouro.*
- Manchas de humidade no revestimento nas platibandas da fachada Poente nos Blocos A e B que leva a alguma degradação do revestimento da fachada.*
- Desconformidade de cores das chapas de revestimento da fachada Norte do edifício D.*
- Manchas de eflorescências em áreas do revestimento cerâmico da parede de fachada do edifício D.*
- Tubos de ligação de cabos elétricos à caixa de eletricidade existente na cobertura do edifício D apresenta uma inclinação descendente e deveria ter uma inclinação ascendente.*
- Fendilhação na ligação entre a laje de cobertura da cave e a camada de enchimento.*
- Infiltrações no teto do hall de entrada do R/C do edifício D que chega até à zona do seu quadro elétrico.*
- A betonilha da cave apresenta em determinados locais localizados aspetos de degradação a necessitar de demolição e reconstituição dessas zonas identificadas de forma a garantir a sua conservação e cumprimento da função de pavimento estável e duradouro.*
- Defeitos no revestimento do teto da cave de estacionamento junto a coletores prediais e juntas de dilatação com manchas de humidade, manchas de reparações anteriores e destacamentos em áreas pontuais do revestimento.*
- Escorrimentos na parede e humidade no pavimento na fração do reservatório de abastecimentos de água.*
- A ventilação da cave é feita por conduta direta à cobertura e a essa conduta estão ligadas as ventilações de cada piso de acordo com o projeto de ventilação.*
- Alguma fissuração na ligação das paredes exteriores com a*

estrutura de betão armado da caixa de escadas/elevador.

- *No teto da entrada de acesso ao edifício D por baixo da respetiva cobertura verifica-se desgaste na pintura do teto e vestígios de humidade na zona junto aos focos de iluminação.*

- *A tubagem de drenagem das águas pluviais e da rega estão parcialmente obstruídas com a passagem da tubagem de rega.*

(57. e 58 - eliminados)

59. No edifício D faltam as pinhas na entrada das descargas da água da cobertura.

60. A tubagem de abastecimento da rega foi metida por alguns dos tubos de drenagem, obstruindo-os em mais de 50% da sua área.

61. A parede da fachada Norte do edifício D possui uma solução provisória em chapa metálica canelada que compromete a estética e o seu valor patrimonial.

62. As infiltrações de água verificadas na garagem são consequência da falência ou inexistência do sistema de impermeabilização.

63. Apenas estão em funcionamento em cada um dos blocos C e D um elevador.

64. A principal razão da ventilação da cave é garantir que não haverá aí acumulação de gases dos escapes e garantir a renovação do ar desse espaço, tornando-se assim necessário garantir a entrada natural de ar pelas aberturas existentes e permitir a saída do ar do espaço das garagens pelos ductos de ventilação colocados nos tetos das garagens e eliminar a ligação dos ductos de ventilação das garagens às ventilações das caixas de escadas.

65. As manchas de humidade no revestimento nas platibandas da fachada nos Blocos A e B que leva a alguma degradação do revestimento da fachada devem-se à falta de capeamento das platibandas.

66. As eflorescências em áreas do revestimento cerâmico da parede de fachada do edifício D deve-se à perda de água (ou solvente) por cristalização da atmosfera na exposição ao ar formando sal hidratado, cujas boas técnicas de construção são adequadas a evitar.

67. Em 20 de Janeiro de 2014 foi a Ré notificada da missiva denunciando que nos edifícios C e D que possuem, cada um, dois elevadores, apenas um elevador funciona em cada um dos edifícios.

68. Em 19/09/2014 foi registada na Conservatória do Registo Predial a aquisição à aqui R. da fração CB do prédio supra id. em 1.

69. Em Assembleia Geral de Condóminos realizada a 11/01/2008 foi

discutida a questão das diversas avarias e defeitos de construção que o construtor deve reparar.

70. A ventilação do edifício encontra-se executada de acordo com o projeto de especialidades que foi aprovado e licenciado pelo Município de

71. Em Assembleia Geral realizada a 22/01/2010, o A. deliberou instalar o sistema de rega no condomínio nos jardins.

72. Tal operação foi realizada mediante a introdução do sistema de rega no sistema de escoamento de águas pluviais do condomínio.

2.2. FACTOS NÃO PROVADOS NA 1ª E 2ª INSTÂNCIA

- O parecer de 12/07/2023 tenha sido entregue à R.*
- Os elevadores tenham sido entregues à Administração totalmente inaptos para serem colocados em funcionamento.*
- O custo para a reparação dos dois elevadores seja de 2158,45 €.*
- O interior da cisterna tenha defeitos.*
- Haja infiltrações na cisterna do edifício C e D.*
- As inspeções dos elevadores não estejam pagas.*
- O teto na garagem do edifício E esteja a cair.*
- Haja problemas provenientes da mina que é despejada para a garagem.*
- Haja problemas no tubo existente no teto do lugar de garagem da fração BJ.*
- Haja problemas no motor da ventilação das casas de banho do edifício C.*
- Manchas de humidade e degradação do revestimento nas platibandas da fachada Poente do edifício D.*
- Defeitos de construção na parede de fachada do edifício com descolamento localizados em pequenas áreas de revestimento cerâmico.*
- Existência de água e humidade na ligação de cabos elétricos à caixa de eletricidade existente na cobertura do edifício D.*
- Defeitos na parede interior da célula esquerda do reservatório de abastecimento de água.*
- Corrosão à vista neste reservatório.*
- Inexistência de iluminação de emergência nas partes comuns no*

caso de corte de energia.

- *Problemas nos dois elevadores que não estão em funcionamento.*
- *Acumulação de água pluvial e a presença de sinais de desenvolvimento de fungos na cobertura do alpendre de acesso ao edifício D.*
- *Para reparar os defeitos supra referidos em 56 dos Factos Provados seja necessário o valor de 296.440,88 €.*
- *A primeira comunicação de defeitos pela A. à R. tenha sido por missiva de 25/02/2013.*
- *Os concretos defeitos comunicados a 13/02/2013 e em Janeiro de 2014 fossem conhecidos do A. há mais de um ano.*
- *Os elevadores tenham sido entregues aptos.*
- *Tenham sido os condóminos que decidiram manter dois dos quatro elevadores parados para poupar energia.*
- *As infiltrações na garagem sejam resultantes da instalação do sistema de rega no sistema de escoamento das águas pluviais.*
- *A degradação do chão da garagem seja devida à falta de manutenção.*
- *As manchas e humidades dos edifícios A e B sejam consequência normal do decurso do tempo e da degradação dos respetivos materiais.*
- *A data da sua conclusão estes edifícios não apresentassem qualquer vício.*
- *As manchas de humidade e a degradação do revestimento das platibandas destes dois blocos sejam do conhecimento da A. desde data anterior a Janeiro de 2013.*
- *As manchas de eflorescência sejam próprias do decurso do tempo e do facto de as fachadas estarem expostas ao exterior;*
- *Tenha sido colocada uma pinha de plástico em todas as entradas dos tubos de queda.*
- *A pinha tenha sido removida.*
- *O sistema de rega tenha sido executado pelo jardineiro do condomínio.*
- *Em 2011/inícios de 2012, os condóminos tenham deliberado instalar o sistema de rega em todo o sistema de águas pluviais do condomínio.*
- *As infiltrações das águas da chuva tenham ocorrido pela primeira*

vez em 2012/1013.

- *O sistema de rega tenha ficado concluído em 2012.*
- *O sistema de rega tenha sido a causa das infiltrações na garagem.*

2.3. O DIREITO

Importa **conhecer** o **objeto** do **recurso**, circunscrito pelas respectivas **conclusões**, salvas as **questões** cuja **decisão** esteja **prejudicada** pela **solução** dada a **outras**, e as que **sejam** de conhecimento **oficioso**²¹ (*não havendo questões de conhecimento oficioso são as conclusões de recurso que delimitam o seu objeto*).

1.) SABER SE O ACÓRDÃO PROFERIDO PELO TRIBUNAL A QUO É NULO POR OMISSÃO DE PRONÚNCIA.

A recorrente **alegou** que *“A verificar-se uma situação creditícia por defeitos na partes comuns, estamos numa situação de solidariedade ativa, por haver pluralidade de obrigações, ligadas entre si por certo nexos”*.

Assim, **concluiu** que *“subsistir a obrigação de reparação, dela não possam beneficiar – sob pena de enriquecimento sem causa – aqueles dos Condóminos que, podendo, não fizeram atempadamente exercício dos poderes que lhe estavam conferidos, desde que obtiveram, e relativamente aos blocos em que são proprietários de frações autónomas e, conseqüente, compropriedade nas partes comuns, a entrega do prédio para uma entidade/administração distanciada do vendedor e com plena autonomia para denunciar os eventuais defeitos existentes na obra”*.

Vejam os **questões**.

É nula a sentença quando o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento – art. 615º/1/d ex vi do art. 666º/1, ambos do CPCivil.

A **omissão** de **pronúncia** constitui uma **nullidade** da **decisão judicial** prevista no art. 615º/1/d, do CPCivil, quando o **juiz** deixe de se **pronunciar** sobre **questões** que deva **apreciar** (*incumprimento do dever prescrito no art. 608º/2, do CPCivil*)^{22,23,24,25,26}.

A **omissão** de **pronúncia** está relacionada com o **comando** contido no art. 608º/2, do CPCivil, exigindo ao juiz que **resolva** todas as **questões** que as partes tenham **submetido** à sua **apreciação**, *“excetuadas aquelas cujas decisões estejam prejudicadas pela solução dada a outras”*^{27,28, 29,30,31,32}.

São coisas **diferentes** deixar de **conhecer** de **questão** de que **devia** conhecer-se e, deixar de **apreciar** qualquer **consideração**,

argumento ou **razão** produzido pela parte^{33,34,35,36}.

No entanto, importa não confundir **questões** colocadas pelas partes, com os **argumentos** ou **razões**, que estas esgrimem em ordem à **decisão** dessas questões **neste** ou **naquele** sentido. As **questões** submetidas à apreciação do **tribunal** identificam-se com os **pedidos** formulados, com a **causa de pedir** ou com as **exceções invocadas**, desde que **não prejudicadas** pela **solução** de mérito encontrada para o **litígio**³⁷.

Diferente das **questões** a **dirimir/decidir** são os **argumentos**, as **razões jurídicas** alegadas pelas partes em defesa dos seus **pontos de vista**, que **não** constituem **questões** no sentido do art. 608.º/2, do CPCivil³⁸.

In casu, a recorrente **invocou** “*que a subsistir a obrigação de reparação, dela não possam beneficiar – sob pena de enriquecimento sem causa – aqueles dos Condóminos que, podendo, não fizeram atempadamente exercício dos poderes que lhe estavam conferidos*”.

Ora, as **questões** enunciadas pela recorrente em IV, **pontos** 37 a 40, do seu requerimento recursório, estão relacionadas com a alegação da exceção da **caducidade**, tendo-se o **tribunal a quo pronunciado** quanto à mesma de forma pormenorizada e circunstanciada, nomeadamente, a problemática relacionada com a propriedade horizontal³⁹.

Temos, pois, que o **tribunal a quo** ao conhecer da **questão** suscitada pela recorrente, **não** padece a **decisão** recorrida da **nullidade** prevista no art. 615º/1/d, 1ª parte *ex vi* do art. 666º/1, ambos do CPCivil (*questão diversa é saber se a motivação é incompleta, deficiente ou errada*).

Concluindo, a **omissão de pronúncia**, referida no art. 615º/1/d, do CPCivil, só acontece quando o **jugador** deixe por **resolver questões** que as **partes** tenham **submetido** à sua **apreciação**, excetuadas aquelas cujas **decisões** estejam **prejudicadas** pela **solução** dada a outras.

Nestes termos, é **manifesto** que a decisão **recorrida** não padece da **nullidade** prevista no art. 615º/1/d, 1ª *ex vi* do art. 666º/1, ambos do CPCivil^{40,41,42}.

Destarte, nesta parte, **improcede a conclusão F)**, do **recurso de revista**.

2.) SABER QUANDO SE DEVE CONSIDERAR COMO DATA DA “ENTREGA” DO IMÓVEL PARA EFEITOS DO INÍCIO DA CONTAGEM DO PRAZO DE CADUCIDADE DE 5 ANOS, PREVISTO NO ART. 1225º/1, DO CCIVIL, E NO ART. 5º/1, DO

DL N° 67/2003, PORQUANTO COMO A MAIORIA DAS FRAÇÕES AUTÓNOMAS VENDIDAS ERAM DESTINADAS A HABITAÇÃO, OS CONDÓMINOS, SÃO POR ISSO, CONSIDERADOS CONSUMIDORES.

A recorrente **alegou** que “nas situações em que a “propriedade horizontal” se reporta a um único bloco, o entendimento jurisprudencial e doutrinário é de que o prazo se inicia, independentemente de estar ou não concluído. - (leia-se no douto aresto citado – de 30.05.2016 – pouco importa “se à data da realização da primeira assembleia de condóminos, o prédio não estiver ainda concluído)!”.

Mais **alegou** que “se a assembleia estava constituída desde 06.11.2006 – artº 19º da matéria de facto assente (fls. 48), o prazo de 05 anos de garantia para as obras dos blocos A e B, como C e D – (atenta a matéria de facto dada como provada) e defeitos cuja eliminação se pretende a coberto dessa obrigação de garantia terminara em 2011/2, atento que o exercício da pretensão ocorre quando é a ação “proposta em 14 de outubro de 2015 (cfr. fls 59)”-, (como se transcreve de fls. 73 (da douta fundamentação da decisão em recurso)”.

Alegou ainda que “se o artigo 5º, nº1 do Dec.-Lei 67/2003, onde se alude a “prazo a contar da entrega do bem” (sic),- (e “bem” pode ser “cada bloco”, atenta a autonomia e individualidade a que dá resposta o artº1438 – A do C.C.13), verdade é que nos arestos que interpretam este normativo, nunca se fala em “última transmissão”.

Por fim, **alegou** que “há, pois, que considerar que, se desde 16.11.2006, a Ré perdera “o controle sobre as decisões da assembleia de Condóminos”, “entidade/ administração distanciada do vendedor e com plena autonomia para denunciar os eventuais defeitos existentes na obra” (aludindo ao que se decidiu por ex, Ac STJ de 29/6/2010 (proc. nº 126/03), Ac STJ de 29/11/2011 (proc. nº 121/07), Ac STJ de 14/1/2014 (proc. nº 378/07), Ac STJ de 31/5/2016 (proc. nº 721/12), disponíveis em www.dgsi.pt), (administração que fora constituída em 27.11.2003 – pontos 13 e 19 da matéria de facto a fls. 48) essa é a data a que se atende [como]da entrega do prédio à assembleia de condóminos “ – arestos 721/12.5... de 31.05.2016, como já antes Pº 121/04.T..., de 29.11.2011, citados na nota 14 abaixo – e início do prazo de garantia fixado nos nºs 1 e 4 do artº 1225 do C.C”.

Assim, **conclui** que “Houve, pois, erro de julgamento interpretando os artºs 5º, nº 1 do Dec- Lei 67/2003, e nºs 1 e 4 do artº 1225, como 1438–A, ambos do C.C, em contrário da letra e espírito da lei e da orientação jurisprudencial consolidada, o que leva a inobservância do regime do nº3 do artº 8º do mesmo C.C.”.

Vejam os a **questão**.

O prazo de caducidade, se a lei não fixar outra data, começa a correr no momento em que o direito puder legalmente ser exercido – art. 329º, do CCivil.

Sem prejuízo do disposto nos artigos 1219.º e seguintes, se a empreitada tiver por objeto a construção, modificação ou reparação de edifícios ou outros imóveis destinados por sua natureza a longa duração e, no decurso de cinco anos a contar da entrega, ou no decurso do prazo de garantia convencionado, a obra, por vício do solo ou da construção, modificação ou reparação, ou por erros na execução dos trabalhos, ruir total ou parcialmente, ou apresentar defeitos, o empreiteiro é responsável pelo prejuízo causado ao dono da obra ou a terceiro adquirente – art. 1225º/1, do CCivil.

As frações de que um edifício se compõe, em condições de constituírem unidades independentes, podem pertencer a proprietários diversos em regime de propriedade horizontal – art. 1414º, do CCivil.

Só podem ser objeto de propriedade horizontal as frações autónomas que, além de constituírem unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública – art. 1414º, do CCivil.

Cada condómino é proprietário exclusivo da fração que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício – art. 1420º, nº 1, do CCivil.

São comuns as seguintes partes do edifício, o solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio; o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fração; as entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos e, as instalações gerais de água, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes – art. 1421º/1/a/b/c/, do CCivil.

O regime previsto neste capítulo pode ser aplicado, com as necessárias adaptações, a conjuntos de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afetadas ao uso de todas ou algumas unidades ou frações que os compõem – art. 1438º-A, do CCivil.

Presumem-se ainda comuns, os pátios e jardins anexos ao edifício; os ascensores; as dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro; as garagens e outros lugares de estacionamento e, em geral, as coisas que não sejam afetadas ao uso exclusivo de um dos condóminos – art. 1421º/2/a/b/c/d/e, do CCivil.

O presente decreto-lei é aplicável aos contratos de compra e venda celebrados entre profissionais e consumidores – art. 1º-A/1, do DL 67/2003, de 8/4.

«Consumidor», aquele a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou transmitidos quaisquer direitos, destinados a uso não profissional, por pessoa que exerça com carácter profissional uma atividade económica que vise a obtenção de benefícios, nos termos do n.º 1 do artigo 2.º da Lei n.º 24/96, de 31 de Julho – art. 1º-B/a, do DL 67/2003, de 8/4.

«Bem de consumo», qualquer bem imóvel ou móvel corpóreo, incluindo os bens em segunda mão – art. 1º-B/b, do DL 67/2003, de 8/4.

O vendedor tem o dever de entregar ao consumidor bens que sejam conformes com o contrato de compra e venda – art. 2º/1, do DL 67/2003, de 8/4.

O vendedor responde perante o consumidor por qualquer falta de conformidade que exista no momento em que o bem lhe é entregue – art. 3º/1, do DL 67/2003, de 8/4.

As faltas de conformidade que se manifestem num prazo de dois ou de cinco anos a contar da data de entrega de coisa móvel corpórea ou de coisa imóvel, respetivamente, presumem-se existentes já nessa data, salvo quando tal for incompatível com a natureza da coisa ou com as características da falta de conformidade – art. 3º/2, do DL 67/2003, de 8/4.

Em caso de falta de conformidade do bem com o contrato, o consumidor tem direito a que esta seja repostada sem encargos, por meio de reparação ou de substituição, à redução adequada do preço ou à resolução do contrato – art. 4º/1, do DL 67/2003, de 8/4.

O consumidor pode exercer qualquer dos direitos referidos nos números anteriores, salvo se tal se manifestar impossível ou constituir abuso de direito, nos termos gerais – art. 4º/5, do DL 67/2003, de 8/4.

O consumidor pode exercer os direitos previstos no artigo anterior quando a falta de conformidade se manifestar dentro de um prazo de dois ou de cinco anos a contar da entrega do bem, consoante se trate, respetivamente, de coisa móvel ou imóvel – art. 5º/1, do DL 67/2003, de 8/4.

No caso *sub judice*, estão em causa defeitos existentes em partes comuns dos edificios, constituídos em propriedade horizontal, englobando um só **condomínio**, tendo os contratos, de compra e venda, relativos à aquisição das frações autónomas sido celebrados entre os condóminos, compradores, e a sociedade ré, vendedora.

Ora, para dar **conteúdo** concreto ao **direito** dos **consumidores** e à qualidade dos bens e serviços consumidos, bem como à reparação dos danos, veio a Lei n.º 24/96, de 31-07 (*Lei de Defesa do Consumidor*), reconhecer um direito à qualidade dos bens ou serviços destinados ao consumo, direito esse que é objeto de uma garantia contratual injuntivamente imposta, no **âmbito** da qual “*os bens e serviços destinados ao consumo devem ser aptos a satisfazer os fins a que se destinam e a produzir os efeitos que se lhes atribuem, segundo as normas legalmente estabelecidas ou, na falta delas, de modo adequado às legítimas expectativas do consumidor*”, assegurando, inequivocamente, a proteção dos interesses dos consumidores nos contratos de transmissão de bens de consumo⁴³.

O direito do consumo, que ligam um consumidor final e um profissional que atua no quadro da sua atividade ou profissão que define como relações jurídicas existentes entre o consumidor e um profissional, não tendo como destinatários uma classe particular de pessoas, pelo que, estão excluídas, deste âmbito, quer as relações jurídicas entre consumidores, por serem contratos civis, quer as relações jurídicas entre profissionais ou empresas, por serem normalmente contratos mercantis⁴⁴.

O âmbito de aplicação da garantia contratual de bens de consumo tutela os interesses dos consumidores, determina a sua aplicação aos bens de consumo fornecidos no âmbito de um **contrato de empreitada**, sendo esta garantia restrita aos contratos celebrados entre aqueles que fornecem bens de consumo com carácter profissional no exercício de uma atividade económica que visa a obtenção de benefícios e consumidores, pessoas que adquirem bens de consumo com fins não profissionais⁴⁵.

A pretensão do autor/recorrido situa-se no âmbito da responsabilidade civil contratual, concretamente quanto ao incumprimento do contrato de compra e venda e as implicações decorrentes, sabendo-se que a ré/recorrente, foi quem o construiu o prédio, constituído em propriedade horizontal.

Nesta medida, são chamadas à **colação**, para além das normas específicas do regime legal do contrato de **compra e venda**, as regras gerais do **cumprimento das obrigações**, a **legislação do consumidor** (*Lei n.º 4/96, de 31/7, alterada pelo DL n.º 67/03 de 6/4*), bem como o regime legal da **venda** de bens de **consumo** (*DL n.º 67/2003 de 8/4*)⁴⁶.

Está **provado** que o **prédio** é composto por **cinco** edifícios que se desenvolvem em **cave** enterrada para **estacionamento e arrumos** e em **pisos** elevados para **habitação**, num total de **cem** fogos **habitacionais** de tipologia T0 e T3, três **estabelecimentos** comerciais e **cave**, com lugares de **garagem e arrumos** (*factos provados n.ºs 4 a*

6).

Temos, pois, que a maior parte das **frações** se destinavam a **habitação**, e apenas uma **minoría** – três **estabelecimentos** comerciais - se destinavam a **comércio** e, portanto, a uso profissional.

O **condomínio** deve ser considerado como um **consumidor** desde que uma das **frações** seja destinada a uso privado⁴⁷.

Nos autos, como a **maioría** das frações se destinava a **habitação** (*uso não profissional*), o **condomínio** deve ser considerado como um **consumidor** e, como tal, ser-lhe aplicável a **legislação** do **consumidor**^{48,49,50}.

Tendo a recorrente por objeto social a venda de imóveis e sendo as frações que compõe o prédio de que o condomínio faz parte, destinada, na maioria à habitação dos condóminos, o regime da compra e venda aplicável será o decorrente da Lei n.º 67/2003, de 8/04 (*Lei relativa à venda de bens de consumo*)⁵¹.

Assim, o vendedor tem o dever de entregar ao consumidor bens que estejam conformes com o contrato de compra e venda, presumindo-se, a falta de conformidade, quando os bens de consumo, não apresentam as qualidades e o desempenho habituais nos bens do mesmo tipo e que o consumidor pode razoavelmente esperar, atendendo à natureza do bem⁵².

A noção de **desconformidade** abrange quer os **vícios** na própria coisa **objeto** do contrato quer os **vícios** de **direito**⁵³.

“As partes comuns do edifício apresentam anomalias várias, designadamente fissuras, humidades e infiltrações por deficiente impermeabilização, que, manifestamente, não só correspondem a falta de qualidade de construções urbanas de que o edifício constituído em propriedade horizontal aqui em discussão é exemplo, como, em face da natureza do bem, destinado à ocupação e utilização por pessoas, frustram as expectativas razoáveis de qualquer consumidor que naturalmente espera poder fazê-lo em condições de segurança e conforto, no caso deficitárias por causa dessas anomalias. Todas as anomalias representam desconformidades com o contrato de compra e venda porquanto configuram a ausência das qualidades próprias de um edifício do género com as quais um consumidor poderia razoavelmente contar⁵⁴”.

Assim, nos termos do art. 3º/1, do DL n.º 67/2003, o vendedor responde perante o consumidor por qualquer **falta** de **conformidade** que exista no **momento** em que o bem lhe é **entregue**, altura em que o risco se transfere do primeiro para o segundo, por força do art. 9º-C, da Lei n.º 24/96, de 31-07, e a partir da qual, de acordo com o art. 3º/2, do citado DL n.º 67/2003, se contam os prazos, cinco **anos** no

caso de **imóveis**, da garantia e da dispensa ou liberação legal do ónus da prova da contemporaneidade ou da anterioridade da falta de conformidade⁵⁵.

No caso, a recorrente não demonstrou que a **origem das anomalias** seja subsequente à **entrega** das frações do edifício e, como tal, tem-se a sua **responsabilidade** por verificada, tanto mais que os prazos a que se referem os arts. 5º e 5º-A , de garantia e de caducidade, respetivamente, do DL 67/2003 foram observados.

No que diz respeito aos **direitos do consumidor** em virtude da **falta de conformidade**, o artigo 4º/1, estabelece que aquele tem direito a que seja resposta sem **encargos**, por meio de **reparação** ou de **substituição**, **redução** adequada do **preço** ou **resolução do contrato**⁵⁶.

Ao contrário da Diretiva, que é de harmonia mínima, o diploma de transposição não estabelece uma **hierarquia** entre os vários **direitos do consumidor** em caso de **desconformidade**. A escolha do consumidor apenas se encontra **limitada** pela **impossibilidade** ou pelo **abuso de direito**⁵⁷.

Para conhecer da suscitada **exceção de caducidade** do direito de ação, importa também consignar que o conceito de **caducidade** em sentido amplo traduz-se na cessação de um direito ou de uma situação jurídica não reactivamente pela verificação de um facto jurídico *stricto sensu*, consubstanciando-se, numa apreciação restrita, na cessação de um direito ou de uma situação jurídica não reactivamente, pelo decurso de um prazo⁵⁸.

Existe o prazo de **caducidade** se o objetivo da lei ao fixar o prazo é tal que se pretenda, em absoluto, uma definição da situação dentro do prazo, a ponto de serem inoperantes as causas de suspensão e de interrupção da prescrição.

A lei, na **caducidade** quer que o direito seja exercido dentro de certo prazo, prescindindo da negligência do titular, por isso, de eventuais causas suspensivas e interruptivas que excluam tal negligência.

Importa, pois, averiguar se foi **tempestiva** a ação instaurada pelo recorrido/condomínio, com vista à **reparação e eliminação** dos enunciados defeitos.

No que se refere à **caducidade**, tanto pela lei específica da venda de bens de consumo (*art. 5º/4 do DL nº 67/2003*), como pelo regime do Código Civil (*art. 917º e 1225º*), a lei prevê três **prazos de caducidade**: o **prazo da denúncia**, o **prazo para o exercício da ação** e, o **prazo de garantia** legal:

- **Prazo de garantia** (*supletivo*) de 5 anos, contados a partir da

entrega do imóvel ao adquirente (*arts. 916º/3, 1225º/1/4, do CCivil e, 5º/1, DL nº 67/2003*);

- **Prazo da denúncia** de 1 ano a contar do conhecimento do defeito (*arts. 916/3, 1225º/2/4, do CCivil, e 5º/3 (parte final), do DL nº 67/2003*);

- **Prazo para o exercício dos direitos** (*prazo para a ação*) é de 1 ano (*art.1225º/3/4, do CCivil*), mas nos casos da **venda/empreitada de consumo** aplica-se o **prazo** de 3 anos a **contar** da data da denúncia (*art. 5º-A/3, do DL 67/2003*)^{59,60}.

Vejamos assim, desde quando se **inicia** o **prazo** de **5 anos** do art. 5º/1, do DL n.º 67/2003, de 08-04.

A recorrente **entende** que “*desde 16.11.2006, perdera o controle sobre as decisões da assembleia de Condóminos, pelo que, será essa a data a que se atende [como] da entrega do prédio à assembleia de condóminos*”.

Por seu lado, os **tribunais a quo** entenderam que “*as frações fazem parte do mesmo condomínio e ainda não estão vendidas e nessa medida os prazos de caducidade dos direitos dos condóminos relativamente às partes comuns não podem considerar-se esgotado*” e, mesmo não se entendendo assim, “*também não se poderia considerar que até 18/01/2013 a administração do condomínio tenha estado entregue a entidade distinta da recorrente*”.

Quando a coisa vendida seja um imóvel, edificado pelo empreiteiro ou por outrem que o tenha vendido, a denúncia dos defeitos será feita pelo dono da obra ou por aquele que o comprou, dentro do prazo de um ano, após o conhecimento dos mesmos, e a ação instaurada, igualmente, dentro de um ano, a contar dessa denúncia, e tudo isto, dentro do prazo de cinco anos, a partir da entrega do imóvel, sob pena de caducidade⁶¹.

Ora, é diverso o momento da entrega das partes comuns e das frações autónomas do prédio sujeito ao regime da propriedade horizontal, para o efeito de determinar o início da contagem do prazo de denúncia dos defeitos, ou seja, o «*dies a quo*», uma vez que, quando estes respeitam às respetivas partes comuns, tal acontece, no momento da constituição da administração do condomínio, isto é, logo que o empreiteiro vendedor procede à entrega da gestão dos interesses relativos às partes comuns aos compradores e a quem os represente, ao contrário do que sucede com as frações autónomas que constituem a propriedade horizontal, cuja entrega ocorre, no ato da celebração da escritura pública de compra e venda, por força do preceituado pelo arts. 874º e 879º/b, do CCivil ⁶².

Na verdade, resulta do disposto pelo art. 1420º/1, do CCivil, que

“cada condómino é proprietário exclusivo da fração que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício”.

E, sendo a assembleia de condóminos o órgão supremo do condomínio, compete-lhe a administração das respetivas partes comuns, juntamente com o administrador, nos termos do prescrito pelo art. 1430º/1, do CCivil.

Com efeito, no que concerne às partes comuns do edifício, quer nas questões de propriedade ou de posse, quer no que respeita aos atos de conservação e fruição, está, em princípio, vedada a atuação individual de cada condómino singular, pertencendo a legitimidade deliberativa e representativa, em primeira linha, à assembleia de condóminos⁶³.

Ora, a denúncia dos defeitos verificados nas partes comuns do condomínio é, seguramente, um ato conservatório que visa defender a propriedade horizontal, garantindo aos condóminos a sua utilização, sem vícios que lhe permitam atingir os fins a que se destina.

De facto, não seria aceitável que o *dies a quo*, relativamente às partes comuns da propriedade horizontal, começasse a correr, a partir da data da celebração da primeira escritura de compra e venda de uma qualquer fração.

É que, porque se trata de defeitos nas partes comuns, para além de o primeiro comprador não estar em posição de, imediatamente, os conhecer, não seria justo penalizar os futuros condóminos pela eventual incúria de quem não tem legitimidade para os representar.

O momento decisivo do início do *dies a quo*, no que respeita às partes comuns do condomínio, é a data em que o vendedor/construtor procedeu à transmissão dos poderes de administração das partes comuns, o que só pode suceder quando os condóminos constituírem a sua estrutura organizativa e, não se verificando um ato expresso dessa transmissão, deverá a mesma, então, considerar-se reportada ao momento em que a assembleia de condóminos elegeu o administrador do condomínio.

Assim, o início do decurso da contagem do prazo de garantia da denúncia dos defeitos não pode ter como referência, nas partes comuns, em oposição ao que sucede com as frações autónomas, o momento da realização das escrituras públicas de compra e venda das diferentes frações, mas antes aquele em que é eleita a administração pelo conjunto dos condóminos.

Sendo o empreiteiro simultaneamente vendedor das frações autónomas, o prazo de garantia dos defeitos, deve-se contar a partir da data da entrega e que a data da entrega coincide com a data da constituição da administração do condomínio.

Concluindo, em relação aos **defeitos** das partes comuns do **edifício**, o

prazo de garantia do art. 5º/1, do DL n.º 67/2003, de 08-04, deverá **contar-se** a partir da **constituição da administração do condomínio**, mas com **autonomia** ou **independência** em relação ao **proprietário**^{64,65,66,67,68,69}.

Decisivo será a data em que o construtor fez a transmissão dos poderes de administração das partes comuns aos condóminos, o que só pode ter sucedido quando estes constituíram a sua estrutura organizativa, reunindo em assembleia de condomínio e elegendo o seu administrador⁷⁰.

Assim, desde 16-11-2006 até 18-01-2013, a administração do condomínio foi exercida pelo condómino, AA, que a par de tais funções de representação do condomínio também chegou a ser mandatado pela recorrente como seu representante em outros assuntos do seu interesse⁷¹.

Ora, esta **dupla e simultânea** qualidade do condómino, representante do condomínio por um lado, e representante da empresa vendedora por outro, é claramente **conflituante**, não permitindo **excluir** o domínio da recorrente sobre a **administração** do condomínio, nem consequentemente a impossibilidade do exercício adequado e atempado dos direitos deste.

Conforme **entendimento do tribunal a quo**, que **subscrevemos**, *“Nesta medida, também não se poderia considerar que até 18/01/2013 a administração do condomínio tenha estado entregue a entidade distinta da recorrente”*.

Neste contexto, o **prazo** não pode contar-se aqui desde 16-11-2006, pois o **condomínio** não tinha autonomia em relação à ré, proprietária do imóvel, constituído em propriedade horizontal, já que ela era ainda a proprietária da **maioria das frações**.

Concluindo, foi apenas em 18-01-2013, que a recorrente deixou de ter o **domínio** do prédio e passou a **administração** a atuar com total **autonomia** e **independência** em relação ao construtor/promotor, pelo que, o **prazo de garantia** do art. 5º/1, se deverá **contar** a partir desta data.

Acresce ainda dizer, que o empreendimento tem vindo a ser construído por **fases**, correspondendo a primeira delas aos blocos A e B, a segunda aos blocos C e D e a última, ainda em curso, ao bloco E.

Ora, conforme **entendimento do tribunal a quo**, que **subscrevemos**, *“é forçoso concluir que as frações que fazem parte do mesmo condomínio ainda não estão vendidas e nessa medida os prazos de caducidade dos direitos dos condóminos relativamente às partes comuns não podem considerar-se esgotado”*.

Assim, não só a recorrente continuou a construir o prédio, como tinha

a maior parte das frações do edifício aquando da constituição da propriedade horizontal como, também, tinha a exercer o cargo de administrador alguém que era do seu universo profissional e jurídico.

A recorrente **alegou** ainda que “nas situações em que a “propriedade horizontal” se reporta a um único bloco,, o entendimento jurisprudencial e doutrinário é de que o prazo se inicia , independentemente de estar ou não concluído. - (leia-se no douto aresto citado – de 30.05.2016 – pouco importa “se à data da realização da primeira assembleia de condóminos, o prédio não estiver ainda concluído)”.

A propriedade **horizontal**, figura típica do **direito** das **coisas**, traduz-se na situação em que que as **frações** independentes de um **edifício**, como **estrutura** unitária, pertencem a **proprietários** diversos, **exclusivos** em relação a tais frações e **comproprietários** das respetivas **partes** comuns, em quadro de incidibilidade desses direitos (*artigos 1414º e 1420º do Código Civil*)⁷².

Mas só podem ser objeto de propriedade **horizontal** as **frações** autónomas que além de constituírem unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública, ou seja, as primeiras, não envolvidas de autonomia estrutural, adquirem autonomia funcional por via da afetação instrumental da partes comuns que lhe são inerentes (*art. 1415º do CCivil*).

São obrigatoriamente partes comuns, o solo, os alicerces, as colunas, os pilares, as paredes mestras e todas as outras partes que constituem a estrutura do prédio, o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fração, as entradas, os vestíbulos, as escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos, as instalações gerais de água, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes (*art. 1421º, nº 1, do CCivil*).

Por força do art. 1438º-A, do CCivil, o regime da propriedade **horizontal** pode ser aplicado, com as necessárias adaptações, a **conjuntos** de **edifícios** contíguos funcionalmente **ligados** entre si pela existência de partes comuns afetadas ao uso de todas ou de algumas unidades ou frações que os compõem⁷³.

O escopo desta alteração visou a integração no regime da propriedade horizontal do conjunto de edifícios em quadro de interdependência das frações ou edifícios e da sua dependência funcional das partes comuns, estas por envolverem as essenciais características do condomínio⁷⁴.

Trata-se de situações consubstanciadas em conjuntos imobiliários afetados a determinados fins, cuja realização depende da existência

de partes comuns a cada um deles, como no caso dos autos, em que, entre outros, *os jardins e garagens, são comuns a todos os blocos*.

Temos, assim, uma **dualidade** de **regimes** da propriedade **horizontal**, um relativo ao **conjunto** de **edifícios** com as referidas características, e o outro **concernente** a **edifícios** não integrados em **conjuntos**, ou seja, os ditos **fracionados**⁷⁵.

No primeiro caso, deve o respetivo título constitutivo especificar os edifícios integrantes do conjunto, em termos de expressão das frações autónomas componentes de cada um deles⁷⁶.

No segundo, não impõe a lei, nem o impõe a natureza das coisas, por exemplo quando o edifício é composto por blocos, que o título constitutivo inclua a mencionada especificação⁷⁷.

Nos autos, o **título** constitutivo da propriedade **horizontal** especifica os **edifícios** integrantes do seu **conjunto**, a saber, *blocos A, B, C, D e*.

Em **complexas** estruturas de propriedade **horizontal**, designadamente quando é muito **extenso** o número de **frações** prediais envolvidas, como ocorre no caso vertente, pode **configurar-se** o interesse de todos os **condóminos** na sua **fragmentação** para efeitos de **administração**^{78,79}.

Todavia, no caso de situações de propriedade **horizontal** de edifícios integrados por blocos, como ocorre no caso vertente, em que algum ou alguns deles é servido por partes comuns que lhe são exclusivamente inerentes, ou seja, que não sirvam funcionalmente outros blocos, não se vê proibição legal de que todos os condóminos aprovelem a administração autónoma relativa a tais blocos, sem prejuízo, como é natural, da coordenação com a administração geral nos pontos em que ela deva existir⁸⁰.

Não se vislumbra da lei alguma norma no sentido de que a referida solução só possa ser admitida no caso de o título constitutivo da propriedade **horizontal** especificar os elementos relativos a cada um dos aludidos blocos prediais, designadamente as frações em que se decompõem e as partes comuns que lhe estão afetas⁸¹.

Fundamental é que essa **autonomização** seja feita a partir da **totalidade** dos **condóminos**. A **autonomização** de uma parte do **condomínio**, tal como definido no **título** constitutivo, tem de partir do **condomínio**, não podendo consistir numa mera declaração **unilateral** da parte autonomizada do **condomínio**⁸².

Ora, nos autos, não há uma **deliberação** por parte dos **condóminos** (*os integrantes da propriedade horizontal em assembleia*) a **autorizarem** uma **fragmentação** para efeitos de **administração** do **condomínio**.

Concluindo, estando em causa defeitos existentes em partes comuns dos edifícios, constituídos em propriedade horizontal, englobando um só **condomínio** e, não havendo qualquer **deliberação** por parte dos **condóminos**, a **autorizarem** uma **administração** autónoma e parcelar para cada um dos **edifícios** integrantes dessa propriedade horizontal, não há que **recorrer** ao disposto no art. 1438º-A, do CCivil.

Assim sendo, o **prazo de caducidade** não se inicia **autonomamente** para cada um dos **edifícios** integrantes da propriedade horizontal, o que não aconteceria se, v.g., os edifícios fossem **construídos** por blocos autónomos, não **partilhando** as zonas comuns, ou, uma **deliberação** por parte dos **condóminos** a **autorizarem** uma **administração** autónoma e parcelar para cada um dos **edifícios**.

Temos, pois, como **entendimento do tribunal a quo**, que se subscreve *“temos que o empreendimento em causa vem a ser construído por fases, sequer estando a construção acabada, tendo correspondido a primeira fase aos blocos A e B, a segunda aos blocos C e D e a última, relativa ao bloco E, ainda se mostra em curso. Deste modo, não estando a construção, mesmo na parte relativa a partes comuns, terminada, nunca se poderia, por isso, considerar decorrido o prazo de garantia. Bem considerou, pois, a primeira instância que frações autónomas, que fazem parte do mesmo condomínio, ainda não estão vendidas e, nessa medida, os prazos de caducidade dos direitos dos condóminos relativamente às partes comuns não se mostram esgotados. Vamos, mesmo, mais longe. Nunca o prazo de garantia relativa a partes comuns se pode considerar decorrido estando, ainda, trabalhos de execução de partes comuns (e frações autónomas) por executar a demanda de uma Administração que engloba todo o edifício, como foi feita pela aqui Autora, traduz-se na demanda de entidade jurídica inexistente, porquanto (...) tal entidade é inexistente juridicamente, o que logo, à partida conduziria ao insucesso da presente ação”*.

Conclui-se, pois, como o **tribunal a quo**, *“pela denúncia atempada dos defeitos quer em 13-02-2013, quer em janeiro de 2014, assim como pela tempestividade do exercício dos direitos através da presente ação, para a qual a recorrente foi citada em 15-02-2015”*.

Destarte, **improcedendo** as **conclusões do recurso de revista** (*excecional*), há que **confirmar** o **acórdão** recorrido.

3. DISPOSITIVO

3.1. DECISÃO

Pelo exposto, **acordam** os juízes desta **secção cível (1ª)** do **Supremo Tribunal de Justiça** em julgar **improcedente** a revista (*excecional*) e, conseqüentemente, em **confirmar-se** o **acórdão** recorrido.

3.2. REGIME DE CUSTAS

Custas pela recorrente (*na vertente de custas de parte, por outras não haver*⁸³), porquanto a **elas** deu **causa** por ter ficado **vencida**⁸⁴.

Lisboa, 2024-10-01^{85,86}

(*Nelson Borges Carneiro*) – **Relator**

(*Jorge Leal*) – **1º adjunto**

(*Maria João Vaz Tomé*) – **2º adjunto**

-
1. As decisões judiciais podem ser impugnadas por meio de recursos – *art. 627º/1, do CPCivil.*[↵]
 2. *Recursos*, «em sentido técnico-jurídico, são os meios específicos de impugnação das decisões judiciais, através dos quais se obtém o *reexame* da matéria apreciada pela decisão recorrida» – FERREIRA DE ALMEIDA, *Direito Processual Civil*, volume II, 2ª edição, p. 463.[↵]
 3. No nosso sistema processual (*no que à apelação e à revista*) predomina o «esquema do *recurso de reponderação*»: o objeto do recurso é a decisão impugnada, encontrando-se à partida, vedada a produção defeitos jurídicos *ex-novo*. Através do recurso, o que se visa é a impugnação de uma *decisão já ex-ante proferida* que não o *juízo de uma qualquer questão nova*. Uma relevante exceção ao modelo de reponderação é a que se traduz nas *questões de conhecimento oficioso*: o tribunal superior pode sempre apreciar qualquer dessas *questões* ainda que não suscitadas perante o *tribunal a quo* – FERREIRA DE ALMEIDA, *Direito Processual Civil*, volume II, 2ª edição, p. 468.[↵]
 4. Os recursos são ordinários ou extraordinários, sendo ordinários os recursos de apelação e de revista e extraordinários o recurso para uniformização de jurisprudência e a revisão – *art. 627º/2, do CPCivil.*[↵]
 5. A lei estabelece uma divisão entre recursos ordinários e recursos extraordinários a partir de um critério formal ligado ao trânsito em julgado da decisão. Enquanto os recursos ordinários pressupõem que ainda não ocorreu o trânsito em julgado, devolvendo-se ao tribunal de recurso a possibilidade de anular, revogar ou modificar a decisão, os recursos extraordinários são interpostos depois daquele trânsito – ABRANTES GERALDES – PAULO PIMENTA – PIRES DE SOUSA, *Código de Processo Civil Anotado*, volume 1º, 2ª ed., p. 777.[↵]
 6. Aquele que interpõe o recurso – FERREIRA DE ALMEIDA, *Direito Processual Civil*, volume II, 2ª edição, p. 477.[↵]
 7. Aquele contra quem se interpõe o recurso – FERREIRA DE ALMEIDA, *Direito Processual Civil*, volume II, 2ª edição, p. 477.[↵]
 8. O juiz que lavrar o acórdão deve sumariá-lo – *art. 663º/7, do CPCivil.*[↵]
 9. O sumário não faz parte da decisão, consistindo tão só numa síntese daquilo que fundamentalmente foi apreciado com mero valor de divulgação jurisprudencial. Por tais motivos, o sumário deve ser destacado do próprio acórdão, sendo da exclusiva responsabilidade do relator – ABRANTES GERALDES, *Recursos em Processo Civil, Novo Regime*, p. 301.[↵]
 10. O acórdão principia pelo relatório, em que se enunciam sucintamente as questões a decidir no recurso, expõe de seguida os fundamentos e conclui pela decisão, observando-se, na parte aplicável, o preceituado nos artigos 607.º a 612.º – *art. 663º/2, do CPCivil.*[↵]
 11. Para além do dever de apresentar a sua *alegação*, impende sobre o recorrente o ónus de nela concluir, de forma sintética, pela indicação dos fundamentos por que pede a alteração ou anulação da decisão – *ónus de formular conclusões (art. 639º/1)* – FERREIRA DE ALMEIDA, *Direito Processual Civil*, volume II, 2ª edição, p. 503.[↵]
 12. As conclusões exercem ainda a importante função de delimitação do objeto do recurso, como clara e inequivocamente resulta do art. 639º/3. Conforme ocorre com o pedido formulado na

petição inicial, as conclusões devem corresponder à identificação clara e rigorosa daquilo que o recorrente pretende obter do tribunal superior, em contraposição com aquilo que foi decidido pelo tribunal *a quo* – ABRANTES GERALDES – PAULO PIMENTA – PIRES DE SOUSA, *Código de Processo Civil Anotado*, volume 1º, 2ª ed., p. 795.↵

13. O recorrente deve apresentar a sua alegação, na qual conclui, de forma sintética, pela indicação dos fundamentos por que pede a alteração ou anulação da decisão. Versando o recurso sobre matéria de direito, as conclusões devem indicar, as normas jurídicas violadas; o sentido com que, no entender do recorrente, as normas que constituem fundamento jurídico da decisão deviam ter sido interpretadas e aplicadas, e invocando-se erro na determinação da norma aplicável, a norma jurídica que, no entendimento do recorrente, devia ter sido aplicada – *art. 639º/1/2 ex vi do art. 679º, ambos do CPCivil.*↵

14. Depois de formular conclusões, o recorrente termina deduzindo um pedido de revogação, total ou parcial, de uma decisão judicial – RUI PINTO, *Manual do Recurso Civil*, Volume I, AAFDL Editora, Lisboa, 2020, p. 293.↵

15. Na sessão anterior ao julgamento do recurso, o processo, acompanhado com o projeto de acórdão, vai com vista simultânea, por meios eletrónicos, aos dois juízes-adjuntos, pelo prazo de cinco dias, ou, quando tal não for tecnicamente possível, o relator ordena a extração de cópias do projeto de acórdão e das peças processuais relevantes para a apreciação do objeto da apelação – *art. 657º/2 ex vi do art. 679º, ambos do CPCivil.*↵

16. Todas as questões de mérito que tenham sido objeto de julgamento na sentença recorrida e que não sejam abordadas nas conclusões do recorrente, mostrando-se objetiva e materialmente excluídas dessas conclusões, têm de se considerar decididas, não podendo de elas conhecer o tribunal de recurso.↵

17. Vem sendo entendido que o vocábulo “*questões*” não abrange os argumentos, motivos ou razões jurídicas invocadas pelas partes, antes se reportando às pretensões deduzidas ou aos elementos integradores do pedido e da causa de pedir, ou seja, entendendo-se por “*questões*” as concretas controvérsias centrais a dirimir.↵

18. O Tribunal *ad quem* não pode conhecer de questões novas (*isto é, questões que não tenham sido objeto de apreciação na decisão recorrida*), uma vez que “os recursos constituem mecanismo destinados a reapreciar decisões proferidas, e não a analisar questões novas, salvo quando... estas sejam do conhecimento oficioso e, além disso, o processo contenha elementos imprescindíveis” – ABRANTES GERALDES, *Recursos em Processo Civil*, 7ª edição, p. 139.↵

19. “Apesar da alegação confusa da recorrente, da leitura da totalidade das alegações de recurso, podemos concluir que a questão jurídica que convoca a interpretação e aplicação do disposto no art.º 1438º-A do Código Civil consiste na determinação da data de início do prazo de caducidade de 5 anos, previsto no art.º 1225.º n.º 1 do Código Civil, e no art.º 5º n.º 1, do Decreto-Lei 67/2003, num caso como o dos autos em que a Ré procedeu à construção de conjuntos de edifícios (blocos de apartamentos), de modo faseado, começando a vender frações antes de todos os blocos estarem concluídos, existindo um único condomínio organizado, aqui recorrido, para a totalidade dos edifícios, aplicando-se o regime previsto nos art.ºs. 1403º e segs. do Código Civil, de acordo com o disposto no referido art.º 1438º.º-A do mesmo Código. Está em causa a interpretação do que deve considerar-se a data da “entrega” do imóvel para efeitos do início da contagem do prazo de caducidade de cinco anos nos termos previstos no n.º 1 do art.º 1225º do Código Civil e no art.º 5º n.º 1 do Decreto-Lei 67/2003, sendo este último diploma aplicável ao caso dos autos uma vez que a recorrente é uma sociedade comercial e a maioria das frações autónomas se destina a habitação, sendo os condóminos por isso consumidores para efeitos do referido diploma legal. Por outro lado, não se encontrando ainda sedimentada a jurisprudência sobre esta temática, a que acrescem as particularidades do caso concreto em que ocorreu a construção faseada de um conjunto de edifícios que integram um único condomínio, constituindo-se a respetiva administração antes de estarem concluídos a totalidade daqueles edifícios, justifica-se, com esse enfoque, a intervenção clarificadora e estabilizadora do Supremo Tribunal de Justiça, o que determina a admissibilidade da revista excecional” – *Acórdão da Formação do Supremo Tribunal de Justiça de 10-07-2024.*↵

20. Quanto às questões relativas à condenação da ré a eliminar os defeitos, e à repartição e imputação das custas, são questões que estão fora do âmbito do presente recurso excecional de revista, por não admitidas pela Formação do Supremo Tribunal de Justiça.↵

21. Relativamente a questões de conhecimento oficioso e que, por isso mesmo, não foram suscitadas anteriormente, deve ser assegurado o contraditório, nos termos do art. 3º/3, do CPCivil.↵

22. A omissão de pronúncia implica, caso se verifique, de harmonia com o disposto no art. 615.º, n.º 1, al. d) do CPC, a nulidade do acórdão – Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2021-01-12, Relatora: ANA PAULA BOULAROT, <http://www.dgsi.pt/jstj>.↵
23. Se o acórdão recorrido conheceu das questões suscitadas na apelação – embora remetendo para a motivação da sentença e sem explicitar, formalmente, a improcedência dessa apelação –, não incorre em nulidade, por omissão de pronúncia – art. 615.º, n.º 1, al. d), do CPC – Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2016-05-17, Relator: PINTO DE ALMEIDA, <http://www.dgsi.pt/jstj>.↵
24. A nulidade do Acórdão pressupõe a verificação de alguma das hipóteses no artigo 615.º, n.º 1, do CPC. A nulidade por omissão de pronúncia advém da falta de resposta a questões que o Tribunal tenha o dever de responder – Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2023-03-16, Relatora: CATARINA SERRA, <http://www.dgsi.pt/jstj>.↵
25. O direito adjetivo civil enuncia, imperativamente, no n.º 1, do art.º 615º, aplicável *ex vi* artºs. 666º, 679º e 685º, todos do Código de Processo Civil, as causas de nulidade do acórdão. Os vícios da nulidade do acórdão correspondem aos casos de irregularidades que põem em causa, nomeadamente, a ininteligibilidade do discurso decisório, em razão do uso ilegítimo do poder jurisdicional em virtude de não tratar de questões de que deveria conhecer (omissão de pronúncia) – Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2023-03-07, Relator: OLIVEIRA ABREU, <http://www.dgsi.pt/jstj>.↵
26. O tribunal só tem que se pronunciar sobre questões (artigo 660, nº2 do CPC), entendendo-se como tal as concretas controvérsias centrais a dirimir e não os simples argumentos, opiniões, motivos, razões, pareceres, ou doutrinas expendidas pelas partes – Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2004-05-13, Relator: FERREIRA GIRÃO, <http://www.dgsi.pt/jstj>.↵
27. A nulidade por omissão de pronúncia apenas se verifica quando o tribunal deixe de conhecer questões temáticas centrais suscitadas pelos litigantes (ou de que se deva conhecer oficiosamente), cuja resolução não esteja prejudicada pela solução dada a outras, não se considerando como tal os argumentos, motivos ou razões jurídicas invocados, até porque o juiz não está sujeito às alegações das partes no tocante à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito – Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2023-03-08, Relator: MÁRIO BELO MORGADO, <http://www.dgsi.pt/jstj>.↵
28. A nulidade das decisões judiciais por omissão de pronúncia, prevista no artigo 668.º, n.º 1, alínea d), primeira parte, do Código de Processo Civil "quando o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar" - aplicável aos acórdãos das Relações por força do artigo 716.º, n.º 1, e aos acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça por força do artigo 732.º, ambos do mesmo Código - constitui cominação ao incumprimento do disposto na primeira parte do n.º 2 do artigo 660.º do citado Código, segundo o qual "*o juiz deve resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação, excetuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras*" – Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2002-10-16, Relator: MÁRIO TORRES, <http://www.dgsi.pt/jstj>.↵
29. Verifica-se o vício da omissão de pronúncia, previsto no art. 615.º n.º 1 d), do C.P.C., gerador da nulidade da decisão, quando o tribunal deixe de conhecer qualquer questão colocada pelas partes ou que seja do conhecimento oficioso – Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2022-06-01, Relator: PEDRO BRANQUINHO DIAS, <http://www.dgsi.pt/jstj>.↵
30. Somente se poderá concluir pela verificação de uma omissão de pronúncia suscetível de integrar a nulidade prevista na alínea d) do n.º 1 do art. 615º do atual CPC, quando uma determinada questão (que não seja mero argumento, consideração ou razão de fundamento) que haja sido suscitada pelas partes, não tenha sido objeto de qualquer apreciação e/ou decisão por parte do juiz – Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2020-10-28, Relator: JOSÉ FEITEIRA, <http://www.dgsi.pt/jstj>.↵
31. Não integra omissão de pronúncia o facto de não se ter conhecido de questão cuja apreciação ficara prejudicada pela decisão dada a outra questão – Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2002-04-17, Relator: MÁRIO TORRES, <http://www.dgsi.pt/jstj>.↵
32. A nulidade do acórdão da Relação por omissão de pronúncia não deriva de omissão de análise de motivação ou argumentação fáctico-jurídica desenvolvida pelas partes, mas de omissão de apreciação de questões propriamente ditas, ou seja, de pontos essenciais de facto ou de direito em que aquelas centralizaram o litígio, incluindo as exceções – Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2004-07-01, Relator: SALVADOR DA COSTA, <http://www.dgsi.pt/jstj>.↵
33. É jurisprudência consensual dos tribunais portugueses que importa não confundir questões

(cuja omissão de pronúncia desencadeia nulidade da decisão nos termos da alínea d) do nº 1 do artº 615º do atual CPC) com argumentos, razões ou motivos que são aduzidos pelas partes em defesa ou reforço das suas posições – Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2014-11-20, Relator: ÁLVARO RODRIGUES, <http://www.dgsi.pt/jstj>.↵

34. São, na verdade, coisas diferentes: deixar de conhecer de questão de que devia conhecer-se, e deixar de apreciar qualquer consideração, argumento ou razão produzida pela parte. O que importa é que o tribunal decida a questão posta; não lhe incumbe apreciar todos os fundamentos ou razões em que elas se apoiam para sustentar a sua pretensão – ALBERTO DOS REIS, *Código de Processo Civil, anotado*, vol. 5º, p. 143.↵

35. Só existe o dever de o juiz conhecer e decidir questões; não existe tal dever quanto aos argumentos invocados pelas partes para fazer valer as suas pretensões – Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2021-07-14, Relatora: CATARINA SERRA, <http://www.dgsi.pt/jstj>.↵

36. A Nulidade de sentença/acórdão, por omissão de pronúncia, só ocorre quando o julgador deixe de resolver questões que tenham sido submetidas à sua apreciação pelas partes, a não ser que esse conhecimento fique prejudicado pela solução a outras questões antes apreciadas. O conceito de “questão”, deve ser aferido em função direta do pedido e da causa de pedir aduzidos pelas partes ou da matéria de exceção capaz de conduzir à inconclusão/improcedência da pretensão para a qual se visa obter tutela judicial, dele sendo excluídos os argumentos ou motivos de fundamentação jurídica esgrimidos/aduzidos pelas partes – Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2022-10-11, Relator: ISAÍAS PÁDUA, <http://www.dgsi.pt/jstj>.↵

37. Só há omissão de pronúncia, geradora da nulidade da alínea d) do nº1 do artigo 668º, se a decisão não aborda todas as questões que as partes submeteram à apreciação do tribunal, salvo as prejudicadas por solução dada a outras – Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2006-10-31, Relator: SEBASTIÃO PÓVOAS, <http://www.dgsi.pt/jstj>.↵

38. A omissão de pronúncia só é causa de nulidade da sentença quando o juiz não conhece questão que devia conhecer, e não quando apenas não tem em conta alguns dos argumentos aduzidos pela parte – Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2023-02-01, Relator: JÚLIO GOMES, <http://www.dgsi.pt/jstj>.↵

39. “Radicando a pretensão da Autora nos contratos celebrados entre a Ré e condóminos e na verificação dos apontados defeitos, carecidos de reparação, como demonstrado, surgidos em parte comum do edifício, denunciados as Ré, conforme o que resulta dos factos provados, e exercido o direito de ação tempestivamente, bem se mostra, também, como vimos, não estar esgotado o prazo de garantia de defeitos existentes nas partes comuns. A reparação é, como vimos, um direito que é concedido por lei ao consumidor de coisa defeituosa, a poder ser exercido logo em primeiro lugar, o que é pacificamente aceite, e o direito a indemnização, em caso de incumprimento, é um outro direito que lhe é facultado, conforme, também, já referido. Sendo pedida a reparação dos defeitos de construção densificados, uma vez verificados, não podem deixar de ser reconhecidos os direitos que o Autor pretende fazer valer na presente ação, bem fundamentando o Tribunal *a quo* o direito à reparação, que assiste ao Autor (*pedido que, contudo, não engloba a “tubagem de rega” aludida no ponto 56, não colocada pela Ré*)” – *Acórdão proferido pelo Tribunal a quo*.↵

40. Não há omissão de pronúncia quando o Tribunal tenha respondido a todas as questões que podia e devia responder – Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2023-06-22, Relatora: CATARINA SERRA, <http://www.dgsi.pt/jstj>.↵

41. Se o Tribunal da Relação decide não conhecer da reapreciação da matéria de facto fixada na 1.ª instância, invocando o incumprimento das exigências de natureza formal decorrentes do artigo 640.º CPC, tal procedimento não configura uma situação de omissão de pronúncia – Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2015-12-03, Relator: MELO LIMA, <http://www.dgsi.pt/jstj>.↵

42. Não tendo sido claramente impugnada a decisão da matéria de facto, nomeadamente, com a indicação nas alegações do recurso de apelação dos pontos de facto que considera incorretamente julgados, não incorre em nulidade o acórdão da Relação que não conheceu da alteração da decisão da matéria de facto – Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2006-06-08, Relator: JOÃO CAMILO, <http://www.dgsi.pt/jstj>.↵

43. Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2019-10-17, Relator: OLIVEIRA ABREU, <https://www.dgsi.pt/jstj>.↵

44. Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2019-10-17, Relator: OLIVEIRA ABREU, <https://www.dgsi.pt/jstj>.↵

45. Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2019-10-17, Relator: OLIVEIRA ABREU, <https://www.dgsi.pt/jstj>.↵
46. Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2024-01-24, Relator: JORGE ARCANJO, <https://www.dgsi.pt/jstj>.↵
47. Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2022-01-20, Relator: NUNO PINTO DE OLIVEIRA, <https://www.dgsi.pt/jstj>.↵
48. A jurisprudência tem entendido ser aplicável ao condomínio a legislação do consumidor, desde que a maioria das frações se destinem a habitação (*uso não profissional*) – Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2024-01-24, Relator: JORGE ARCANJO, <https://www.dgsi.pt/jstj>.↵
49. Se as frações que integram o condomínio têm um destino maioritário não profissional (*v.g. a habitação*), já aquele contrato deve ser qualificado como de empreitada para consumo – CURA MARIANO, *Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra*, 4.^a Edição, 2011, p. 79.↵
50. Aos contratos de empreitada de consumo aplica-se, para obter a reparação, eliminação ou substituição dos defeitos da obra, a legislação de defesa do consumidor (Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de Abril com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de Maio) e só subsidiariamente o Código Civil – Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2016-05-31, Relatora: CLARA SOTTOMAYOR, <https://www.dgsi.pt/jstj>.↵
51. Tendo por adquirido que os adquirentes das frações são pessoas singulares que as destinam a habitação, e porque ao caso interessa importa sublinhar que o Autor, encerra o conjunto dos condóminos contitulares das partes comuns do edifício [o condomínio], enquanto entidade que representa os condóminos de um imóvel constituído em propriedade horizontal), reconhecemos como consumidor, o Autor/Condomínio AA, entendendo como consumidor aquele que destina o bem fornecido ou prestado por profissional a uso não profissional (*alínea a*) do art.º 1º-B do Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de Abril, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de Maio, bem como, o art.º 2º, n.º 1 da Lei 24/96, de 31 de Julho) para efeitos de aplicação do regime que decorre da Lei de Defesa dos Consumidores, outrossim, que o edifício vendido em propriedade horizontal é um bem de consumo, ao abrigo do estatuído no art.º 1º-B, b) do Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de Abril, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de Maio, e, conquanto se desconheça, em concreto, os negócios celebrados que conduziram à aquisição pelos condóminos das suas frações, tendo presente o contrato de empreitada que se estabeleceu entre a sociedade promotora e a Ré, e sabendo-se que aquela, tal como resulta da sua designação, se dedica ao ramo imobiliário e esta exerce a atividade de construção civil, poderemos aceitar que ambas são profissionais que desenvolvem uma atividade económica lucrativa de acordo com os respetivos objetos sociais - art.º 1º-B, a), c) e d) do Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de Abril, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de Maio – Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2019-10-17, Relator: OLIVEIRA ABREU, <https://www.dgsi.pt/jstj>.↵
52. A al. d) do n.º 2 do art. 2.º refere-se às qualidades e ao desempenho dos bens do mesmo tipo. Não estão em causa as utilizações habituais, a que alude a alínea c), mas as próprias características do bem de consumo objeto do contrato. Com efeito, o bem deve apresentar todas as particularidades – quer ao nível da sua essência quer no que respeita à sua performance – que o consumidor possa razoavelmente esperar, dentro dos limites da norma (*a natureza do bem*) – JORGE MORAIS CARVALHO, *Manual de Direito do Consumo*, 7ª ed., pp. 297/98.↵
53. JORGE MORAIS DE CARVALHO, *Manual de Direito do Consumo*, 6ª ed., p. 278.↵
54. *In* sentença do tribunal de 1ª instância.↵
55. Considera-se que a regra da dispensa ou liberação do ónus da prova de que a falta de conformidade existia no momento da entrega do bem se aplica quando o consumidor faça prova de que o bem vendido não está em conformidade com o contrato e que a falta de conformidade em causa de manifestou, isto é, se revelou materialmente, num prazo...a contar da entrega do bem. O consumidor não está obrigado a provar a causa dessa falta de conformidade nem que a origem da mesma é imputável ao vendedor. Acrescenta-se que a responsabilidade só pode ser excluída se o vendedor demonstrar cabalmente que a causa ou origem da referida falta de conformidade reside numa circunstância ocorrida depois da entrega do bem – JORGE MORAIS CARVALHO, *Manual de Direito do Consumo*, 7ª ed., p. 322.↵
56. DAVID FALCÃO, *Lições de Direito do Consumo*, p. 149.↵
57. JORGE MORAIS DE CARVALHO, *Manual de Direito do Consumo*, 6ª ed., p. 318.↵

58. Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2019-10-17, Relator: OLIVEIRA ABREU, <https://www.dgsi.pt/jstj>.↵

59. Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2024-01-24, Relator: JORGE ARCANJO, <https://www.dgsi.pt/jstj>.↵

60. Se funcionam e se articulam 3 prazos de caducidade – o prazo de denúncia dos defeitos, o prazo para o exercício dos direitos e o chamado limite/prazo máximo da garantia legal – isso também significa que estamos perante 3 possíveis exceções de caducidade, ou seja, o vendedor, quando invoca a caducidade dos direitos do comprador de coisa defeituosa, tem que a reportar ao prazo que considera excedido e se só menciona um prazo como excedido só essa respetiva caducidade pode ser considerada como invocada”, acrescentando “Caducidades que, para poderem ser conhecidas, têm que ser invocadas na contestação (como o exige o princípio da eventualidade ou preclusão, constante do art. 573.º do C. P. Civil), uma vez que (não se estando perante matéria que não está excluída da disponibilidade das partes, cfr. art. 323.º do C. Civil) não podem ser conhecidas oficiosamente – Ac. Tribunal da Relação de Coimbra de 2019-03-12, Relator: BARATEIRO MARTINS, <https://www.dgsi.pt/jtrc>.↵

61. Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2010-06-29, Relator: HÉLDER ROQUE, <https://www.dgsi.pt/jstj>.↵

62. Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2010-06-29, Relator: HÉLDER ROQUE, <https://www.dgsi.pt/jstj>.↵

63. Cabe à assembleia de condóminos, e não individualmente a estes, deliberar sobre o exercício dos direitos referentes à reposição das desconformidades manifestadas nas partes comuns do edifício, e, por isso, relevante não é o momento da entrega das frações autónomas aos condóminos, mas sim o momento em que os órgãos do condomínio passam a estar em condições de poderem exercer os referidos direitos, pois só a partir daí se “procede à entrega da gestão dos interesses relativos às partes comuns aos compradores e a quem os representa”, ou seja, “no momento a partir do qual o vendedor perde o controlo da assembleia de condóminos, pois só neste momento o condomínio fica em condições de exercer os direitos de reparação ou eliminação dos defeitos perante o construtor”, significando que a entrega do prédio deve ser entendida como entrega “para uma entidade/administração distanciada do vendedor e com plena autonomia para denunciar os eventuais defeitos existentes na obra – Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2024-01-24, Relator: JORGE ARCANJO, <https://www.dgsi.pt/jstj>.↵

64. O momento da entrega das partes comuns, para o efeito da determinação do *dies a quo* do prazo de denúncia dos respetivos defeitos, coincide com a constituição da administração do condomínio, e não, como sucede em relação às frações autónomas, com o momento da realização das escrituras públicas de compra e venda das diferentes frações – Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2010-06-29, Relator: HÉLDER ROQUE, <https://www.dgsi.pt/jstj>.↵

65. Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2022-01-20, Relator: NUNO PINTO DE OLIVEIRA, <https://www.dgsi.pt/jstj>.↵

66. No caso de imóveis destinados a longa duração, o prazo de garantia supletivamente estabelecido é de cinco anos a contar da entrega: período de tempo durante o qual se deve manifestar a falta de conformidade e a denúncia deve ser feita. Na hipótese de o empreiteiro ser simultaneamente vendedor das frações autónomas, o STJ tem reiteradamente afirmado que o prazo de garantia dos defeitos se deve contar a partir da data da entrega e que a data da entrega coincide com a data da constituição da administração do condomínio. Por conseguinte, em relação aos defeitos das partes comuns do edifício, o prazo deverá contar-se a partir da constituição da administração do condomínio – Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2022-01-20, Relatora: MARIA JOÃO VAZ TOMÉ, <https://www.dgsi.pt/jstj>.↵

67. Na densificação do conceito de “entrega” (referido no n.º 1 do art. 1225.º), deve entender-se que a data de início de contagem do prazo de cinco anos deve ser associada àquela em que a assembleia de condóminos passa a dispor de autonomia para, perante o construtor/vendedor, poder reclamar os defeitos, o que é incompatível com uma situação em que este tenha ainda poderes de administração relativamente ao prédio – Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2021-17-11, Relator: TIBÉRIO SILVA, <https://www.dgsi.pt/jstj>.↵

68. Considerando a letra da lei e a *ratio legis*, que visa a proteção dos condóminos, deve entender-se que o prazo se conta a partir do momento da constituição da administração do condomínio, mas com autonomia ou independência em relação ao proprietário – a Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2024-01-24, Relator: JORGE ARCANJO, <https://www.dgsi.pt/jstj>.↵

69. A entrega considera-se feita no momento em que o vendedor deixa de ter poder para

determinar ou influir sobre o curso das decisões dos condóminos constituídos em assembleia de interesses autónomos, correspondendo, assim, o *dies a quo* a partir do qual se conta o início do prazo dos cinco anos à transmissão dos poderes de administração das partes comuns para os condóminos, através da sua estrutura organizativa, reunindo em assembleia de condóminos e com plena autonomia para denunciar os eventuais defeitos existentes na obra – Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2016-05-31, Relatora: CLARA SOTTOMAYOR, <https://www.dgsi.pt/jstj>.↵

70. CURA MARIANO, *Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra*, 4.^a Edição, 2011, p. 201.↵

71. A 6/11/2006 foi eleito como Administrador do Condomínio AA, cujas funções se iniciaram a 01 de dezembro de 2006, tendo as mesmas cessado em 11 de janeiro de 2013, com a sua demissão – *facto provado n.º 20*.↵

72. Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2008-10-16, Relator: SALVADOR DA COSTA, <http://www.dgsi.pt/jstj>.↵

73. Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2008-10-16, Relator: SALVADOR DA COSTA, <http://www.dgsi.pt/jstj>.↵

74. Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2008-10-16, Relator: SALVADOR DA COSTA, <http://www.dgsi.pt/jstj>.↵

75. Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2008-10-16, Relator: SALVADOR DA COSTA, <http://www.dgsi.pt/jstj>.↵

76. Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2008-10-16, Relator: SALVADOR DA COSTA, <http://www.dgsi.pt/jstj>.↵

77. Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2008-10-16, Relator: SALVADOR DA COSTA, <http://www.dgsi.pt/jstj>.↵

78. Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2008-10-16, Relator: SALVADOR DA COSTA, <http://www.dgsi.pt/jstj>.↵

79. Não se põe em causa que por razões de operacionalidade ou racionalidade de gestão, designadamente em condomínios de grande dimensão ou destinados a diversos tipos de utilização, possam ser constituídos condomínios parcelares autónomos (*mais exatamente, administrações autónomas de algumas das partes comuns do condomínio*) – Ac. Tribunal da Relação de Lisboa de 2017-12-12, Relator: RIJO FERREIRA, <http://www.dgsi.pt/jtrl>.↵

80. Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2008-10-16, Relator: SALVADOR DA COSTA, <http://www.dgsi.pt/jstj>.↵

81. Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 2008-10-16, Relator: SALVADOR DA COSTA, <http://www.dgsi.pt/jstj>.↵

82. Ac. Tribunal da Relação de Lisboa de 2017-12-12, Relator: RIJO FERREIRA, <http://www.dgsi.pt/jtrl>.↵

83. Como o conceito de custas *stricto sensu* é polissémico, porque é suscetível de envolver, nos termos do artigo 529º/1, além da taxa de justiça, que, em regra, não é objeto de condenação – os encargos e as custas de parte, importa que o juiz, ou o coletivo de juizes, nos segmentos condenatórios das partes no pagamento de custas, expressem as vertentes a que a condenação se reporta – SALVADOR DA COSTA, *As Custas Processuais, Análise e Comentário*, 7.^a ed., p. 8.↵

84. A decisão que julgue a ação ou algum dos seus incidentes ou recursos condena em custas a parte que a elas houver dado causa ou, não havendo vencimento da ação, quem do processo tirou proveito – *art. 527º/1, do CPCivil*.↵

85. A assinatura eletrónica substitui e dispensa para todos os efeitos a assinatura autógrafa em suporte de papel dos atos processuais – *art. 19º/2, da Portaria n.º 280/2013, de 26/08, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 267/2018, de 20/09*.↵

86. Acórdão assinado digitalmente – *certificados apostos no canto superior esquerdo da primeira página*.↵