

Processo: 3298/05.4TVLSB.L1.S1
Nº Convencional: 7ª SECÇÃO
Relator: MARIA DOS PRAZERES PIZARRA BELEZA
Descritores: COMPRA E VENDA
EMPREITEIRO
VENDEDOR
DENUNCIA DE DEFEITOS
CADUCIDADE
JURISPRUDÊNCIA

Data do Acórdão: 05-03-2013
Votação: UNANIMIDADE
Texto Integral: S
Privacidade: 1
Meio Processual: REVISTA
Decisão: CONCEDIDA A REVISTA
Área Temática:

**DIREITO CIVIL - DIREITO DAS OBRIGAÇÕES / CONTRATOS.
DIREITO DO CONSUMO - DIREITOS DOS CONSUMIDORES.**

Legislação Nacional:

**CÓDIGO CIVIL (CC): - ARTIGOS 916º, 917º, 1225º.
DECRETO-LEI Nº 267/94, DE 25 DE OUTUBRO
LEI Nº 24/96, DE 31 DE JULHO (LEI DE DEFESA DOS CONSUMIDORES).**

Jurisprudência Nacional:

**ACÓRDÃOS DO SUPREMO TRIBUNAL, WWW.DGSI.PT:
- DE 22 DE JUNHO DE 2005, PROC. Nº 05A1735
- DE 19 DE ABRIL DE 2012, PROC. Nº 9870/05.5TBBERG.G1.S1
- ACÓRDÃO DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA Nº 2/97, DE 4 DE
DEZEMBRO DE 1997, PROC. Nº 085875**

Sumário :

1. Tratando-se de defeitos relativos a partes comuns, que só se revelam à medida que o mesmo vai sendo ocupado e utilizado o estacionamento, só quando os condóminos tomam conhecimento suficiente e quando o representante do vendedor comparece em assembleia geral é que se podem ter como relevantemente denunciados, para o efeito de início da contagem do prazo de propositura da acção de indemnização.
2. O prazo de seis meses, previsto na letra do artigo 917º para a propositura da acção de anulação com fundamento em erro, vale também (por interpretação extensiva) para a propositura da acção de condenação do vendedor na eliminação dos defeitos do imóvel vendido, para a qual a lei não prevê expressamente qualquer prazo.
3. O Decreto-Lei nº 267/94, de 25 de Outubro, com a intenção *expressa* de proteger “o direito do cidadão adquirente [de um imóvel] enquanto consumidor” quanto à “qualidade do bem que compra” (preâmbulo), veio alargar os prazos de garantia e de denúncia dos defeitos na compra e venda de imóveis, fazendo-os coincidir com os mesmos prazos na empreitada respeitante a imóveis de longa duração (cinco anos de garantia e um ano para a denúncia, em ambos os casos).
4. Para os efeitos do nº 4 do artigo 1225º do Código Civil, considera-se *construtor* o vendedor do imóvel que, no âmbito da sua profissão, teve o domínio da respectiva construção, como resulta dos factos provados.

5. É pois de um ano o prazo de caducidade do direito de propor a acção de condenação na reparação dos defeitos do imóvel.

Decisão Texto Integral:

Acordam, no Supremo Tribunal de Justiça:

1. AA, BB, CC e DD, Lda., instauraram uma acção contra EE, pedindo a sua condenação na eliminação dos defeitos do prédio construiu e lhes vendeu, identificados na petição inicial e relativos ao estacionamento na respectiva cave. *“Em alternativa, no caso de incumprimento parcial definitivo do contrato de compra e venda”*, pedem a condenação no pagamento *“aos AA, solidariamente”*, de uma indemnização, em montante a liquidar, *“correspondente ao prejuízo resultante da privação do uso do lugar de estacionamento a que cada um dos AA. tem direito”*.

O réu contestou. Invocou a ilegitimidade dos autores, a caducidade do direito de acção, afirmando não ter sido o construtor do prédio, *“tendo adjudicado a execução da empreitada à sociedade FF Lda”*, impugnou diversos factos, sustentou que *“de acordo com o princípio da boa fé, não assiste aos AA. o direito de exigirem ao R. a reparação ou eliminação das deficiências aparentes ou evidentes que alegam”*, rejeitou a acusação de ter actuado dolosamente e afirmou nunca ter reconhecido qualquer defeito. Pediu a condenação dos autores como litigantes de má fé, no pagamento de uma indemnização não inferior a € 10.000,00.

Os autores replicaram e modificaram o pedido *“no sentido de alterar a composição das fracções e o respectivo registo predial”*, tendo em conta as alterações que pretendem que sejam introduzidas nos estacionamentos que integram as fracções autónomas, e pediram a condenação do réu por litigância de má fé, numa indemnização também não inferior a € 10.000,00.

Requereram ainda a intervenção principal dos condóminos proprietários das restantes fracções, GG– Investimentos Imobiliários, SA, HH e mulher, II, JJ e KK, LL e mulher, MM.

As intervenções foram admitidas a fls. 340.

LL e mulher, MM, alegaram a sua ilegitimidade e pediram a improcedência da acção; JJ e KK opuseram-se à alteração à sua propriedade.

O réu treplicou. Por entre o mais, aceitou a confissão *“de onde resulta que a denúncia dos defeitos alegados pelos AA. foi efectuada em 24.09.2003”* e que só *“no final de Dezembro de 2003 foi dado conhecimento ao R. do estudo técnico onde se mencionam as deficiências que foram apontadas ao estacionamento na reunião de condóminos de 24.09.2003”* e opôs-se à alteração do pedido,

pretendida pelos autores.

Os autores arguíram a nulidade parcial da tréplica, por excesso do seu âmbito possível, o que foi indeferido a fls. 550.

NN e mulher, OO, requereram a intervenção principal, ao lado dos autores, na qualidade de condóminos do prédio; a intervenção foi admitida pelo despacho de fls. 340, apesar da oposição do réu.

Na audiência preliminar, os autores esclareceram os pedidos, nestes termos (que foram admitidos):

«a) A correcção dos defeitos da obra, designadamente a redução do grau de inclinação das rampas para 16,5%, o alargamento das faixas de circulação para 3 metros, a instalação de um sistema luminoso de circulação, a marcação no solo dos caminhos de evacuação com a largura de 0,90 cm;

b) A supressão de quatro lugares de estacionamento;

c) A ampliação dos lugares de estacionamento n.º 5 no piso – 1 e n.ºs 6 e 7 no piso – 2;

d) O reordenamento da localização dos lugares, por forma a que todos os condóminos usufruam dos seus lugares;

e) A alteração do título constitutivo da propriedade horizontal, em função das modificações ordenadas;

f) A alteração da composição das fracções, no que respeita aos lugares de estacionamento que lhe venham a ser atribuídos;

g) Os averbamentos à descrição predial do prédio e das fracções autónomas componentes das alterações ao título constitutivo da propriedade horizontal;

h) Em alternativa, no caso de se verificar o incumprimento definitivo do Réu, a condenação deste ao pagamento de uma indemnização aos condóminos lesados correspondente ao prejuízo sofrido com a privação dos lugares de estacionamento, a liquidar em execução de sentença;

i) A condenação do Réu como litigante de má fé, no pagamento de multa e de indemnização aos Autores não inferior a 10 000,00€ pelas despesas e prejuízos a que deu causa.»

2. Após diversas vicissitudes, a acção foi julgada pela sentença de fls. 1346:

«(...) o Tribunal julga a acção parcialmente procedente e, em consequência,

a) Condena o Réu EE a pagar à Autora AA a quantia de 22 000,00€

(vinte e dois mil euros), actualizada até à data com base na inflação determinada pelos índices de preços fornecidos pelo INE, a quantia de 5 000,00€ (cinco mil euros) por danos não patrimoniais, e a quantia que se vier a apurar em ulterior liquidação, no que concerne a outros danos patrimoniais decorrentes da privação do uso da garagem, designadamente os relacionados com o uso de parquímetro e as despesas acrescidas com combustível;

b) Condena o Réu EE a pagar ao Autor BB a quantia de 22 000,00€ (vinte e dois mil euros), actualizada até à data com base na inflação determinada pelos índices de preços fornecidos pelo INE, a quantia de 3 000,00€ (três mil euros) por danos não patrimoniais, e a quantia que se vier a apurar em ulterior liquidação, no que concerne a outros danos decorrentes da privação do uso da garagem, designadamente os relacionados com o uso de parquímetro e as despesas acrescidas com combustível;

c) Condena o Réu EE a pagar ao Autor CC a quantia de 22 500,00€ (vinte e dois mil e quinhentos euros), actualizada até à data com base na inflação determinada pelos índices de preços fornecidos pelo INE, a quantia de 3 000,00€ (três mil euros) por danos não patrimoniais, e a quantia que se vier a apurar em ulterior liquidação, no que concerne a outros danos patrimoniais decorrentes da privação do uso da garagem, designadamente os relacionados com o uso de parquímetro e as despesas acrescidas com combustível;

d) Condena o Réu EE a pagar à Autora “DD, Lda.” a quantia que se vier a apurar em ulterior liquidação, no que concerne aos danos patrimoniais decorrentes da privação do uso da garagem, designadamente os decorrentes da desvalorização do valor locativo da fracção de que é locatária;

e) Absolve o Réu do demais peticionado.»

EE recorreu para o Tribunal da Relação de Lisboa.

Pelo acórdão de fls. 1640, a sentença foi revogada, sendo o réu absolvido dos pedidos. A Relação considerou, no essencial, que, «perante [os] factos, e a nosso ver, não se pode concluir que o réu seja uma vendedor/construtor.

O réu exerce várias actividades imbricadas no ramo imobiliário, a saber promotor imobiliário em nome individual, administrador da «Predial Liz», mera sociedade mediadora e vendedor de imóveis. Mas não é definitivamente um construtor. Para tal serve-se de empresas de construção a quem adjudica os trabalhos, como foi o caso nos autos com a empresa FF Lda, essa sim construtora.

Quando a lei [equipara?] a situação do empreiteiro ao do vendedor/construtor pressupõe naturalmente a realização de uma obra a que faz parte intrínseca da definição legal do contrato de empreitada

(artigo 1207.º). Não se vê no caso ocorrente que obra foi levada a cabo pelo réu (as correcções no piso e na inclinação nas rampas não foram, nem tal pode ser interpretado, realizadas materialmente ou em gestão directa por ele).

Aliás quem ouvir atentamente o registo de prova não pode ficar com outra ideia. AA tratou de todo o processo com a Predial Liz, nunca tendo visto o réu; assim mesmo aconteceu com CC; PP, empregada, recorde-se, há 20 anos, da Predial Liz, afirmou perentoriamente que o «o Réu não é construtor: Não vai à obra»;

QQ explicou que por uma questão de contenção de custos fazia o papel de fiscal e supervisor da obra, mas que quem lhe pagava era a empreiteira e que pouco contactou na obra com o réu (este terá acompanhado de longe a obra...»); mutatis mutandis foi o mesmo o depoimento de SS.

Não podendo o réu ser considerado vendedor/construtor aplicam se ao caso vertente as regras dos artigos 916.º e 917.º conducentes à procedência da excepção peremptória de caducidade da acção (admitindo a denúncia dos efeitos em 15 de Outubro de 2004).

Perante tal conclusão, as restantes questões suscitadas pelo recorrente ficam prejudicadas.».

3. AA e outros recorreram para o Supremo Tribunal de Justiça; o recurso, ao qual não são aplicáveis as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 303/2007, de 24 de Agosto.

Nas alegações que apresentaram, os recorrentes formularam as seguintes conclusões:

«1. A revista do Acórdão recorrido é limitada à verificação da existência, ou não, da excepção de caducidade do direito de acção;

2. No entendimento dos Recorrentes o Acórdão recorrido enferma de erro na determinação da norma aplicável, nos termos da alínea c) do nº 1 do artº 722º do Codº Procº Civil;

3. Foi entendido no Acórdão sub-judice que ao caso era aplicável o regime da venda de coisas defeituosas, com sede nos artºs 913º e segs. do Codº Civil, e não o do artº 1225º nº 4 do Codº Civil relativo à venda de imóveis de longa duração;

4. Da matéria de facto provada, resulta com relevo para a decisão da causa que:

a) O Recorrido era dono do terreno onde foi construído o imóvel;

b) O Recorrido planeou o investimento, encomendou o projecto, celebrou os contratos de empreitada de execução da obra, visitou a obra e acompanhou a sua evolução;

- c) O Recorrido obteve da Câmara Municipal de Lisboa, em seu nome, o alvará de licença de construção do edifício e a licença de utilização do mesmo;
- d) O Recorrido teve em vista a comercialização das fracções do edifício, que submeteu ao regime da propriedade horizontal, na qualidade de proprietário;
- e) O Recorrido promoveu a venda das fracções do edifício através da empresa Predial Liz, de que é sócio gerente;
- f) O Recorrido na promoção de venda salientava o facto de o edifício dispor de estacionamento;
- g) O Recorrido não podia desconhecer que para os adquirentes das fracções a existência de estacionamento no interior do edifício era um dos elementos decisivos para a sua vontade de adquirir as fracções;
- h) O Recorrido vendeu as fracções aos Recorrentes assegurando-lhes a existência de estacionamento;
- i) O Recorrido, após a venda das fracções, procedeu a algumas correcções nas rampas das garagens;

5. Conclui-se assim que o Recorrido, ao longo do processo de construção e venda do edifício interveio em todas as fases, tendo desempenhado todas as funções dos intervenientes no processo imobiliário, como proprietário do terreno, investidor e construtor do prédio e promotor e vendedor das fracções;

6. Ao longo do processo judicial, o Recorrido assumiu sempre a defesa do projecto de construção do edifício, como verdadeiro construtor, nunca tendo chamado ao processo o empreiteiro como responsável pelos defeitos da obra;

7. A intervenção do Recorrido no processo de construção e venda do imóvel, não é a de mero vendedor das fracções, mas sim o de construtor-vendedor;

8. A sentença da 1ª instância assim entendeu considerando a actuação do Recorrido como vendedor, análoga à do empreiteiro, e como tal entendeu ser aplicável ao caso dos autos a norma do n.º 4 do art.º 1225.º do Cod.º Civil;

9. Mais entendeu a sentença da 1ª instância que o Recorrido, tendo promovido a construção do imóvel com a finalidade de o comercializar e obter lucro com a venda, assume a qualidade de construtor, sendo irrelevante que tenha adjudicado a terceiro a empreitada de execução da obra;

10. Justifica-se assim a aplicação ao caso dos prazos mais longos de

caducidade da acção, tendo em vista a protecção dos adquirentes e as razões de interesse e ordem pública, que estão na génese da norma do n.º 4 do art.º 1225.º do Cod.º Civil;

11. Assim, mal entendeu o Acórdão da Relação em revista, que violou gravemente o espírito da norma citada, sem atender às regras de interpretação da lei com sede no art.º 9.º do Cod.º Civil, que releva sobretudo as circunstâncias da sua elaboração e as condições específicas do tempo em que é aplicada.

12. Com efeito, no espírito do legislador, expresso no preâmbulo do Dec-Lei n.º 267/94 de 25 de Outubro, predominou a protecção dos adquirentes de imóveis, enquanto consumidores e os interesses de ordem pública, que levaram à introdução da norma do n.º 4 do art.º 1225.º do Cod.º Civil.

13. A interpretação da norma em causa feita pelo Acórdão recorrido é tão redutora, que só abrangeria os vendedores de imóveis, que fossem também, eles próprios, empreiteiros e executores da obra, violando assim a “mens legislatoris”;

14. Não podem os tribunais, na sua função moralizadora de administração da justiça de acordo com os mais elevados padrões éticos, adoptar soluções interpretativas da lei que beneficiem os infractores;

15. Por isso, o Acórdão do Supremo Tribunal de 18/05/2006 entendeu que quem exerce a actividade lucrativa de construção e venda de imóveis, quando projecta, licencia, fiscaliza a execução, promove a venda e vende, não é um simples dono de obra, mas sim um verdadeiro construtor-vendedor, ao qual se aplica o regime legal instituído para os imóveis de longa duração no n.º 4 do art.º 1225.º do Cod.º Civil.

16. Manifestamente é esta a posição do Recorrido e, portanto, a norma citada é a que deve ser aplicada ao caso sub-judice.

Assim, deverá ser revogado o Acórdão da Relação sob revista e confirmada a sentença da 1.ª instância com os legais efeitos, como seria de Justiça.»

O réu contra-alegou, defendendo a manutenção do decidido, e concluindo desta forma:

1.ª O douto Acórdão recorrido foi doutamente fundamentado, não merecendo qualquer reparo ou censura;

2.ª Ao contrário do que advogam os Recorrentes, o ora Recorrido não é empreiteiro nem foi o construtor do imóvel onde se inserem as fracções adquiridas pelos Recorrentes.

3.ª À luz da matéria de facto considerada provada (cfr. alínea J) da

fundamentação de facto referida no douto acórdão recorrido), resulta bem claro que não foi o Réu, ora Recorrido, quem construiu o imóvel, tendo essa construção sido realizada pela sociedade FF, L.da, à qual o Recorrido adjudicou a respectiva empreitada;

4.ª Como muito bem se decidiu no douto Acórdão recorrido, é inaplicável ao caso em apreço o prazo de caducidade previsto no n.º 4 do artigo 1225.º do Código Civil, sendo aplicáveis ao caso em apreço as regras previstas nos artigos 916.º e 917.º do Código Civil, as quais conduzem à manifesta caducidade do direito de acção;

5.ª Não têm razão os Recorrentes quando alegam que, devido à circunstância de ter vendido as fracções com o objectivo de obter lucro, a situação do Recorrido deve ser considerada “análoga” à situação do empreiteiro;

6.ª A analogia invocada é infundada uma vez que, estando em causa uma norma especial aplicável à situação específica do empreiteiro-vendedor; a mesma não comporta aplicação analógica – cfr. artigo 11.º do Código Civil;

7.ª Não sendo, como se provou, o Recorrido o construtor do edifício, é totalmente desacertada a afirmação dos Recorrentes de que o douto Acórdão recorrido violou o “espírito da lei” ao não qualificar o Réu como construtor-vendedor;

8.ª Como ficou provado, o Réu é tão só um mero dono de obra que adjudicou a uma terceira entidade, sociedade empreiteira, a construção do imóvel;

9.ª Os Recorrentes não provaram, como lhes competia ao abrigo do disposto no artigo 342.º do Código Civil, que o imóvel foi vendido por empreiteiro-vendedor;

10.ª Não podem colher, assim, os juízos de valor dos Recorrentes sobre a caracterização da actuação do Recorrido, a qual, como igualmente se provou, se cingiu à sua qualidade de mero vendedor ou dono de obra;

11.ª À relação de compra e venda são aplicáveis as normas dos artigos 916.º e 917.º do Código Civil, normas essas que os Recorrentes, pretendendo responsabilizar o Recorrido, não observaram, tendo interposto a presente acção quando já estava largamente transcorrido o prazo de caducidade atinente ao exercício desse direito;

12.ª Como decorre do preconizado no douto Acórdão do Venerando Supremo Tribunal de Justiça de 22.06.2005 (in CJ/STJ, tomo 5, II, pág. 122), construtor é apenas aquele que constrói por meio de gestão directa, sem a intermediação de um empreiteiro;

14.ª Como muito bem se decidiu no douto Acórdão recorrido, o Réu

exerce várias actividades imbricadas no ramo imobiliário mas não é definitivamente um construtor. Para tal serve-se de empresas de construção a quem adjudica os trabalhos, como foi o caso dos autos com a empresa FF, Lda, essa sim construtora;

15.ª Pelo que muito bem andou o douto Acórdão recorrido ao julgar procedente a excepção de caducidade do direito de acção;

16.ª Como se preconiza no douto Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 05-07-2012, Proc. n.º 2722/03.5TCSNT.L1.S1, in www.dgsi.pt., a caducidade é estabelecida em prol da protecção da segurança jurídica, pelo que inexistente qualquer erro na determinação da norma aplicável pelo Tribunal a quo;

17.ª É absolutamente infundada a referência dos Recorrentes ao douto Acórdão do Venerando Supremo Tribunal de Justiça de 18.05.2006, Processo n.º 06A940 (in www.dgsi.pt), o qual demonstra precisamente que não assiste razão aos Recorrentes, dado que aquele Acórdão reporta-se a uma situação em que a empresa vendedora do imóvel se dedica à actividade lucrativa de construção de imóveis, o que não sucede no caso do Recorrido;

18.ª Reforça ainda o entendimento perfilhado pelo douto Tribunal recorrido o preconizado no douto Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 22.06.2005, Proc. n.º 05A1735 (in www.dgsi.pt), no qual pode ler-se que o regime do n.º 4 do artigo 1225.º do Código Civil, não é aplicável ao "dono da obra" que vendeu um imóvel destinado por sua natureza a longa duração, construído por outrem, no âmbito de uma relação jurídica consubstanciada num contrato de empreitada, pois ele não é "o vendedor do imóvel que o tenha construído, modificado ou reparado";

19.ª Em todo o caso, sempre se dirá que a demais matéria de facto dada como provada sempre implicaria o proferimento de uma decisão favorável à excepção de caducidade deduzida pelo Recorrido;

20.ª Como resulta da matéria de facto dada como provada na alínea AA) da fundamentação de facto da decisão de primeira instância (alínea V) dos factos assentes), no final do ano de 2003 os Autores deram conhecimento ao Réu de um estudo técnico (estudo técnico de fls. 1201 a 1204 dos autos), o qual revela bem todas as deficiências do estacionamento invocadas pelos Recorrentes na sua petição inicial;

21.ª No entender do Recorrido, com a entrega do estudo técnico de fls. 1201 a 1204 ao Réu (cfr. Alínea V) dos Factos Assentes), é por demais evidente e inegável que os Autores denunciaram-lhe os defeitos do estacionamento no final do ano de 2003, (altura em que, como se diz na decisão na decisão proferida em primeira instância,

os Recorrentes já estavam cientes dos mesmos).

22.ª Pelo que o prazo de interposição da acção (mesmo que fosse de um ano, no que não se concede), sempre estaria esgotado no final do ano de 2004.»

4. Vêm assentes os seguintes factos (transcrevem-se do acórdão recorrido, com as alterações decididas pela Relação):

«A) Os 1.º, 2.º e 3.º autores eram, à data da p.i, proprietários das fracções autónomas designadas, respectivamente, pelas letras «..» andar esquerdo e um estacionamento com o n.º... na cave menos dois), «H» (terceiro andar direito e um estacionamento com o n.º ... na cave menos dois) e «E» (segundo andar esquerdo e um estacionamento com o n.º 2 na cave menos dois) e o 4.º andar locatário financeiro da fracção «F» (segundo andar direito do estacionamento com o n.º... da cave menos um) todas do prédio urbano constituído em propriedade horizontal, sito em Lisboa, na Rua, n.º, descrito na 7ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 0000 da freguesia de Santa Isabel e inscrito na matriz da Freguesia de Santo Condestável, sob o artigo 2393 (Alínea A) dos Factos Assentes).

B)A 4ª Autora tem a sua sede social em Aveiro (resposta ao quesito 45.º).

C)BB declarou vender e RR declarou comprar, em 3.11.2009, a fracção autónoma correspondente à letra «H», pelo preço de € 320.000,00, conforme certidão de escritura pública constante de fls. 3 a 6 do apenso C (provado por documento - cfr. artigo 659.º, n.º 2, do CPC).

D) A Interveniente «GG– Investimentos Imobiliários, SA» é proprietária das fracções «A» e «B» (rés-do-chão, Loja A e Loja B e dois estacionamentos com os n.ºs 5 e 7 na cave menos dois), os intervenientes HH e II são proprietários da fracção «C» (primeiro andar esquerdo e um estacionamento com o n.º 4 na cave menos dois), os intervenientes JJ e KK são proprietários da fracção «I» (quarto andar esquerdo e dois estacionamentos com os n.ºs 3 e 4 cave menos um) e os intervenientes LL e MM são proprietários da fracção «J» (quarto andar direito e dois estacionamentos com os n.ºs 1 e 2 na cave menos um) do prédio descrito em A) (Alínea A dos factos assentes).

E)Os Intervenientes NN e OO eram, à data da sua intervenção espontânea, os proprietários da fracção "D" (primeiro andar direito e um estacionamento com o n.º 3 na cave menos dois) do prédio descrito em A) (alínea C) dos Factos Assentes).

F)Os Intervenientes NN e OO declararam vender e os ora Habilitados TT, UU, VV e XX declararam comprar a nua

propriedade da fracção descrita na alínea C), tendo sido atribuído o usufruto a ZZ, conforme apresentações 2 e 3, de 2 de Fevereiro de 2006, constantes da certidão da Conservatória do Registo Predial de Lisboa de fls. 15 a 19 do apenso A (provado por documento – artigo 659.º, n.º 3, do C.P.C.).

G) Os 1, 2.º e 3º Autores e o "BCP Leasing, S.A." adquiriram as referidas fracções ao Réu em 08.08.2003, pelo preço declarado de € 220 000,00 (fls. 95 a 98), em 22.07.2003, pelo preço declarado de €220 000,00 (fls. 101 a 105), em 20.08.2002, pelo preço declarado de €225 000,00C (fls. 108 a 113), e em 26.08.2003, pelo preço declarado de € 220 000,00 (115 a 122), respectivamente, sendo que a fracção F" foi cedida em locação financeira à 4ª Autora; as fracções foram entregues nas datas das respectivas aquisições (alínea D) dos Factos Assentes e escrituras públicas de fls. 95 a 122 dos autos – artigo 659.º, nº3, do C.P.C.).

H) O Réu promoveu a venda das fracções descritas em A), sendo promotor da empresa "Predial Liz" (alíneas E) e 1) dos Factos Assentes).

I) Consta da certidão da Conservatória do Registo Comercial de fls. 607 e 608, mediante a inscrição 1, datada de 18.12.1974, que "A Predial Liz – Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda." tem por objecto a actividade de mediação imobiliária, e tem como sócios e gerentes EE e AAA (alínea S) dos Factos Assentes).

J) O Réu planeou o investimento, encomendou o projecto, celebrou com a sociedade "FF, Lda." os "contratos de empreitada" de fls. 124 a 133, visitou a obra algumas vezes, estando a par da sua evolução pelas comunicações que lhe eram feitas pelo Sr. Engenheiro QQ, técnico responsável pela obra, e pelo sócio-gerente da "FF", Sr. SS, e contratou um arquitecto para realizar e subscrever o Projecto de Construção do imóvel (respostas aos quesitos 1, 29, 42 e 44).

L). Réu teve em vista a comercialização das fracções a constituir, submeteu o prédio ao regime de propriedade horizontal, na qualidade de proprietário do prédio, e promoveu a venda das fracções através da empresa de que é sócio-gerente, a "Predial Liz, Lda." (respostas aos quesitos 2.º e 43.º)

M) Réu também exerce individualmente a actividade de compra e de venda de imóveis (resposta ao quesito 41.º)

N) As fracções descritas em A) foram adquiridas pelos 1.º a 3.º Autores para sua habitação própria e permanente (alínea F) dos Factos Assentes).

O) O projecto de construção do imóvel descrito em A) foi aprovado pela Câmara Municipal de Lisboa em 10 de Abril de 1989, tendo sido instruído sob o nº de processo 1322/OB/1988 e previa apenas uma

cave com a capacidade para sete automóveis (alínea J) dos Factos Assentes).

P) Em 7 de Janeiro de 1997, o Réu apresentou um pedido de alteração ao projecto de arquitectura aprovado, o qual correu termos na Câmara Municipal de Lisboa, sob o número de processo 30/OB/97 (alínea L) dos Factos Assentes).

Q) Nesse pedido de alteração foi requerida a ampliação do número de lugares de estacionamento de 7 para 12, mediante a construção de um piso - 2, por debaixo do actual piso - 1 (alínea M) dos Factos Assentes).

R) Tal projecto de alterações veio a ser aprovado pela Câmara Municipal de Lisboa, dando origem à licença com o n 1950/0/2001 (alínea N) dos Factos Assentes).

S) Consta do processo de licenciamento n° 1121/POL/2003, referente ao pedido de emissão da licença de utilização do imóvel uma declaração assinada pela arquitecta e pelo engenheiro responsável pela obra, datada de 19 de Novembro de 2002, com o seguinte teor: 'As presentes telas finais referem-se ao edifício cuja construção foi recentemente concluída ao abrigo da licença do processo inicial n° 1322/OB/88.

"As presentes telas finais representam com exactidão as obras construídas e apenas diferem do anterior projecto de alterações aprovado em pequenos pormenores, nomeadamente no que respeita a ajustes de compartimentação, que se enquadram nos termos previstos no Decreto-Lei n° 555/99, de 16 de Dezembro, com redacção dada pelo Decreto-Lei n° 177/01, de 4 de Junho ". (alínea O) dos Factos Assentes).

T) Consta de fls. 156, que a Câmara Municipal de Lisboa emitiu em 10.07.2003, o alvará de autorização de utilização n° 164/UT/2003 do edifício em apreço, em nome do Réu, o qual se dá por reproduzido (alínea T) dos Factos Assentes).

U) No dia 24 de Setembro de 2003, em reunião havida nas instalações da "Predial Liz", realizou-se uma reunião de condóminos, na qual foi entregue o documento de fls. 123, com o seguinte teor:

"Pontos para a

"REUNIÃO DE CONDOMÍNIO

"24 de Setembro de 2003 (.)

1. Problemas Estruturais no Edifício identificados à data:

'a. Garagens (Pisos -1 e - 2):

"i. Impossibilidade de circulação (não cumpre os limites mínimos

regulamentados) nos corredores de passagem e nas rampas.

ii. Espaço atribuído às fracções correspondentes ao 2º Dir., 3º Esq. e Loja A, não são lugares de estacionamento (não cumprem os limites mínimos regulamentados);

"b. Inexistência de ventilação no Edifício:

Hall de entrada e escada; "ii. Garagens; "iii. Arrecadações; Cozinhas (não cumpre o projecto nem o regulamentado);

Ventilação insuficiente no elevador;

Inexistência de estores provoca sobreaquecimento das casas;

Obras podem ter causado danos no edifício contíguo;

2 Problemas individuais generalizados identificados à data:

"a. Limpeza geral do Edifício:

Necessidade de limpeza pós-obras (da responsabilidade da actual administração do condomínio);

Necessidade de contrato de limpeza geral periódica;

Necessidade de caixote do lixo;

"b. Deficiência nas luzes dos interruptores da escada;

"c. Ausência de tampões na escada;

'd Deficiências detectadas no soalho flutuante (humidade, abatimento, ranhuras e junções);

'e. Banheiras:

"i. Inexistência de isolamento não previne infiltrações,

"ii. Ausência de mosaicos por baixo das banheiras não previne infiltrações;

Deficiências detectadas nas banheiras de hidromassagem;

"f Necessidade de caixas de correio externas (caixas de correio internas levaram já à devolução do correio e insegurança);

'g. Isolamento janelas da sala; Rachas já identificadas no exterior do edifício; Azulejos partidos ou rachados; j. Deficiências nos módulos de gavetas dos roupeiros;

Manutenção do equipamento:

'a. Necessidade de Contrato de Manutenção do Portão da Garagem;

Passagem de condomínio"(alínea U) dos Factos Assentes).

V) A Autora e outros três condóminos, que já moravam no prédio à data, entregaram à "Predial Liz", na pessoa de PP, funcionária daquela, na reunião havida nas instalações desta empresa, em 24 de Setembro de 2003, o memorandum de fls. 123 (respostas aos quesitos 67.º e 69.º).

X) Nessa reunião, os quatro condóminos do prédio presentes entregaram a PP, funcionária da "Predial Liz", o documento de fls. 123 dos autos (resposta ao quesito 69º).

Z) Na reunião a que se reportam as alíneas U), V) e X) não se tomaram deliberações nem foi elaborada uma acta (resposta ao quesito 70.º).

AA) No final do ano de 2003, os Autores deram conhecimento ao Réu de um estudo técnico que pediram a um perito, o qual resultaram já várias deficiências das caves destinadas ao estacionamento (alínea V) dos Factos Assentes).

BB) Consta de fls. 212 um escrito datado de 11 de Outubro de 2004, com o seguinte teor: "Assunto: Representação de Condomínio em Assembleia Geral.

"Ex.mo Sr. Administrador

"EE, na qualidade de condómino proprietário das fracções "A" e "B" do prédio sito na R., n.º ..., em Lisboa, que se encontra em regime de propriedade horizontal, confere ao Sr. Dr. BBB, Advogado com escritório na Av.ª....., n.º, em Lisboa, todos os poderes suficientes para o representar na Assembleia Geral de Condóminos, agendada para o próximo dia 15 de Outubro de 2004, pelas 20h45m, a realizar na fracção ..Dtº do prédio supra referido, atendendo à impossibilidade de nela estar presente.

"Assim sendo, o Sr Dr. BBB poderá, em representação do ora signatário, discutir e deliberar de acordo com o que melhor entender "(alínea H) dos Factos Assentes).

CC) Realizou-se uma reunião de condóminos no dia 15 de Outubro de 2004, a qual teve o seguinte teor:

Aos Quinze dias do mês de Outubro de Dois Mil e Quatro, reuniram na fracção do 3.º Direito do Edifício sito na Rua, n.º ..., pelas Vinte Horas e Quarenta e Cinco Minutos, em assembleia geral de condóminos, os condóminos do prédio constituído em propriedade horizontal, sito na direcção supra mencionada, a qual foi convocada pela respectiva administração do condomínio, a fim de deliberar sobre o seguinte assunto:

Estiveram presentes os seguintes condóminos, cada um representando as seguintes fracções:

Dr. BBB, advogado em representação de EE conforme procuração entregue à administração, relativo às fracções da loja Direita e loja Esquerda, HH, relativo à fracção...Esq.,AA, relativo à fracção 3.º Esquerdo, BB, relativo à fracção 3º Direito. HH, relativo à fracção 4º Direito;

"Exerceu cumulativamente as funções de presidente da mesa e secretário o Sr BB, que tendo verificado que todos os condicionalismos e imperativos legais estavam cumpridos informou que a assembleia podia deliberar validamente, pelo que declarou a sessão aberta, tendo-se passado de imediato à discussão do respectivo ponto.

"Os condóminos do 3 andar Direito e 3 andar Esquerdo informaram o Dr. BBB, sobre o grave problema do estacionamento na cave menos dois, das dificuldades e Impossibilidades da actual disposição. E os números de lugares de estacionamento atribuídos, não eram praticáveis com as dimensões de estacionamento e circulação.

'Ao que o Dr. BBB informou que comunicará ao seu representado, o Sr. EE das deficiências apontadas, reconhecendo que já existia a decisão para a redução de lugares, nomeadamente os lugares de garagem atribuídos às lojas direita e esquerdo, informando a Dr. HH que a iria contactar futuramente para possível negociação da fracção, bem como contactar o proprietário da fracção do 4 Esquerdo, no tocante ao segundo lugar de estacionamento.

"Nada mais havendo a tratar, e ninguém mais tendo manifestado a intenção de usar a palavra, foi a presente sessão encerrada quando eram vinte e duas horas, e para constar se lavrou presente acta que, depois de lida e aprovada, vai ser assinada pelos condóminos presentes, sendo posteriormente enviada uma cópia desta aos condóminos ausentes. "Lisboa, 15 de Outubro de 2004.

(-)

"No dia 27 de Maio de 2005, vindo do escritório do Sr. Dr. HH M.I. Advogado, foi entregue no meu escritório o Livro de Actas do Condomínio, para eu assinar a Acta n.º 4, referente à Assembleia realizada no passado dia 15 de Outubro de 2004. Para os devidos efeitos, porém, declaro que não aprovo nem subscrevo o teor da Acta n.º 4, pelos motivos que passo a expender

"1 - O teor da Acta n.º4 é falso porquanto os factos nela referidos não são verdadeiros e foram deturpados; 2 - A Acta n.º4 inclui matéria que não diz respeito a qualquer assunto atinente ao condomínio, reportando-se a assuntos que são do interesse exclusivo dos Condóminos nela mencionados; 3 - Não reconheci qualquer "decisão " que não existiu, nem fui mandatado para o efeito pelo meu representado; 4-0 texto da Acta n.º 4 contém diversas rasuras e

alterações não ressalvadas, não sendo possível determinar quais foram as palavras subtraídas e quem efectuou essas rasuras e alterações; 5-0 teor da Acta n.º 4 não faz referência a qualquer deliberação dos Condóminos, mesmo porque nada foi votado e deliberado

"Lisboa, 31 de Maio de 2005

"(Extraí cópia do documento) (assinatura BBB)", conforme acta de fls. 180 a 185 dos autos (alínea G) dos Factos Assentes resposta aos quesitos 37.º, 38º e 39.º).

DD) Na promoção da venda das fracções do edifício, o Réu salientava o facto de o edifício dispor de estacionamento (resposta ao quesito 33.º).

EE) O Réu facultou aos Autores uma cópia das plantas referentes ao projecto de construção do imóvel, antes das datas da celebração das escrituras de compra e venda a que alude a alínea D) (resposta ao quesito 63.º).

FF) Todos os adquirentes originários das fracções autónomas do prédio descrito na Alínea A) foram informados que o edifício dispunha de estacionamento no seu interior e ficaram convictos da disponibilidade de estacionamento no interior do edifício (resposta ao quesito 34.º).

GG) O Réu não podia desconhecer que para os adquirentes originários das fracções autónomas dos referidos prédios essa qualidade do edifício era um dos elementos decisivos para a sua vontade de adquirir as fracções

(resposta ao quesito 35.º).

HH) A valorização das fracções decorrente da disponibilidade de estacionamento privativo correspondia a cerca de 10% do seu valor total à data da sua venda (resposta ao quesito 36.º). ALTERADA pela Relação para "Provado que a valorização das fracções decorrentes da disponibilidade de estacionamento privativo correspondia a uma percentagem não apurada do seu valor total à data da sua venda".

II) Os lugares n.ºs 5 e 7, sitos no piso -2, referentes às lojas sitas no rés-do-chão, nunca são utilizadas pelo seu proprietário, sendo que a 4.ª Autora destina a fracção a arrendamento (resposta ao quesito 46.º).

JJ) O condómino da fracção «J» correspondente ao quarto andar direito, não chegou a habitar essa fracção e não utilizou em simultâneo os dois lugares de estacionamento sitos no piso -1, com os números um e dois, até proceder à sua venda (resposta ao quesito 47.º).

LL) Todo os Autores possuem viaturas próprias que usam na sua vida diária (resposta ao quesito 4.º)

MM) A disponibilidade de um lugar de estacionamento para as suas viaturas ou as viaturas de eventuais arrendatários ou compradores, no que concerne à fracção «F», foi um dos factores decisivos para a aquisição faz fracções (resposta ao quesito 5.º).

NN) A Autora AA não teria adquirido o imóvel caso não tivesse lugar de estacionamento (resposta ao quesito 6.º).

OO) A Autora AA já residia no Bairro de em andares sem garagem (resposta ao quesito 7.º).

PP) Um dos factores que a fizeram querer mudar de casa foi a falta de estacionamento na zona constituir um problema diário (resposta ao quesito 8.º).

QQ) Os Autores não podem estacionar nos lugares existentes se todos estes estiverem ocupados, dado que não é possível efectuar manobras para o efeito, sem bater nos carros já estacionados (resposta aos quesitos 9.º, 10.º e 24.º)

RR) Os três primeiros Autores e os inquilinos da 4.ª Autora têm muitas vezes de deixar os seus veículos na via pública (resposta ao quesito 11.º).

SS) O que lhes causa incómodos para encontrarem lugares disponíveis, maiores despesas de combustíveis, e riscos acrescidos de segurança (resposta ao quesito 12.º).

TT) O estacionamento na via pública está sujeito ao regime de parquímetro (resposta ao quesito 13.º)

UU) E os autores não estão isentos de pagamento por serem proprietários de fracções com garagem (resposta ao quesito 14.º)

W) A rampa de saída para o exterior, no piso -1, representa uma zona de espera de 3,75 m (alínea P) dos factos assentes).

XX) Não existem passadeiras para peões e caminhos de evacuação ao longo das rampas (alínea Q) dos factos assentes).

ZZ) Não existe a saída de emergência representada nas plantas aprovadas pela Câmara Municipal de Lisboa a partir do piso -1 com saída para o exterior na Rua (alínea R) dos Factos Assentes).

AAA) A nível de cotas, o piso -1 e o piso -2 do prédio descrito em na alínea A) têm uma largura de 12,90 m e de 12,80, respectivamente, em vez dos 13,55 metros que constam dos desenhos aprovados pela Câmara Municipal d Lisboa)respostas aos quesitos 15.º e 16.º).

BBB) O piso -1 e -2 do prédio descrito na alínea A) têm 16,65 m e

16,50 m de comprimento, respectivamente, em vez dos 17,55 metros que constam dos desenhos aprovados pela Câmara Municipal de Lisboa (respostas aos quesitos 17.º e 18.º).

CCC) O edifício tem um pilar situado no arranque da rampa ao nível do piso -2 que não está representado nos desenhos sujeitos a licenciamento (resposta ao quesito 19.º).

DDD) Os lugares de estacionamento n.º 5, no piso - 1, e n.ºs 6 e 7, no piso -2, não têm as dimensões mínimas de 5,00x2,30 metros e possuem uma geometria não rectangular ou quadrangular (resposta aos quesitos 20.º e 21.º).

EEE) O lugar n.º 7 do piso -2 apresenta 1,10 metros de pé direito no ponto mais baixo (resposta ao quesito 22.º).

FFF) A largura das zonas de circulação é de 4,90 m no local e de 5,55 m nas plantas do edifício (resposta ao quesito 23.º)

GGG) Não existe sistema de sinalização para prevenção do bloqueio de veículos em circulação simultânea (resposta ao quesito 25.º).

HHH) Existe uma inclinação média das rampas nalguns pontos superior a 16% (resposta aos quesitos 26. E 54.º)

III) O acabamento das rampas revela problemas de falta de aderência por ser polido (resposta ao quesito 27.º).

JJJ) Nas suas dimensões actuais, o estacionamento apenas garante o máximo de oito lugares, em vez dos doze lugares previstos no projecto de licenciamento (resposta ao quesito 28.º).

LLL) O pilar situado no arranque da rampa do piso -2 encontra-se previsto no projecto de estabilidade do imóvel (resposta ao quesito 50.º).

MMM) Nem esse pilar nem as condutas técnicas impedem a circulação e estacionamento dos veículos pelos condóminos, embora as condutas e seus resguardos dificultem a circulação dos carros (resposta ao quesito 51.º).

NNN) A saída de emergência não foi exigida pelo Serviço nacional de Bombeiros que vistoriou o imóvel (resposta ao quesito 52.º).

OOO) Caso as rampas das caves do imóvel, que têm a inclinação de 18% tivessem a inclinação de 16,5%), teriam de extravasar a área do próprio lote, o que, face, á sua dimensão e geometria – trata-se de um prédio colocado em forma de «gaveto» – não seria possível (respostas aos quesitos 53.º e 54.º).

PPP) A zona de espera existentes é suficiente para assegurar a entrada e saída de veículos sem qualquer impedimento ou constrangimento.

QQQ) A ausência de passadeiras para circulação de pessoas não provoca quaisquer dificuldades de circulação aos condóminos (resposta ao quesito 56.º)

RRR) O espaço disponível não permite a marcação de passadeiras de circulação de pessoas nem a existência de caminhos de evacuação por contender com as zonas destinadas à circulação dos veículos (resposta ao quesito 57.º).

SSS) O projecto de construção do imóvel descrito em A) omitiu elementos que foram executados pelo empreiteiro, como a caixa-de-ar, uma maior espessura das paredes e a implantação das caixas de saneamento (resposta ao quesito 58.º)

TTT) O que condicionou o estacionamento dos veículos (resposta ao quesito 59.º)

UUU) Os Autores, com excepção da Autora AA, podem utilizar os seus lugares de estacionamento, mas com os condicionalismos descritos nas respostas aos quesitos 9.º, 10.º e 24 (resposta ao quesito 48.º)

VVV) O Réu só ficou consciente dos problemas das rampas e da exiguidade dos lugares de garagem antes da venda das duas últimas fracções do prédio descrito na Alínea A) dos Factos Assentes, correspondentes às lojas (resposta ao quesito 30.º)

XXX) Até ao momento, o Réu apenas procedeu a algumas correcções no piso e na inclinação das rampas (resposta ao quesito 40.º)

ZZZ) O técnico responsável da obra QQ propôs à CML uma alteração em 9 de Setembro de 2004, no sentido de através da eliminação dos lugares afectos às lojas que correspondem as fracções «A» e «B» ser possível a inclusão e utilização de 10 lugares de estacionamento, sendo que os lugares de estacionamento números «5» e «5a» passariam a tratar-se de lugares múltiplos e interdependentes, afectos à mesma fracção, conforme documentos de fls 172 e 173 (resposta aos quesitos 60 e 61.º)

AAAA) O Réu apenas tomou conhecimento dos factos descritos nas alíneas sss) e TTT), bem como da solução prevista na alínea ZZZ), no dia 9 de Setembro de 2004, através de informação que lhe foi prestada pelo técnico responsável pela obra (resposta ao quesito 62.º)

BBBB) Os Autores não se aperceberam dos factos descritos nas alíneas VV) a JJJ) logo que lhes foram entregues as fracções (resposta ao quesito 64.º)

CCCC) Por não estarem as fracções todas vendidas nem os correspondentes lugares de estacionamento estarem ocupados

DDDD) Alguns dos Autores não viram as garagens antes da compra das fracções nem fizeram qualquer experiência de estacionamento nos seus lugares (resposta ao quesito 66.º). ALTERADA pela Relação para “Provado que a Autora AA viu, mas não experimentou o seu lugar de estacionamento antes da compra das fracções, e que CC e DD não viram nem experimentaram os lugares de estacionamento, antes da sua compra”.

5. Está em causa neste recurso saber qual o prazo de que os autores dispunham para propor a presente acção, sob pena de caducidade do direito à reparação dos defeitos: de seis meses ou de um ano, em qualquer caso a contar da denúncia respectiva.

Em ambas as instâncias se fixou o dia 15 de Outubro de 2004 como a data relevante para considerar efectuada a denúncia; mas o recorrente alega que releva, para o efeito, o final de 2003, “*com a entrega do estudo técnico de fls. 1201 a 1204*”.

A proceder esta objecção, sempre teria decorrido o prazo (de caducidade) para a propositura da acção, quer fosse de seis meses ou de um ano, uma vez que a presente acção foi instaurada em 8 de Junho de 2005.

Mas o recorrente não tem razão, como circunstanciadamente se explica na sentença. Vem provado:

– que em 24 de Setembro de 2003, “*a autora e outros três condóminos*” entregaram a uma funcionária da empresa “Predial Liz”, numa reunião realizada nas instalações da empresa, “*o memorandum de fls. 123*” (pontos V) e X) da lista de factos provados);

– que nessa reunião “*não se tomaram deliberações*” (ponto Z));

– que no final de 2003, deram conhecimento ao recorrente “*de um estudo técnico que pediram a um perito*” (ponto AA));

– que em reunião de condóminos de 15 de Outubro de 2004, na qual o recorrente estava representado, e como consta da respectiva acta (cfr. ponto CC), “*Os condóminos do 3 andar Direito e 3 andar Esquerdo informaram o Dr. BBB, sobre o grave problema do estacionamento na cave menos dois, das dificuldades e Impossibilidades da actual disposição. E os números de lugares de estacionamento atribuídos, não eram praticáveis com as dimensões de estacionamento e circulação. 'Ao que o Dr. BBB informou que comunicará ao seu representado, o Sr. EE das deficiências apontadas, reconhecendo que já existia a decisão para a redução de lugares, nomeadamente os lugares de garagem atribuídos às lojas direita e esquerdo, informando a Dr. HH que a iria contactar futuramente para possível negociação da fracção, bem como contactar o proprietário da fracção do 4 Esquerdo, no tocante ao*

segundo lugar de estacionamento.»

– mas que o representante do recorrente (“ponto CC)) afirmou, em reacção à acta, que *“não reconheci qualquer ‘decisão’ que não existiu, nem fui mandatado para o efeito pelo meu representado’*;

– que a procuração exibida pelo representante do recorrente lhe conferira expressamente poderes para *“em representação do (...) signatário, discutir e deliberar de acordo com o que melhor entender”* (ponto BB)).

Da natureza dos defeitos, relativos a partes comuns do prédio, e dos quais os autores se foram apercebendo à medida em que foi sendo ocupado o edifício e utilizado o estacionamento, bem como da circunstância de o recorrente apenas ter estado representado na assembleia geral de 11 de Outubro de 2004, resulta que só neste momento se pode ter como relevantemente denunciados os defeitos a que respeita a presente acção.

Escreveu-se na sentença: *“Não corresponde, portanto, à realidade que os Autores já conhecessem em toda a sua extensão e especificidade os defeitos do estacionamento à data da reunião de 24 de Setembro de 2003, somente se tendo apercebido de alguns com fundamentos técnicos e regulamentares, que em absoluto desconheciam, através de estudo técnico (cfr. fls. 1201), do qual foi dado conhecimento ao Réu no final do ano de 2003 (cfr. alínea V) dos Factos Assentes). Aliás, esses defeitos não eram tão aparentes quanto o Réu pretende inculcar, pois ele próprio, pessoa experiente no comércio imobiliário (cfr. alínea I) dos Factos Assentes e resposta ao quesito 41º), que acompanhou a execução da obra, só tomou conhecimento dos problemas do estacionamento antes da venda das duas últimas fracções (resposta ao quesito 30º), cujo registo tem a data de 17 de Junho de 2005 (vide certidões do registo predial juntas aos autos). Assim, há que considerar que: - O conhecimento dos defeitos do estacionamento reporta-se ao final do ano de 2003 (alínea V) dos Factos Assentes); - A denúncia efectiva e válida dos defeitos foi transmitida ao Réu na Assembleia do Condomínio de 15 de Outubro de 2004 (alíneas G) e H) dos Factos Assentes);- A acção para a eliminação dos defeitos e ressarcimentos dos prejuízos deu entrada em juízo em 8 de Junho de 2005.”*

É este entendimento que se reitera, pelas razões indicadas. É certo que a sentença teve especialmente em vista a alegação de caducidade tal como fora oposta na contestação, ou seja, com referência à reunião de 24 de Setembro de 2003. No entanto, também considera o momento da entrega do *estudo técnico* referido nas alegações de recurso, afirmando, em termos que se reiteram, que é com esse estudo que se deve entender que os autores tiveram o conhecimento relevante dos defeitos do edifício.

Torna-se portanto necessário determinar qual o prazo aplicável à propositura desta acção.

6. Como se viu, o acórdão recorrido, observando que o réu não podia “*ser considerado vendedor/construtor*”, afastou a aplicação do prazo de um ano a partir da denúncia, previsto no nº 2 do artigo 1225º do Código Civil para a propositura da acção de indemnização por defeitos, no âmbito de contratos de empreitada relativos a “*imóveis destinados a longa duração*”, e estendido “*ao vendedor de imóvel que o tenha construído (...)*” pelo nº 4; e aplicou o regime relativo à venda de coisas defeituosas, apelando ao disposto nos artigos 916º e 917º do Código Civil, concluindo no sentido da caducidade.

Como se escreveu já, no acórdão deste Supremo Tribunal de 19 de Abril de 2012 (www.dgsi.pt, proc. nº 9870/05.5TBBERG.G1.S1), esta opção “significa entender que, mesmo após a entrada em vigor do Decreto-Lei nº 267/94, de 25 de Outubro, o prazo de seis meses, previsto na letra do artigo 917º para a propositura da acção de anulação com fundamento em erro, vale também (por interpretação extensiva) para a propositura da acção de condenação do vendedor na eliminação dos defeitos do imóvel vendido, para a qual a lei continua a não prever expressamente qualquer prazo. Recorde-se que foi nesse sentido que, para o regime anterior ao Decreto-Lei nº 267/94, se decidiu no Acórdão de Uniformização de Jurisprudência nº 2/97, de 4 de Dezembro de 1997, www.dgsi.pt, proc. nº 085875.

E significa igualmente aceitar que o legislador de 1994, que, com o Decreto-Lei nº 267/94, com a intenção *expressa* de proteger “*o direito do cidadão adquirente [de um imóvel] enquanto consumidor*” quanto à “*qualidade do bem que compra*” (preâmbulo), veio alargar os prazos de garantia e de denúncia dos defeitos na compra e venda de imóveis (nº 3 do artigo 916º), fazendo-os coincidir com os mesmos prazos na empreitada respeitante a imóveis de longa duração (cinco anos de garantia e um ano para a denúncia, em ambos os casos), *quis manter prazos diferentes para a acção de condenação na eliminação dos defeitos do imóvel: seis meses na compra e venda, um ano na empreitada* (nºs 3 e 4 do artigo 1225º do Código Civil).”

Aceitando esta distinção, porventura não muito justificada, cumpre averiguar se o réu pode ser considerado *construtor* do edifício a que respeitam os autos, para os efeitos previstos no nº 4 do artigo 1225º do Código Civil.

Vem provado que o réu promoveu a venda das fracções identificadas em A) da lista de factos provados, “*sendo promotor da empresa ‘Predial Liz’* (pontos H) e L)), sociedade que tem como “*objecto a actividade de mediação imobiliária*” e da qual o réu é sócio e gerente (ponto I)); nessa promoção, aliás, o réu “*salientava o facto de o edifício dispor de estacionamento*” DD); que o réu “*planeou o*

investimento, encomendou o projecto” e celebrou com a sociedade FF, Lda. os contratos de empreitada relativos ao edifício dos autos, acompanhando a obra (ponto J)); que *“teve em vista a comercialização das fracções a constituir”* (L)); que *“também exerce individualmente a actividade de compra e de venda de imóveis”* (Ponto M)); que apresentou à Câmara Municipal de Lisboa *“um pedido de alteração ao projecto de arquitectura aprovado”* (Ponto P)), requerendo o aumento do número de lugares de estacionamento, que foi aprovado (Pontos Q) e R); que o alvará de utilização do edifício foi emitido em nome do Réu (Ponto T))

Tal como no caso a que se refere o citado acórdão de 19 de Abril de 2011, os factos assim provados demonstram uma relação *profissional* do réu com o prédio dos autos *“que não pode ser reduzida à de vendedor do mesmo, estranho à construção do edifício”* – e, consequentemente, das fracções adquiridas pelos autores – *“e, portanto, subtraído à extensão de responsabilidade ditada pelo nº 4 do artigo 1225º do Código Civil”*.

Diferentemente do que se entendeu no acórdão recorrido, o que releva não é ter materialmente desenvolvido a actividade de construção – *“o réu (...) não é definitivamente um construtor. Para tal serve-se de empresas de construção a quem adjudica os trabalhos, como foi o caso nos autos com a empresa FF, essa sim construtora”* (pág. 71 do acórdão recorrido) –, mas sim saber se o réu *“teve o domínio da construção, se desenvolveu no âmbito profissional.”* E a resposta, no caso, é afirmativa.

Responde, portanto, como construtor. Reitera-se, assim, que *“só um conceito amplo de construtor respeita a intenção de protecção do consumidor/aquirente do imóvel, reconhecendo-lhe o direito de responsabilizar os “vários agentes intervenientes” no sector imobiliário, onde manifestamente “assume, economicamente, uma posição mais desfavorecida”* (preâmbulo do Decreto-Lei nº 267/94) – razão que consabidamente levou também à alteração introduzida no nº 1 do artigo 1225º do Código Civil, responsabilizando o empreiteiro directamente perante o terceiro aquirente.

O recorrido invoca em abono da interpretação que sustenta o acórdão deste Supremo Tribunal de 22 de Junho de 2005 (www.dgsi.pt, proc. nº 05A1735); mas a solução aqui preconizada, como também se observou no acórdão de 19 de Abril de 2012, não o contraria, porque *“o domínio da construção”*, por parte do vendedor, *“se desenvolveu no âmbito profissional”* do sector imobiliário.

Conclui-se, assim, que o conceito de *construtor* que é utilizado no nº 4 do artigo 1225º do Código Civil é um conceito lato, que tanto abrange o *construtor directo* como aquele que, *profissionalmente, constrói directamente ou mediante contratos com terceiros para vender* a aquirentes/consumidores, entendidos no sentido do nº 1 do artigo 2º da lei nº 24/96, de 31 de Julho (Lei de defesa dos consumidores).

7. Nada mais sendo questionado, resta conceder provimento ao recurso.

Nestes termos, concede-se provimento à revista, revogando o acórdão recorrido e repondo a sentença da 1ª Instância.

Custas pelo recorrido.

Lisboa, 5 de Março de 2013

Maria dos Prazeres Pizarro Beleza (Beleza)
Lopes do Rego
Orlando Afonso