

**Processo:** 1079/06.7TBMTS.P1.S1  
**Nº Convencional:** 7.ª SECCÃO  
**Relator:** ORLANDO AFONSO  
**Descritores:** CONTRATO DE EMPREITADA  
CONTRATO DE COMPRA E VENDA  
VÍCIO DE CONSTRUÇÃO  
COISA DEFEITUOSA  
IMÓVEL DESTINADO A LONGA DURAÇÃO  
ANULAÇÃO DA VENDA  
REDUÇÃO DO PREÇO  
DIREITO A REPARAÇÃO  
CADUCIDADE  
DIREITO DE ACÇÃO  
RECONHECIMENTO DO DIREITO  
FACTO IMPEDITIVO

**Apenso:**  
**Data do Acórdão:** 08-05-2013  
**Votação:** UNANIMIDADE  
**Texto Integral:** S  
**Privacidade:** 1  
**Meio Processual:** REVISTA  
**Decisão:** CONCEDIDA A REVISTA  
**Área Temática:**

**DIREITO CIVIL - RELAÇÕES JURÍDICAS / FACTOS JURÍDICOS / TEMPO E SUA REPERCUSSÃO NAS RELAÇÕES JURÍDICAS - DIREITO DAS OBRIGAÇÕES / CONTRATOS EM ESPECIAL.**

**Legislação Nacional:**

**CÓDIGO CIVIL (CC): - ARTIGOS 328.º, 331.º, 905.º, 908.º, 911.º, 913.º, 914.º, 917.º, 921.º.**

**Sumário :**

I - Nos termos do art. 913.º do CC, verificado o defeito na coisa vendida, tem o comprador direito (i) à anulação do contrato por erro ou dolo (art. 905.º do CC); ou (ii) à redução do preço quando as circunstâncias do contrato mostrarem que, sem dolo ou erro, o comprador teria igualmente adquirido o bem, mas por um preço inferior (art. 911.º do CC); ou (iii) indemnização pelo interesse contratual negativo cumulável com as duas primeiras opções; ou (iv) direito a exigir do vendedor a reparação da coisa ou a sua substituição (art. 914.º do CC).

II - O reconhecimento do direito, a que alude o art. 331.º, n.º 2, do CC, deve ser expresso, concreto e preciso, de modo a não subsistirem dúvidas sobre a sua aceitação pelo devedor dos direitos do credor, não sendo suficiente a simples admissão vaga e genérica desse direito.

III - O reconhecimento do direito com promessas de solucionar os defeitos constitui um impedimento da caducidade, evitando que se considerem válidas situações violadoras do princípio da boa fé, nomeadamente do *non venire contra factum suum*.

IV - Tendo a Ré numa reunião com a administração do condomínio reconhecido as deficiências e proposto a sua reparação – sendo certo que, sendo aquela uma sociedade comercial, não é razoável que se tenha proposto fazê-lo por mero acto de liberalidade – tal constitui um reconhecimento do direito da autora, nos termos do art. 331.º, n.º 2, do CC, impeditivo da caducidade do prazo de propositura da acção referida no art. 917.º do CC.

Acordam os Juízes no Supremo Tribunal de Justiça:

A) Relatório:

Pelo 4ºjuízo cível do Tribunal Judicial da comarca de Matosinhos corre processo comum, na forma ordinária, em que é AA– Gestão e Administração de Imóveis, Lda.”, na qualidade de legal representante do Condomínio do Edifício BB -Bloco B, sito na Rua ... e R CC Imobiliária, SA”, identificada nos autos, alegando aquela, fundamentalmente que, após ter sido eleita administradora do prédio identificado, procedeu à vistoria das partes comuns do mesmo, tendo constatado a existência de diversos defeitos decorrentes de uma deficiente construção, deficiências que de imediato comunicou à ré. Mais alega que a ré na sequência desta comunicação nada fez, pelo que procedeu à sua notificação judicial avulsa, sendo que, após ter sido notificada, a ré mostrou-se disposta a analisar tais anomalias, realizando-se uma reunião cuja acta se mostra junta aos autos e de onde decorre que a ré assumiu a responsabilidade de certas anomalias verificadas no edifício em questão, comprometendo-se à sua reparação.

Alega ainda que, como consequência do acordo celebrado, a ré realizou certas obras de reparação no edifício administrado pela autora, mas essas obras de reparação não resolveram de forma definitiva as anomalias detectadas, sendo que estas se vêm agravando ao longo dos tempos (nomeadamente quanto à fachada do edifício).

Termina, por isso, pedindo a condenação da R:

a) A expensas suas e num prazo não superior a 90 dias, eliminar os defeitos supra identificados nos arts. 11º e 16º (conforme rectificação de fls. 212) efectuando os trabalhos a tal necessários;

b) Caso assim não proceda, a pagar à A a quantia que esta vier a despendar com os referidos trabalhos;

c) E ainda a pagar à A, a título de compensação pelos danos sofridos por esta, nos termos do disposto nos arts. 562º, 483º e 496º do Código Civil uma indemnização de valor não inferior a 70.000€ (setenta mil euros);

Contestou a R, defendendo-se:

1) por excepção, alegando:

a. a falta de legitimidade da autora;

b. a ininteligibilidade do pedido;

c. a caducidade do direito de interpor a presente acção;

d. a impossibilidade de formular o pedido alternativo;

2) por impugnação, desenvolvendo os seguintes argumentos:

a) a ré não assumiu qualquer responsabilidade pelas anomalias verificadas no edifício, tão pouco se comprometeu na sua reparação;

b) as deficiências alegadas são totalmente alheias à actuação da aqui ré, antes as mesmas surgem na sequência de omissão de

manutenção da administração nuns casos e noutros de factores externos e alheios à ré;

Conclui pedindo:

- a) a procedência das excepções invocadas;
- b) que sempre deverá a R “CC” ser absolvida do pedido formulado em alternativa ao principal, vertido na al. b) do petítório final, por a ele a autora não ter direito;
- c) se assim não se entender deverá a presente acção ser julgada totalmente improcedente nos termos que vão impugnados e, em consequência, ser a ré absolvida do pedido;
- d) que se admita a auxiliar a defesa da ré as intervenientes acessórias “Mármore DD - Serração e Polimentos de Mármore e Granitos, Lda.” e “EE, SA”;

Apresentou réplica a autora, onde manteve a posição assumida na petição inicial.

Alega ainda que uma vez que houve reconhecimento dos defeitos por parte da ré, deve ser julgada improcedente a excepção peremptória de caducidade por esta invocada.

Termina pedindo a improcedência de todas as excepções deduzidas pela ré.

As intervenientes acessórias “Mármore DD, Lda” e “EE, SA” apresentaram contestação a fls. 286 e segs. e fls. 337 e segs., respectivamente, a que a autora respondeu a fls. 381 e segs. dos autos.

Foi proferido despacho saneador, onde se julgaram:

1. improcedentes as excepções dilatórias de:
  - a) Ininteligibilidade do pedido ;
  - b) Irregularidade de representação;
  - c) Ilegitimidade activa;
2. Procedente a excepção dilatória de falta de legitimidade activa da autora para deduzir o pedido formulado na al. C) por se tratar de danos morais de cada um dos condóminos;
3. Procedente a excepção deduzida pela ré de impossibilidade de dedução em simultâneo dos pedidos A) e B), pelo que se decidiu absolver a ré do pedido formulado sob a al. B) do pedido;
4. Relegou-se o conhecimento da excepção peremptória de caducidade do direito de acção para a decisão final.

Procedeu-se a audiência de discussão e julgamento com observância das formalidades legais, conforme da acta consta, tendo o Tribunal proferido sentença, na qual se condenou a R CC Imobiliária, SA” a eliminar, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, os seguintes defeitos:

- Eliminar, em geral, as infiltrações em zonas específicas da garagem do empreendimento;
- Eliminar as infiltrações provenientes dos lagos existentes nas zonas das garagens;
- Eliminar o aparecimento e acumulação de água nos jardins, de forma a reparar os pontos dos jardins degradados com excesso de água que aí aparece e se acumula;
- Proceder à pintura, com materiais apropriados à situação do

edifício, dos focos de iluminação, que está degradada;

- No que respeita ao revestimento exterior do edifício, proceder à substituição de todas as peças/pedras da fachada que se encontrem degradadas, ainda que superficialmente, por outras idênticas.

Inconformada com o decidido, a R interpôs recurso de apelação, tendo o Tribunal da Relação julgar do precedente o recurso de apelação interposto pela R “CC Imobiliária, SA”, revogando a sentença recorrida que substituiu por outra que declarou verificada a excepção peremptória de caducidade relativamente ao direito à eliminação dos defeitos reclamados nos autos pela A e a absolveu dos pedidos formulados.

Deste acórdão recorre agora a A para o STJ alegando, em conclusão, o seguinte:

A R reconheceu os defeitos reclamados pela A de forma clara, concreta, precisa e expressa;

A r comprometeu-se na realização de obras, bem como no estudo da solução a aplicar para que as anomalias da fachada não se voltem a verificar;

A R fez crer à A que se encontrava a tentar resolver os defeitos reclamados, procedendo a reparações;

Como tal, não existe caducidade do direito de interpor a presente acção;

O douto acórdão, ora recorrido ao entender que o direito de intentar a presente acção se encontrava caduco, ordenado, por isso, a revogação da sentença proferida pelo Tribunal da 1ª instância, viola claramente o espírito da lei;

Padece, assim, o douto acórdão de um erro de interpretação da lei substantiva, nomeadamente da disposição constante do nº2 do art.331º do Código Civil;

Devendo, por isso, manter-se a douta sentença proferida pelo Tribunal da 1ª instância.

Contra-alegou a R dizendo, em suma, que deve ser considerado improcedente o presente recurso mantendo-se o acórdão recorrido.

\*\*\*

Tudo visto,  
Cumprido decidir:

B) Os Factos:

As instâncias deram como provados os seguintes factos:

A) No doc. de fls. 12 e segs. lê-se além do mais, que em Assembleia Geral de Condóminos realizada aos 22 dias de Dezembro de 2004 foi eleita pela unanimidade dos presentes como administradora para o ano de 2005 a “Oficial Gestão e Administração

de Imóveis, Lda” (cfr. doc de fls. 12 e 13), tudo a respeito da administração das partes comuns do prédio urbano, sito na Rua ... e Av. ..., freguesia e concelho de Matosinhos, descrito na Conservatória do Registo Predial de Matosinhos sob o nº01691/290997, da freguesia de Matosinhos (doc. de fls. 14 a 39).

B) No doc. de fls. 146 a 149 lê-se “Em Assembleia Geral de Condóminos realizada no dia 2 de Outubro de 2003, foi deliberado demandar judicialmente a “Imobiliária CC, SA.” pelos defeitos de construção detectados no empreendimento ” ( cfr. doc. de fls. 146 a 149).

C) O prédio urbano identificado em A) foi propriedade da ora Ré, “Imobiliária CC, SA. ”, que vendeu diversas fracções integrantes do mesmo, sendo o edifício em causa composto por 42 fracções autónomas, sendo que as referidas fracções se destinam a habitação e a estacionamento de viaturas (cfr. doc. de fls. 52 a 66).

D) A Autora procedeu à Notificação Judicial Avulsa da Ré conforme resulta do doc. de fls. 72 a 76.

E) A Ré, por sua vez, notificada que foi, mostrou-se disposta a analisar eventuais anomalias, realizando-se uma reunião entre todas as partes interessadas na resolução da situação em apreço.

F) No doc. de fls. 161 a 163, assinado pelas partes, lê-se o seguinte:[1]

“Aos 20 dias do mês de Maio de 2004, pelas 18 horas e 30 minutos reuniram-se as pessoas acima identificadas, em representação da “Imobiliária CC, SA”, na qualidade de dona da obra, e da “Oficial – Gestão E Administração De Imóveis, Lda”, na qualidade de Administradora do Condomínio do prédio urbano “BB – Bloco B”. Tal reunião foi agendada pelas partes no intuito de se discutir e apreciar as questões levantadas na Notificação Judicial Avulsa, requerida pela Administração do Condomínio, de cujo teor todos os presentes têm pleno conhecimento e da qual se anexa fotocópia à presente. Foi esclarecido por parte dos representantes da “Imobiliária CC” que a abertura relativamente à resolução de eventuais situações verificadas nas partes comuns do prédio não constitui qualquer reconhecimento de “defeitos de construção”, conforme vem alegado na mencionada Notificação Judicial Avulsa, mas antes reflecte a política de qualidade e satisfação do cliente adoptada pela “Imobiliária CC”, bem como a prática continuada da empresa de um acompanhamento efectivo no pós venda.

O representante da Administração do Condomínio passou de seguida a expor e a analisar as patologias que no entender daquela se verificaram nas partes comuns do prédio, e que se encontram descritas na referida notificação judicial avulsa, a saber:

1. Lagos: Verificou-se que, na presente data, os lagos não se encontram a funcionar. A Imobiliária CC informou os presentes que a anterior Administração do Condomínio (exercida pela empresa “Searagest”), com fundamento numa alegada inoperacionalidade (inexistente, porém), se recusou a receber os respectivos

equipamentos, bem como a ser instruída sobre o modo de funcionamento dos mesmos. Posteriormente a Imobiliária CC constatou que os lagos haviam sido esvaziados, tendo assim permanecido por largos períodos de tempo – o que constitui um procedimento desadequado -, e sido indevidamente utilizados para fins diferentes para que estavam destinados. Designadamente, deu conta à Administração do Condomínio que tinha conhecimento de que os mesmos foram por diversas vezes utilizados para jogar futebol. A Imobiliária CC alertou a Administração do Condomínio que esta situação provocou diversos danos na tela dos lagos, tendo mesmo em alguns casos provocado a ruptura das mesmas, que tiveram de ser “remendadas”.

A Administração do Condomínio chamou a atenção para o facto de no período de testes de funcionamento dos Lagos se ter verificado um consumo exagerado de água. A Imobiliária CC voltou a declarar que assumia os encargos comprovadamente atribuíveis aos consumos extra que se tenham verificado no referido período.

A Administração do Condomínio questionou ainda directamente a Imobiliária CC sobre o que seria necessário para os Lagos voltarem a funcionar? Ficou acordado entre as partes que a Imobiliária CC iria diligenciar pela deslocação do fornecedor ao local a fim de se averiguar as causas actuais do não funcionamento dos lagos, bem como das medidas que em concreto se revelem necessárias tomar para os mesmos ficarem operacionais. A Imobiliária CC comprometeu-se a comunicar à Administração do Condomínio o relatório pericial elaborado na sequência da inspecção aos lagos pelo respectivo Fornecedor.

2. Infiltrações Nos Jardins: Relativamente a este assunto a Administração do Condomínio declarou que a situação já se encontrava resolvida.

3. Corrimões, Focos E Tectos Falsos: Foi declarado pela Administração do Condomínio que esta havia procedido à reparação de grande parte das caixas. A Administração queixou-se quanto ao estado degradado dos corrimões, focos e tectos falsos, tendo a Imobiliária CC alertado para a necessidade de manutenção de tais elementos que não estava a ser efectuada, tendo esclarecido que os aços inoxidáveis deveriam ser periodicamente lavados com água, e os tectos falsos deveriam ser periodicamente raspados e envernizados. As partes acordaram no entanto que a Imobiliária CC ia verificar se existia material dos focos que tenha sofrido um desgaste anormal. Nesse caso, ficou igualmente acordado que se iria confrontar o respectivo fabricante, de forma a reparar as situações que se verifiquem fora do uso prudente e normal dos referidos materiais. Relativamente aos corrimões a Imobiliária CC alertou que o inox dos mesmos carecia de manutenção, sob pena de ficar com as manchas que apresenta actualmente.

4. Infiltração Nas Juntas De Dilatação Nas Garagens: Relativamente a esta situação a Imobiliária CC esclareceu a

Administração do Condomínio que haviam sido colocadas caleiras, como procedimento de reparação. Mais declarou que se, não obstante, se viessem a verificar novas infiltrações, voltaria a intervir nas referidas juntas.

5. Revestimento Exterior Do Edifício: Face à situação das pedras do revestimento do edifício que se encontram anormalmente degradadas, designadamente nos pilares ao nível do R/C, a Imobiliária CC esclareceu que tal se deve a uma erosão provocada pelos cloretos existentes no ar do mar que, conjugados com o alto nível de enxofre também presente no ar ambiente, em teor acima dos legais, tem provocado uma reacção química e originado o fenómeno em causa. Não obstante, a Imobiliária CC comprometeu-se a substituir as pedras que se encontram mais desgastadas. Contudo, e como a área afectada é inferior a 5% da área total do edifício que é revestida por tal material, a Imobiliária CC declarou que iria continuar a estudar a hipótese de aplicação de um produto nas zonas mais afectadas pela acção do vento, que possa evitar no futuro a ocorrência de semelhante fenómeno.

6. Drenagem Dos Jardins: Relativamente a este ponto a Administração do Condomínio declarou que quando chove muito os jardins ficam muito alagados, realizando-se com dificuldade e demora a drenagem dessa água acumulada. Face ao declarado a Imobiliária CC esclareceu que este problema se deve a dificuldades ao nível da rede pública em escoar nos períodos de maior pluviosidade, concentrando os fluxos pluviais vindos de zonas mais altas, acabando por fazer um retorno nas cotas mais baixas da cidade, nomeadamente nas zonas de escoamento junto ao mar. Mais referiu que este problema deverá ser objecto de revisão pelos competentes serviços camarários.

Não existindo qualquer outro assunto que a Administração do Condomínio quisesse colocar à Imobiliária CC, as partes deram-se como satisfeitas com as soluções apresentadas para a resolução dos assuntos expostos, perspectivando e mantendo o interesse na resolução extrajudicial dos mesmos.

A Administração do Condomínio autorizou desde logo a Imobiliária CC a proceder às intervenções concertadas na presente reunião, declarando pretender, no entanto, ter conhecimento antecipado das mesmas.

Tendo a Administração dado por concluída a exposição dos assuntos que entendia carecerem de resolução, foi a presente reunião encerrada por volta das 19h15, da qual se lavrou a presente Acta que, depois de lida e achada conforme vai ser por todos os presentes assinada.»

1. Com vista ao apuramento das patologias verificadas no edifício, a administradora do condomínio referida em a) vistoriou o mesmo, elaborando o relatório de fls. 67 a 71 dos autos;

2. No edifício existem as seguintes deficiências: nas zonas das garagens existem infiltrações provenientes dos lagos;

3. Pontos dos jardins degradados com excesso de água que aí aparece e se acumula;
4. A pintura dos tectos falsos e dos focos de iluminação está degradada e as ligações soldadas dos gradeamentos das varandas e dos lagos e fixações destes às paredes se encontram enferrujadas;
5. As soluções de tratamento utilizadas foram desadequadas para uma zona que, pela sua localização, requer medidas especiais de tratamentos anticorrosivos;[2]
7. Existem infiltrações em zonas específicas da garagem do empreendimento;
8. No que respeita ao revestimento exterior do edifício: as fachadas encontram-se muito degradadas, com especial incidência nas fachadas sul e poente, com vastas áreas em desagregação superficial;
9. O edifício apresenta uma elevada falta de estética;
10. A Ré aceitou realizar obras nos lagos, nos focos, nas infiltrações das juntas de dilatação das garagens e no revestimento exterior do edifício;
13. Colocaram andaimes no prédio, procedendo à substituição de borrachas nos vidros das janelas do edifício;
15. A Ré aceitou realizar as obras referidas na resposta ao quesito 10º;
16. A Ré substituiu pontualmente algumas pedras mais danificadas;
17. Os factos referidos nos quesitos 2 a 9 têm vindo a agravar-se ao longo dos tempos;
24. A proximidade do mar implica a presença de quantidades de sais, circunstância propícia a uma degradação de maior visibilidade dos materiais, caso não exista manutenção dos mesmos.

### C) O Direito:

O thema decidendum circunscreve-se à questão da caducidade da propositura da acção.

Entende o recorrente que não se verificam os requisitos da caducidade do direito de interpor a presente acção pelo que houve erro de interpretação da lei substantiva, nomeadamente da disposição constante do nº2 do art.331º do Código Civil.

Entendeu o Tribunal da 1ª instância não se ter verificado a excepção peremptória da caducidade na medida em que a R reconheceu os vícios existentes no prédio vendido na reunião efectuada em 20 de Maio de 2004 após notificação judicial avulsa feita pela A à R.

O Tribunal da Relação, analisando a acta da reunião referida, diz não ter havido reconhecimento de defeitos de construção, como nessa acta ficou expresso. E, em consequência, tendo a acção sido proposta apenas em 1 de Fevereiro de 2006, foi-o muito depois dos seis meses a que se refere o art.917º do Código Civil (CC).

No presente recurso está, pois, a questão de se saber se, face à factualidade dada como assente, tem-se como verificada a excepção peremptória da caducidade a que se refere o citado art.917º.

Dispõe o art.913ºnº1 do CC que “se a coisa vendida sofrer de vício que a desvalorize ou impeça a realização do fim a que é destinada ou não tiver as qualidades asseguradas pelo vendedor ou necessárias para a realização daquele fim, observar-se-á com as devidas adaptações, o prescrito na secção precedente em tudo o que não seja modificado pelas disposições dos artigos seguintes”.

Verificado o defeito, a lei, tendo como escopo a protecção do comprador relativamente a coisas defeituosas, manda observar, com as necessárias adaptações, o prescrito nos arts.905º e segs. do CC:

Direito à anulação do contrato por erro ou dolo (art.905º do CC) ou;

Direito à redução do preço quando as circunstâncias do contrato mostrarem que, sem dolo ou erro, o comprador teria igualmente adquirido os bens, mas por um preço inferior (art.911º do CC) ou;

Indemnização do interesse contratual negativo cumulável com as primeiras opções (art.908º do CC) ou;

O direito de exigir do vendedor a reparação da coisa ou, se for necessário e esta tiver natureza fungível, a substituição dela (art.914º do CC) independentemente da culpa do vendedor, se este estiver obrigado a garantir o bom funcionamento da coisa vendida por convenção das partes ou por força dos usos (art.921º do CC).

A A veio exercer este último direito exigindo da R a reparação dos defeitos verificados nas partes comuns do condomínio.

Verificados que foram os defeitos das partes comuns do prédio como decorre da matéria de facto provada sempre aquela terá direito à sua reparação por parte da R se não funcionar a excepção de caducidade.

Para tanto a A procedeu à Notificação Judicial Avulsa da Ré. A Ré, uma vez notificada, mostrou-se disposta a analisar eventuais anomalias, realizando-se uma reunião entre todas as partes interessadas na resolução da situação em apreço.

Da acta dessa reunião consta que, analisadas as patologias inventariadas pela administração do condomínio, a R dispôs-se a solucionar os problemas existentes. Nomeadamente, a R aceitou realizar obras nos lagos, nos focos, nas infiltrações das juntas de dilatação das garagens e no revestimento exterior do edifício. Foram colocados andaimes no prédio para se proceder à substituição de borrachas nos vidros das janelas do edifício;

A Ré aceitou realizar as obras referidas e substituiu pontualmente algumas pedras mais danificadas.

Tem sido entendimento maioritário quer da jurisprudência quer da doutrina que o reconhecimento do direito, a que alude o art.331ºnº2 do CC, deve ser expresso, concreto ou preciso, de modo a não subsistirem dúvidas sobre a sua aceitação pelo devedor dos direitos do credor, não sendo suficiente a simples admissão vaga e

genérica desse direito. Não será, contudo, exigível que tenha de revestir o mesmo valor do acto que deveria ser praticado. De qualquer forma o reconhecimento do direito não pode ter uma interpretação tão restritiva que esvazie o conteúdo do nº2 do art.331º do CC.

Reconhece, expressamente, o direito, o devedor que por palavras ou actos confirma as pretensões do credor

O reconhecimento do direito com promessas de solucionar o diferendo, constitui um impedimento da caducidade, estando em consonância com o art.331ºnº2 do CC, permitindo evitar que se considerem válidas situações violadoras do princípio da boa fé, nomeadamente da regra de non venire contra factum suum.

No caso concreto a A, na qualidade de administradora do condomínio, reclama ao vendedor defeitos da coisa vendida e a R, na qualidade de vendedora, reconhece e promete saná-los.

Diz o acórdão recorrido, analisando a acta da reunião existente entre as partes, que não existe nenhum reconhecimento na medida em que a R afirma que «a abertura relativamente à resolução de eventuais situações verificadas nas partes comuns do prédio não constitui qualquer reconhecimento de “defeitos de construção”».

Esta afirmação da R produzida, segundo o esquema da acta, no início da reunião constitui uma resposta ao teor da Notificação Judicial Avulsa e pretende ser o “leitmotiv” daquela para sua defesa por excepção numa eventual acção judicial, como, aliás, o foi na presente acção. Só que no decorrer da reunião a R justificando embora algumas deficiências com eventuais inapropriadas acções do condomínio, acaba por reconhecer de forma muito concreta os defeitos e compromete-se a repará-los.

Sendo escopo da sociedade R, como o de qualquer sociedade comercial, o lucro, não é logicamente aceitável que a R se tenha proposto a realizar as obras de reparação, acordadas na reunião, por mero acto de liberalidade.

Na verdade, a R veio a reconhecer as deficiências e propôs-se repará-las. Este reconhecimento constitui, nos termos do art.331ºnº2 do CC, o reconhecimento do direito da A. e, como tal, causa impeditiva da caducidade.

O direito sujeito a um prazo de caducidade é inconciliável com o instituto da interrupção da prescrição. A prescrição funda-se na inércia do titular e a exigibilidade, contrariando a inércia, inutiliza o prazo decorrido.

A caducidade apoia-se na limitação decorrente de um prazo prefixo de exercício e a interrupção não se concilia com a finalidade ou limitação. O prazo de caducidade não se suspende ou interrompe senão nos casos em que a lei o determine, art.328º do CC.

Impede-se a caducidade, não pela interrupção, mas pelo exercício dos direitos dentro dos limites prefixados.

Só impede a caducidade a prática, dentro do prazo legal ou convencional, do acto a que a lei ou convenção atribua efeito impeditivo. Quando, porém, se trate de prazo fixado por contrato ou

disposição legal relativa a direito disponível, impede também a caducidade o reconhecimento do direito por parte daquele contra quem deve ser exercido (art.331º do CC). A R ao predispor-se a efectuar obras de reparação das deficiências, e ao efectivamente realizar algumas, reconheceu o direito da A. impedindo a caducidade do prazo de propositura da acção referido no art.917º do CC.

Nesta conformidade, por todo o exposto, acordam os Juízes no Supremo Tribunal de Justiça, em conceder revista, revogando o acórdão recorrido

Custas pela recorrida.

Orlando Afonso (Relator)

Távora Victor

Sérgio Poças