

Processo: 3137/09.7TBCSC.L1.S1
Nº Convencional: 1ª SECÇÃO
Relator: PAULO SÁ
Descritores: CONTRATO DE EMPREITADA
DEFEITO DA OBRA
DENÚNCIA
RECONHECIMENTO DO DIREITO
PRAZO DE CADUCIDADE
PRAZO DE PRESCRIÇÃO
Data do Acórdão: 09-07-2015
Votação: UNANIMIDADE
Texto Integral: S
Privacidade: 1
Meio Processual: REVISTA
Decisão: NEGADA A REVISTA
Área Temática:

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

Doutrina:

- CURA MARIANO, Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra, Almedina, Coimbra, 4.ª ed, p. 92.
- PIRES DE LIMA E ANTUNES VARELA, “Código Civil” Anotado, I, Coimbra Editora, Coimbra, em anotação ao art 331.º.
- VAZ SERRA, “Prescrição e Caducidade”, BMJ n.º 118; RLJ, Ano 107.º n.º 3515, p. 20 e ss..

Legislação Nacional:

CÓDIGO CIVIL (CC): - ARTIGOS 309.º, 331.º, N.º 2, 1220.º, N.ºS 1 E 2, 1225.º.

Jurisprudência Nacional:

ACÓRDÃOS DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA:
-DE 8.3.2007, PROC. N.º 372/07 – 7.ª SECÇÃO, DE 9.12.2008, PROC. N.º 3507/08 – 1ª SECÇÃO, DE 19.3.2009, PROC. N.º 09A0334, DE 28.4.2009, PROC.S N.ºS 3604/08 E 08B3604 – 7.ª SECÇÃO, DE 14.5.2009, N.º 1905/04.5TBGDM.S1. – 6.ª SECÇÃO.
-DE 8 DE MARÇO DE 2008, EM WWW.DGSI.PT,

Sumário :

I - Emerge do art. 331.º, n.º 2, do CC, que, estando em causa direitos disponíveis e estando fixado, por disposição legal, um prazo de caducidade, o reconhecimento do direito por parte daquele contra quem deva ser exercido é impeditivo da caducidade.

II - Se o empreiteiro realizou trabalhos de reparação de uma obra, que não foram dados por concluídos, tal equivale a reconhecer os defeitos da construção, reconhecimento esse que além de equivaler à denúncia dos defeitos – art. 1220.º, n.º 2, do CC –, tem o efeito impeditivo do decurso de um prazo de caducidade para a instauração da acção destinada à eliminação dos defeitos.

III - A partir desse reconhecimento dos defeitos não corre um novo prazo de caducidade, antes o prazo ordinário de prescrição de 20 anos a que alude o art. 309.º do CC.

Decisão Texto Integral:

Processo n.º 3137/09.7TBCSC.L1.S1[1]

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:

I – AA e BB e CC intentaram contra DD, Ld.ª acção declarativa de condenação, sob a forma de processo ordinário.

Alegaram, em síntese, que os primeiros autores e o segundo autor

adquiriram à ré, através de escrituras de compra e venda, as fracções autónomas correspondentes ao R/C Frente do lote ... e oº andar ...º do Lote ... do Condomínio ..., sito na ..., Lugar ..., ..., em ..., respectivamente.

Invocaram que o representante da ré reconheceu a existência de defeitos em cada uma das fracções, não tendo, contudo, a ré procedido à reparação dos mesmos até à presente data.

Aduziram, ainda, que interpelaram a Ré para proceder à reparação dos defeitos, sem qualquer sucesso, o que causa aos autores prejuízos.

Concluíram pedindo que a ré seja condenada a:

a) Proceder à reparação dos defeitos existentes na fracção correspondente ao R/C Frente do Lote ... do Condomínio designado ..., sito ..., Lugar ..., ..., em ..., ou em alternativa ser a ré condenada a pagar a quantia de € 48.396 relativo ao custo das reparações a efectuar na referida fracção;

b) Proceder à reparação dos defeitos existentes na fracção correspondente ao ... Esq.º do Lote ... do Condomínio designado ..., sito ..., Lugar ..., ..., em ..., ou em alternativa ser a ré condenada a pagar a quantia de € 35.244 relativo ao custo das reparações a efectuar na referida fracção;

c) Pagar aos primeiros autores, a título de indemnização pelos danos patrimoniais e não patrimoniais sofridos, a quantia não inferior a € 9.000;

d) Pagar ao segundo autor, a título de indemnização pelos danos patrimoniais e não patrimoniais sofridos, a quantia não inferior a € 6.500.

Regularmente citada, a ré DD, Ld.^a, veio apresentar contestação, alegando que os defeitos que as fracções tinham, foram reparados e que alguns defeitos enunciados pelos autores se deveram a uma má utilização das respectivas fracções por parte daqueles.

Mais alegou que, quanto aos defeitos invocados nos artigos 18.º e 43.º da petição inicial, o respectivo direito de acção dos autores caducou.

Deduziu pedido reconvenicional contra os autores, alegando que os autores não pagaram as quotas relativas às despesas com as partes comuns.

Concluiu pela:

a) Procedência da excepção de caducidade invocada e em consequência a absolvição do pedido;

b) Improcedência da presente acção e subsequente absolvição do pedido;

c) Procedência do pedido reconvenicional, devendo os primeiros autores serem condenados na importância de € 808,91 e o segundo autor na quantia de € 1.170,06, quantias estas às quais acresceriam os respectivos juros de mora, compensando-se a eventual condenação da ré no pagamento da indemnização aos autores.

Os autores apresentaram réplica à contestação apresentada, pugnando pela procedência da acção e improcedência do pedido reconvenicional.

Foi realizada tentativa de conciliação das partes, a qual se frustrou.

Foi proferido despacho saneador, onde se afirmou a validade e a regularidade da instância, tendo sido julgada válida a coligação dos autores e admitido o pedido reconvenicional.

Foi dispensada a condensação do processo.

A ré veio interpor recurso da decisão de improcedência da excepção de ilegitimidade do autor, tendo aquele sido admitido (e posteriormente julgado deserto por falta de alegações).

Igualmente foi indeferido o pedido de ampliação do pedido formulado pelo autor em momento posterior à prolação do despacho saneador, consistente no pedido de condenação da ré como litigante de má-fé.

Procedeu-se a julgamento com observância do legal formalismo, e com a documentação dos autos.

Foi proferida sentença, na qual foi decidido:

«Pelo exposto, julgo:

- a) Improcedente a presente acção e conseqüentemente absolve a ré **DD, Ld.^a**, dos pedidos formulados pelos autores AA e BB, e CC;
- b) Procedente o pedido reconvenicional e conseqüentemente condeno:
 - 1) Os autores AA e BB a pagarem à ré **DD, Ld.^a**, a quantia de € 808,91, correspondente à sua quota-parte nas despesas do ano de 2006, acrescida de juros de mora vencidos e vincendos desde a data de vencimento da mesma contados às taxas legais de 7% e 4% e demais taxas subsequentes em vigor até integral pagamento;
 - 2) O autor CC a pagar à ré **DD, Ld.^a**, quantia de € 1.170,06 correspondente à sua quota-parte nas despesas dos anos de 2004, 2005 e 2006, acrescida de juros de mora vencidos e vincendos desde a data de vencimento de cada uma das quotas contados às taxas legais de 7% e 4% e demais taxas subsequentes em vigor até integral pagamento;
- c) Custas pelos autores.

Registe e notifique.

..., 28 de Abril de 2014.»

Inconformados com tal sentença, vieram apenas os 1.ºs AA. – AA e BB recorrer da mesma, tendo a Relação acordado em julgar a apelação em parte procedente e, nessa medida, alterou parcialmente a decisão recorrida, condenando-se a Ré DD, Lda. a reparar os defeitos existentes na fracção correspondente aos R/C, frente, do Lote ..., do Condomínio designado “...”, pertença dos 1.ºs AA., elencados no ponto 10 da matéria dada por provada, tendo, no mais, mantido o decidido na sentença recorrida.

De tal acórdão veio a R. interpor recurso de revista, recurso que foi admitido.

A recorrente apresentou as suas alegações, formulando, em síntese, as seguintes conclusões:

1. O objecto do presente recurso resume-se a saber se se verificou ou não a caducidade da acção em que os Autores pedem a reparação dos defeitos verificados na fracção que adquiriram à Ré.
2. No entendimento do tribunal da primeira instância o direito a intentar a acção para formular os pedidos que os Autores formularam teria caducado.
3. Ficou provado nos presentes autos que relativamente à fracção dos primeiros autores o representante da Ré assumiu a existência de defeitos assinando uma declaração em 31.03.2005 e onde se comprometeu a repará-los até ao final do Verão de 2005, sendo que a acção foi proposta pelos Autores em 20.04.2009.
4. Por sua vez entendeu a Relação de Lisboa que o direito não caducou atendendo ao tipo de reconhecimento feito pelo empreiteiro, revogando assim parcialmente a decisão da primeira instância.
5. A primeira instância fez corresponder o reconhecimento da Ré à denúncia dos defeitos por parte dos donos da fracção, sendo que como os mesmos não instauraram a acção no prazo de três anos o seu direito caducou.
6. Entendeu o Tribunal da Relação de Lisboa que há dois tipos de reconhecimento com diferentes consequências para cada um deles: o reconhecimento pode ser um mero acto de percepção dos defeitos ou pode ser a assunção de responsabilidade desses defeitos.
7. No primeiro caso o reconhecimento dos defeitos equivale a denúncia, no segundo caso também liberta o dono da obra do respeito pelo prazo de propositura da acção, ficando apenas sujeitos ao prazo de prescrição ordinário.

8. Entendem os Recorrentes que há que efectivamente analisar o tipo de reconhecimento em causa, mas no caso concreto não podemos partilhar das mesmas conclusões que o Tribunal da Relação de Lisboa.

9. Dispõe o artigo 1220º, n.º 2 do Código Civil que equivale à denúncia o reconhecimento por parte do empreiteiro, nada dizendo quanto às situações em que além de reconhecer os defeitos o empreiteiro se compromete a repará-los, sendo que se o legislador fez essa equivalência de forma expressa quanto a uma situação mas foi omissivo quanto à outra é questionável se terá querido a mesma solução, sendo que entendemos que não.

10. Podemos mesmo admitir que o n.º 2 do artigo 1220º do Código Civil quando se refere a reconhecimento refere-se a todo e qualquer tipo de reconhecimento, seja ele uma mera constatação dos defeitos ou a assunção da responsabilidade pela reparação dos mesmos.

11. A entender-se assim o reconhecimento em apreço nestes autos equivale também ele a denúncia, libertando o dono da obra dessa obrigação mas já não o libertando do prazo de propositura da acção.

12. Tem particular relevância o facto de a empresa Ré ter-se comprometido a proceder à resolução das anomalias dentro de determinado prazo ("... até ao final do verão de 2005"), facto que esse que não foi valorizado pelas instâncias.

13. De acordo com a versão trazida a juízo pelos Autores, no final do verão de 2005 os defeitos ainda não tinham sido reparados, sendo que, no entanto, os Autores não voltaram a interpelar a Ré até Abril de 2009 quando instauraram a presente acção, ou seja, mais de três anos depois.

14. A solução encontrada pelo Tribunal da Relação de Lisboa (sujeição ao prazo de vinte anos) não foi desejada pelo legislador que quis submeter estas matérias a prazos mais curtos que os prazos gerais.

15. Para sustentar o seu raciocínio, o Tribunal da Relação de Lisboa refere que reconhecido o direito, a caducidade fica definitivamente impedida, pois não admite a suspensão (contrariamente à prescrição). No entanto tal argumentação não se coaduna com a possibilidade de suspensão admitida pelo D.L. 67/2003, de 8 de Abril, nos termos do qual se admite expressamente a suspensão dos prazos – que são de caducidade – durante o período de tempo em que o consumidor se achar privado do uso dos bens em virtude de operações de reparação da coisa.

16. Tendo a empresa Ré se comprometido a reparar os defeitos até ao final do verão de 2005 e considerando que o Verão termina em 23 de Setembro, deveriam os Autores ter proposto a acção até ao dia 23 de

Setembro de 2008, sendo que não o fizeram.

17. No caso dos autos não se trata de um novo prazo de caducidade mas sim de se considerar que o prazo só se iniciou quando terminou o prazo para reparação dos defeitos proposto pela empresa Ré, sem que esta resolvesse a situação.

18. Conforme decidido pelo Tribunal da Relação no acórdão de 20.12.2011 "a eficácia impeditiva do reconhecimento do direito mantém-se, no mínimo, até ao momento em que o devedor – que havia reconhecido – anuncie que não vai cumprir, assim compelindo o credor a praticar os actos necessários à satisfação coerciva do seu direito."

19. Se aquando da compra os Autores já tinham na sua posse uma declaração da Ré onde esta assumia a obrigação de reparar os defeitos existentes até ao final do Verão de 2005 não faria sentido exigir dos compradores a obrigação de denunciar os defeitos ou sequer de instaurar a acção em tribunal pelo que os prazos de denúncia dos defeitos e de interposição da acção não se iniciaram sequer.

20. Uma vez terminado o prazo em que a Ré se comprometeu a solucionar os problemas sem que a mesma cumprisse o assumido, os Autores viram-se obrigados a pedir judicialmente a condenação da Ré nesse sentido, sendo que a tal matéria se aplicam as regras específicas do regime das empreitadas ou, como tem sido entendimento geral da doutrina e jurisprudência, o regime especial de consumo que determina que a acção em causa deve ser instaurada no prazo de três anos, o que não aconteceu pelo que o direito dos Autores caducou.

Termos em que deverá ser dado provimento ao presente recurso, revogando-se a decisão proferida pelo Tribunal da Relação de Lisboa, substituindo-a por outra que considere que o direito dos Autores caducou, absolvendo a Ré de todos os pedidos, assim se fazendo a habitual JUSTIÇA!

Houve contralegações, defendendo a bondade da decisão recorrida.

Colhidos os vistos, cumpre apreciar e decidir.

II – Fundamentação

A) De Facto

A 1.^a instância fixou a seguinte matéria de facto:

1) A ré é uma empresa que se dedica à construção civil e à comercialização de imóveis (cfr. resposta dada ao artigo 7.º da petição inicial).

2) No âmbito da sua actividade, a empresa construiu a urbanização designada "...", sita na ..., Lugar ..., ..., ... (cfr. resposta dada ao artigo

8.º da petição inicial).

3) Nos folhetos promocionais do Condomínio privado pode ler-se que “Todos os materiais e equipamentos foram devidamente seleccionados para si” (cfr. resposta dada ao artigo 9.º da petição inicial).

4) Mais adiante, nas especificações gerais, está mencionado que as fracções dispõem de “Estores com isolamento acústico”, “soalho flutuante em carvalho”, “aquecimento eléctrico em nickel”, etc. (cfr. resposta dada ao artigo 10.º da petição inicial).

5) Por escrituras públicas de compra e venda celebradas em 2 de Junho de 2005 e em 24 de Março de 2005, respectivamente, os primeiros e segundo autores adquiriram à ré as fracções autónomas correspondentes ao R/C Frente do Lote ... e ao ...º Esquerdo do Lote ..., do Condomínio designado “...”, sito na ..., Lugar ..., ..., ... (cfr. resposta dada ao artigo 11.º da petição inicial).

6) Relativamente à fracção dos primeiros autores, o representante da ré assumiu a existência de defeitos, por declaração emitida em papel timbrado da empresa, assinada pelo sr.º EE e datada de 31 de março de 2005, cfr documento identificado pelos autores como n.º 6 e cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido (cfr. resposta dada ao artigo 13.º da petição inicial).

7) Quanto ao segundo autor e uma vez que o representante da ré reconheceu os defeitos existentes na fracção por meio de declaração impressa em papel timbrado da empresa, assinada pelo seu representante, – o sr.º EE – e com o carimbo da empresa, cfr. documento identificado pelos autores como n.º 7, cujo teor se dá aqui por reproduzido, o mesmo acedeu a outorgar a escritura de compra e venda em 24 de Março de 2005 (cfr. resposta dada ao artigo 15.º da petição inicial).

8) As fracções dos autores apresentam defeitos conforme consta do relatório pericial e esclarecimentos, cujos teores se dão aqui por integralmente reproduzidos para todos os efeitos legais (cfr. resposta dada ao artigo 16.º da petição inicial).

9) Os primeiros autores encetaram os contactos com a ré, com vista à concretização das reparações prometidas aquando da outorga da escritura pública de compra e venda, assim que terminou o prazo mencionado no documento n.º 6 (cfr. resposta dada ao artigo 17) da petição inicial).

10) Os defeitos então assumidos pelo representante da ré, relativamente à fracção dos primeiros autores, consistiam em:

a) Isolamento das janelas;

b) Rodapé a empenar e descolar das paredes;

- c) Tecto do hall de entrada com deficiências junto ao local onde estão embutidos os focos;
- d) Pavimento flutuante de carvalho 14/3 a “abrir”;
- e) Gradeamento das varandas com a dilatação provoca ruídos na sala e na suite;
- f) Manchas na bancada da cozinha (cfr. resposta dada ao artigo 18.º da petição inicial).

11) Em 5 de Março de 2006, os primeiros autores enviaram a carta conforme documento identificado por estes como n.º 8, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para todos os devidos efeitos legais (cfr. resposta dada ao artigo 20.º da petição inicial).

12) A ré enviou aos autores a carta identificada por estes como documento n.º 9, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais e na qual aquela parte informou estes últimos nomeadamente que “em relação às listas de reparações estas estão a ser encaminhadas para cada um dos responsáveis” (cfr. resposta dada ao artigo 21.º da petição inicial).

13) Os primeiros autores enviaram à ré, em 4 de Abril de 2006, a carta identificada como documento sob o n.º 10, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido (cfr. resposta dada ao artigo 22.º da petição inicial).

14) Em 10 de Abril de 2006, os primeiros autores enviaram à ré a carta identificada como documento sob o n.º 11, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido (cfr. resposta dada ao artigo 23.º da petição inicial).

15) Em 11 de Abril de 2006, a ré enviou aos primeiros autores o fax constante do documento n.º 12, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido e no qual aquela comunicava nomeadamente que enviava a lista dos fornecedores para os referidos autores entrassem em contacto a fim de procederem às alegadas reparações na sua fracção. Mais informava que quanto à substituição da bancada da cozinha informava que a mesma iria ser efectuada em todas as fracções (cfr. resposta dada ao artigo 24.º da petição inicial).

16) Em 5 de Junho de 2006, os primeiros autores enviaram nova carta à ré, conforme documento identificado como n.º 13, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido (cfr. resposta dada ao artigo 25.º da petição inicial).

17) Os primeiros autores enviaram uma carta à ré em 10 de Março de 2009, conforme documento identificado como n.º 14, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido (cfr. resposta dada ao artigo 26.º da petição inicial).

18) O R/C dos primeiros autores apresenta defeitos mais bem descritos no Relatório Pericial de fls. 327 e seguintes, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido (cfr. resposta dada ao artigo 27.º da petição inicial).

19) Os primeiros autores pediram um orçamento para reparação dos danos evidenciados na sua fracção e que se encontra junto com a petição inicial (cfr. resposta dada ao artigo 32.º da petição inicial).

20) O custo dos trabalhos mencionados nesse orçamento é aquele que consta do Anexo I dos esclarecimentos da perícia [€ 19.752,44] (cfr. resposta dada ao artigo 33.º da petição inicial).

21) Os primeiros autores têm despendido tempo com telefonemas e contactos com a ré com vista à reparação das anomalias da sua fracção (cfr. resposta dada ao artigo 34.º da petição inicial).

22) Os autores vivem aí com 2 filhos menores, um dos quais nascido em data próxima da ocupação do imóvel (cfr. resposta dada ao artigo 35.º da petição inicial).

23) Os primeiros autores colocaram tapetes pelo menos em parte do soalho e a autora temia que a situação do soalho pudesse ferir o filho mais novo (cfr. resposta dada ao artigo 37.º da petição inicial).

24) A bancada da cozinha apresenta diversas manchas (cfr. resposta dada ao artigo 38.º da petição inicial).

25) A situação descrita causou transtornos aos autores além de agastamento à autora (cfr. resposta dada ao artigo 40.º da petição inicial).

26) O segundo autor adquiriu à ré, em 24 de março de 2005, a fracção correspondente ao 1.º andar esquerdo do Lote ... do condomínio “...” (cfr. resposta dada ao artigo 42.º da petição inicial).

27) A ré, na data da escritura assinou a declaração junta aos autos como documento n.º 7, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido, onde reconhece expressamente a existência dos seguintes defeitos na fracção supra mencionada:

a) Problema da insonorização das janelas;

b) Pedra da janela da cozinha;

c) Chão flutuante de carvalho a abrir juntas;

d) Pedra do tampo da cozinha que fica com manchas após a utilização (cfr. resposta dada ao artigo 43.º da petição inicial).

28) Também relativamente a esta fracção, além do reconhecimento dos defeitos, o representante da ré se comprometeu à sua reparação em prazos determinados que terminariam no Verão de 2005 (cfr.

resposta dada ao artigo 44.º da petição inicial).

29) Em Novembro de 2006, o segundo autor enviou um email à ré, conforme documento junto aos autos pelos autores como n.º 16, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido (cfr. resposta dada ao artigo 45.º da petição inicial).

30) Em Janeiro de 2007, o segundo autor enviou à ré um email, conforme documento junto aos autos pelos autores como n.º 17, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido (cfr. resposta dada ao artigo 46.º da petição inicial).

31) Em Junho e 2007, o segundo autor voltou a dirigir um email à ré, onde reporta os defeitos mais bem descritos no Relatório Pericial supra referido (cfr. resposta dada ao artigo 47.º da petição inicial).

32) Em 12 de julho de 2007, o segundo autor enviou à ré o email junto aos autos como documento n.º 19, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido e na qual refere que ocorreram diversas falhas de electricidade que levaram à deterioração de produtos existentes no frigorífico e a estragos em diversas peças de um computador (cfr. resposta dada ao artigo 49.º da petição inicial).

33) Em 25 de março de 2009, o segundo autor remeteu à ré a carta junta aos autos como documento n.º 21, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido e no qual reitera a necessidade da reparação dos defeitos existentes na sua residência e mais bem descritos no Relatório Pericial supra referido (cfr. resposta dada ao artigo 52.º da petição inicial).

34) A pedra da janela da cozinha apresenta as condições mais bem descritas no Relatório Pericial de fls. 327 e seguintes, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido (cfr. resposta dada ao artigo 56.º da petição inicial).

35) O pavimento flutuante apresenta diversas juntas, resultantes do desligamento e empenamento de algumas das réguaas do referido pavimento (cfr. resposta dada ao artigo 57.º da petição inicial).

36) A pedra da bancada da cozinha é de granito, o que leva a que seja susceptível ao aparecimento de manchas, as quais já se verificam naquela (cfr. resposta dada ao artigo 58.º da petição inicial).

37) O segundo autor é piloto de aviação comercial e adquiriu a fracção tendo em vista um local para habitação e onde pudesse em sossego passar o tempo em que não está a trabalhar, no intervalo dos voos e dias de folga (cfr. resposta dada ao artigo 61.º da petição inicial).

38) Em virtude da situação descrita, o segundo autor sentiu-se desgostoso (cfr. resposta dada ao artigo 62.º da petição inicial).

- 39) As falhas de electricidade foram várias e por vezes quando o segundo autor estava ausente da residência (cfr. resposta dada ao artigo 63.º da petição inicial).
- 40) O que ocasionava a deterioração dos produtos existentes no frigorífico (cfr. resposta dada ao artigo 64.º da petição inicial).
- 41) Para resolver as situações descritas o segundo autor despendeu tempo com telefonemas e contactos com a ré e outras entidades (cfr. resposta dada ao artigo 65.º da petição inicial).
- 42) A ré chegou a mandar técnicos para tentar resolver a situação eléctrica, o que obrigou o autor e permanecer em casa para os receber (cfr. resposta dada ao artigo 66.º da petição inicial).
- 43) Na época de verão, havendo pessoas na piscina, o problema da insonorização das janelas é mais significativo (cfr. resposta dada ao artigo 67.º da petição inicial).
- 44) Os estores dos diversos vãos são em réguas de alumínio (cfr. resposta dada ao artigo 68.º da petição inicial).
- 45) Na fracção do segundo autor existem diversas juntas no pavimento flutuante resultantes do desligamento e empenamento de algumas das réguas (cfr. resposta dada ao artigo 69.º da petição inicial).
- 46) O autor obteve o orçamento aqui referido, esclarecendo-se que custo dos trabalhos nele mencionados é aquele que consta do Anexo II dos esclarecimentos da perícia (cfr. resposta dada ao artigo 73.º da petição inicial).
- 47) A ré chegou a fazer uma intervenção nas madeiras – chão e rodapés – algum tempo antes da data aqui indicada (cfr. resposta dada ao artigo 25.º da contestação).
- 48) Bem como no hall de entrada (cfr. resposta dada ao artigo 26.º da contestação).
- 49) A ré disponibilizou aos condóminos os contactos dos profissionais que tiveram intervenção nas diferentes áreas de construção, para poderem ser directamente contactados por aqueles (cfr. resposta dada ao artigo 30.º da contestação).
- 50) Ainda actualmente a ré mantém diariamente dois funcionários seus no condomínio para apoio a eventuais problemas que surjam nas habitações, com vista a uma resolução rápida dos mesmos (cfr. resposta dada ao artigo 31.º da contestação).
- 51) Os aparelhos de aquecimento carecem de manutenção adequada (cfr. resposta dada ao artigo 35.º da contestação).
- 52) Da mesma forma há cuidados básicos na utilização das casas que

passa pelo arejamento das mesmas (cfr. resposta dada ao artigo 36.º da contestação).

53) Com efeito, o uso continuado dos sistemas de aquecimento e os vapores que se acumulam nas casas de banho após os banhos diários levam à concentração de um elevado grau de humidade nas divisões da casa que exigem um arejamento da mesma sob pena de levar à formação de fungos nas paredes e tecto (cfr. resposta dada ao artigo 37.º da contestação).

54) A madeira é um produto natural que não pode estar sujeita a uma secagem constante, pois perde a sua humidade natural (cfr. resposta dada ao artigo 47.º da contestação).

55) A existência de temperaturas elevadas origina variações no comportamento da madeira (cfr. resposta dada ao artigo 48.º da contestação).

56) A ré chegou a mandar técnicos para tentar resolver a situação eléctrica, o que obrigou o autor e permanecer em casa para os receber, não tendo esses técnicos logrado apurar as causas da situação (cfr. resposta dada ao artigo 51.º da contestação).

57) A ré recebeu dos autores e de outros compradores de fracções autónomas do ... reclamações relativamente às bancadas de cozinha (cfr. resposta dada ao artigo 64.º da contestação).

58) Na sequência dessas reclamações a aqui ré instaurou uma acção judicial que corre termos no 3.º Juízo Cível do Tribunal de ..., com o n.º 4382/06.2TBCSC (cfr. resposta dada ao artigo 65.º da contestação).

59) São réus nessa acção a sociedade FF – ..., Ld.^a, vendedora das bancadas, e a sociedade GG, produtora das mesmas (cfr. resposta dada ao artigo 66.º da contestação).

60) No aludido processo, a causa de pedir e os pedidos formulados pela ré são os constantes da petição inicial que junta aos autos como documento n.º 2 por aquela parte (cfr. resposta dada ao artigo 67.º da contestação).

61) Ainda não foi realizado julgamento, tendo contudo sido realizada perícia judicial às bancadas da cozinha, e elaborado na sequência das mesmas o relatório (cfr. resposta dada ao artigo 68.º da contestação).

62) Até à constituição da administração de condomínio, as partes comuns do empreendimento ..., onde se situam as fracções dos autores, eram administradas pela ré (cfr. resposta dada ao artigo 76.º da contestação).

63) Com efeito, era a mesma que se encarregava do pagamento das despesas geradas pelas áreas comuns, solicitando depois a cada um

dos proprietários das fracções o reembolso da parte proporcional das mesmas despesas correspondente à permilagem da fracção que possuíam (cfr. resposta dada ao artigo 77.º da contestação).

64) Segundo o apuramento feito pela ré incumbia aos primeiros autores o pagamento da quantia de € 808,91, correspondente à sua quota-parte nas despesas do ano de 2006 (cfr. resposta dada ao artigo 78.º da contestação).

65) Segundo o mesmo apuramento incumbia ao segundo autor o pagamento da quantia de € 1.170,06 correspondente à sua quota partes nas despesas dos anos de 2004, 2005 e 2006 (cfr. resposta dada ao artigo 79.º da contestação).

66) Nenhum dos autores pagou as aludidas quantias, apesar de diversas vezes interpelados para esse efeito, pelo que permanecem em dívidas os aludidos montantes (cfr. resposta dada ao artigo 80.º da contestação).

67) Os autores também contactavam com os representantes da ré em reuniões realizadas no condomínio sobre a reparação das deficiências que consideravam existir (cfr. resposta dada ao artigo 26.º da réplica)

68) Os quais se comprometiam a mandar averigua-las e a resolvê-las (cfr. resposta dada ao artigo 27.º da réplica).

69) Chegou a ter lugar uma discussão entre o segundo autor e um representante da ré (cfr. resposta dada ao artigo 32.º da réplica).

B) De Direito

1. A R. recorrente suscita apenas a questão da caducidade do direito dos 1.ºs AA.

2. Não se controverte que se aplica ao caso em apreço o artigo 1225.º do Código Civil, o qual dispõe:

1. Sem prejuízo do disposto nos artigos 1219.º e seguintes, se a empreitada tiver por objecto 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 prazo de garantia convencional, a obra, por vício do solo ou da construção modificação ou reparação 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.

2. A denúncia, em qualquer dos casos, deve ser feita dentro do prazo de um ano e a indemnização deve ser pedida no ano seguinte à denúncia.

3. Os prazos previstos no número anterior são igualmente aplicáveis ao direito à eliminação dos defeitos, previstos no art 1221.º

4. O disposto nos números anteriores é aplicável ao vendedor do imóvel que o tenha construído, modificado ou reparado.

A remissão para as normas anteriores justifica que igualmente se transcreva o artigo 1220.º, 1, do CC que diz:

1. O dono da obra deve, sob pena de caducidade dos direitos conferidos nos artigos seguintes, denunciar ao empreiteiro os defeitos da obra dentro dos 30 dias seguintes ao seu descobrimento.

2. Equivale à denúncia o reconhecimento, por parte do empreiteiro, da existência do defeito.

O segmento do n.º 2 do citado normativo que faz equivaler o reconhecimento à denúncia remete-nos para o disposto no artigo 331.º do mesmo diploma cujo teor se transcreve:

1. Só impede a caducidade a prática, dentro do prazo legal ou convencional, do acto a que a lei ou convenção atribua efeito impeditivo.

2. 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 deva ser exercido.

O que resulta deste n.º 2 do artigo 331.º é que, estando em causa direitos disponíveis – como é o caso – e estando fixado por disposição legal um prazo de caducidade, impede essa caducidade o reconhecimento do direito por parte daquele contra quem deva ser exercido.

Pergunta-se no acórdão recorrido “que específica caducidade resulta impedida em função do disposto neste n.º 2 do art 1220.º”, pois que o “reconhecimento” nele referido deve ser interpretado adequadamente?

“Com efeito, podem ocorrer dois tipos de reconhecimento pelo empreiteiro da existência de defeitos na obra: um, que é o mais vulgar e que se analisa num mero «acto demonstrativo da percepção dos defeitos da obra», e outro, muito menos vulgar, que é o da «assunção da responsabilidade pela verificação desses defeitos»” – CURA MARIANO, *Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra*, Almedina, Coimbra, 4.ª ed, p. 92.

Segundo o citado AUTOR, a um e outro desses reconhecimentos há que atribuir efeitos diferentes.

Assim, no art.º 1220.º/2 é ao primeiro dos sentidos que o legislador se

refere, fazendo-o equivaler à denúncia dos defeitos.

Este reconhecimento, diz CURA MARIANO (obra e local citados), «que pode ser tácito ou expresso, pode ser feito perante o dono da obra ou perante terceiro (...) apenas liberta o dono da obra de efectuar a denúncia dos defeitos, mantendo-se a obrigatoriedade do exercício dos respectivos direitos dentro dos prazos referidos nos arts 1224.º e 1225.º CC».

Ao segundo, que é e o da «assunção da responsabilidade pela verificação desses defeitos», há que atribuir efeitos muito mais extensos, pois que este, quando feito de forma inequívoca pelo empreiteiro – e ainda que este não pratique os actos equivalentes à realização do direito, por exemplo, eliminando os defeitos ou entregando obra nova – não apenas liberta o dono da obra de proceder à denúncia dos defeitos – quando, porventura, o não houvesse ainda feito – como o liberta do respeito pelo prazo de propositura da acção para fazer valer os seus direitos.

Para CURA MARIANO, perante um reconhecimento inequívoco, ainda que, porventura, não seguido de uma realização equivalente, “não há razão nenhuma para manter a protecção a uma situação de incerteza que já não se verifica pelo reconhecimento efectuado”.

Este outro mais extenso acto de reconhecimento «não determina a contagem de novo prazo de caducidade, passando o exercício desse direito a estar sujeito apenas ao prazo de prescrição ordinário».

Neste mesmo sentido se pronunciam PIRES DE LIMA E ANTUNES VARELA, (*Código Civil Anotado*, I, Coimbra Editora, Coimbra, em anotação ao art 331º): «O reconhecimento impeditivo da caducidade, ao contrário do reconhecimento que interrompe a prescrição, não tem como efeito abrir-se um novo prazo de caducidade: reconhecido o direito, a caducidade fica definitivamente impedida» (citando VAZ SERRA, “Prescrição e Caducidade”, *BMJ* n.º 118). E continuam: «O que pode acontecer é que a lei sujeite o exercício do direito a um novo prazo de caducidade (cfr. por exemplo, os arts 916.º e 917.º) Quando tal não se verifique, o direito reconhecido passará a ficar subordinado às regras da prescrição, se se tratar de um direito prescritível».

E VAZ SERRA igualmente sustenta esse entendimento na *RLJ* (Ano 107.º n.º 3515, p 20 e ss.):

«Se o direito for disponível, e for reconhecido pelo eventual beneficiário da caducidade, não constitui o reconhecimento um meio interruptivo da caducidade, pois a circunstância de esse beneficiário reconhecer o direito da outra parte não tem o efeito de inutilizar o tempo já decorrido e abrir novo prazo de caducidade (como aconteceria na prescrição): o reconhecimento impede a caducidade tal

como a impediria a prática de acto sujeito a caducidade. Na verdade, se o direito é reconhecido pelo beneficiário da caducidade, não faria sentido que se compelissem o titular a pedir o reconhecimento judicial do mesmo direito ou a praticar, no prazo legal, qualquer outro acto sujeito a caducidade [...]. O reconhecimento impeditivo da caducidade, ao contrário do interruptivo da prescrição, não tem como efeito abrir-se um novo prazo de caducidade: reconhecido o direito, a caducidade fica definitivamente impedida, tal como se tratasse do exercício da acção judicial. Pois, com efeito, se o direito é reconhecido, fica definitivamente assente e não há já que falar em caducidade [...] O reconhecimento impede a caducidade de um direito disponível porque, feito ele, seria violento e absurdo que o titular do direito tivesse, não obstante o reconhecimento do seu direito, de praticar o acto sujeito a caducidade. Assim, tratando-se de prazo de caducidade do direito de propor uma acção judicial, não seria razoável que o titular desse direito tivesse de propor a acção no prazo legal apesar de a parte contrária haver já reconhecido o direito.»

Como afirma ANÍBAL DE CASTRO (citado no acórdão deste Tribunal de 3.11.2009. proc. 4073/04.9TBMAI.P1, relator Salazar Casanova, in www.dgsi.pt) «o impedimento corresponde à efectivação do direito, não gera novo prazo, ficando o direito definido sujeito às disposições que regem a prescrição. Ou antes, esgotando-se ou exaurindo-se, com o exercício, o direito caducável, o que porventura surgir, em consequência desse exercício, ficará sujeito, não ao regime anterior, mas àquele a que houver mister recorrer-se, se for caso disso».

Conforme tem sido decidido de forma quase uniforme pelo Supremo Tribunal de Justiça, e de que é exemplo o acórdão deste alto Tribunal de 8 de Março de 2008, em www.dgsi.pt, a “(...) proposta de reparação traduz inequivocamente o reconhecimento, por parte da ré/construtora, da existência dos defeitos que se propôs eliminar. Através deste reconhecimento, muito concreto e preciso, não subsistem dúvidas sobre a aceitação dos direitos da autora, tanto para, nos termos do aludido nº 2 do art. 1220º, o fazer equivaler à denúncia como para, segundo o nº 2 do art. 331º, impedir a caducidade.

Resulta do exposto que houve da parte do réu reconhecimento dos mencionados defeitos de construção, reconhecimento traduzido em trabalhos de reparação que não deu por concluídos e, por isso, para além de um tal reconhecimento equivaler à denúncia (artigo 1220.º/2 do Código Civil), ele tem um efeito impeditivo do decurso de um prazo de caducidade para a instauração da acção destinada a exigir, após a denúncia, a eliminação dos defeitos: neste sentido: Ac. do S.T.J. de 8.3.2007, proc. 372/07 – 7ª secção (Alberto Sobrinho), Ac. do S.T.J. de 9.12.2008, proc. n.º 3507/08 – 1ª secção (Moreira Alves) Ac. do S.T.J. de 19.3.2009, proc. 09A0334 (Fonseca Ramos), Ac. do

S.T.J. de 28.4.2009, proc.s n.º 3604/08 e 08B3604 – 7ª secção (Maria dos Prazeres Beleza), Ac. do S.T.J. de 14.5.2009, n.º 1905/04.5TBGDM.S1. – 6ª secção (Sousa Leite).

Teremos, pois, que concordar com o entendimento sufragado no acórdão recorrido, de que, no caso vertente, atenta a matéria de facto dada como provada (designadamente a constante do ponto 6), se configurou este tipo de reconhecimento pela Ré.

Não pode de forma alguma aceitar-se que houve um momento a partir do qual a ré deixou de reconhecer o direito dos 1.ºs AA. a verem reparados os defeitos, para que devesse contar-se novo prazo de caducidade.

Aliás, não basta à Ré invocar ter dito que reparava os defeitos até determinada data e não ter cumprido nesse prazo. Era à Ré que cabia provar que houve um momento determinado a partir do qual deixou de assumir que procederia à reparação dos defeitos invocados, o que não fez.

Impõe-se concluir inequivocamente que, quanto a tais defeitos, a partir desse reconhecimento, não correria novo prazo de caducidade, antes o prazo ordinário de prescrição – 20 anos (art.º 309.º do Código Civil).

Esclareça-se, ainda, que o que se disse quanto ao regime normal de empreitadas é de igual forma aplicável às empreitadas que se encontram sob o regime especial de consumo, posto que as normas especiais dos diplomas a este inerente (DLs 67/2003, de 08/04 e 84/2008, de 21/05) não derrogam, por forma alguma, tal princípio.

III – Termos em que se acorda em negar a revista, mantendo integralmente a decisão recorrida.

Custas pela recorrente.

Lisboa, 9 de Julho de 2015

Paulo Sá (Relator)

Garcia Calejo

Helder Roques

[1] N.º 702

Relator: Paulo Sá

Adjuntos: Garcia Calejo e
Hélder Roque