

Processo: 6781/17.5T8VNG.P1.S1
Nº Convencional: 7.ª SECCÃO
Relator: NUNO PINTO OLIVEIRA
Descritores: CONDOMÍNIO
CONSUMIDOR
DIREITOS DO CONSUMIDOR
DEFEITOS
PRESUNÇÃO LEGAL
DIREITO DE DEFESA
PRINCÍPIO DO CONTRADITÓRIO
DECISÃO SURPRESA
NULIDADE DE ACÓRDÃO

Data do Acórdão: 14-09-2023
Votação: UNANIMIDADE
Texto Integral: S
Privacidade: 1
Meio Processual: REVISTA
Decisão: NEGADA
Sumário :

I — O condomínio deve ser considerado como consumidor desde que alguma das fracções seja destinada a uso privado, não profissional.

II — O art. 2.º, n.º 2, alínea d), do Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de Abril, consagra uma presunção de *falta de conformidade* dos bens que não apresentem as qualidades que o consumidor pode razoavelmente esperar.

Decisão Texto Integral:

ACORDAM NO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Recorrente: Habipussos – Investimentos imobiliários, Lda

Recorrido: B... & B..., em representação do Condomínio do prédio Mirario

I. — RELATÓRIO

1. B... & B..., em representação do Condomínio do prédio M..., intentou a presente acção declarativa de condenação, com processo comum, contra Habipussos – Investimentos imobiliários, Lda., pedindo:

I. — que a Ré seja condenada a substituir os vidros guarda-corpos colocados nas fachadas do prédio correspondentes às varandas de todas as fracções 1 por vidros laminados e temperados, nas mesmas dimensões, em prazo a fixar, “não superior a 60 dias após o transito em julgado da sentença”;

II. — que a Ré seja condenada a pagar uma sanção pecuniária compulsória de 250,00 euros diários, por cada dia de atraso na substituição dos vidros guarda-corpos das varandas.

2. A Ré Habipussos – Investimentos imobiliários, Lda., contestou, defendendo-se por impugnação e por excepção.

- 3.** Em particular, deduziu a excepção peremptória de caducidade do direito invocado pelo Autor.
- 4.** O Autor B... & B..., em representação do Condomínio do prédio M..., respondeu, pugnando pela improcedência da excepção de caducidade do direito invocado.
- 5.** A Ré Habipussos – Investimentos imobiliários, Lda., requereu a intervenção acessória provocada de Zurich Insuranse PLC — Sucursal em Portugal.
- 6.** A intervenção de Zurich Insuranse PLC — Sucursal em Portugal foi admitida.
- 7.** A Interveniente Zurich Insuranse PLC — Sucursal em Portugal defendeu-se, deduzindo a excepção dilatória de ilegitimidade e, subsidiariamente, a excepção peremptória de caducidade do direito invocado pelo Autor.
- 8.** O Autor B... & B..., em representação do Condomínio do prédio M..., respondeu ao articulado da interveniente, pugnando pela improcedência da excepção dilatória de ilegitimidade e da excepção peremptória de caducidade.
- 9.** A Ré Habipussos – Investimentos imobiliários, Lda., respondeu ao articulado da interveniente, pugnando pela improcedência da excepção dilatória de ilegitimidade.
- 10.** Em despacho saneador, foram julgadas improcedentes as duas excepções.
- 11.** Em audiência final, o Autor B... & B..., em representação do Condomínio do prédio M..., requereu a ampliação do pedido, acrescentando ao pedido inicial de substituição o pedido de colocação dos vidros “com todos os apliques necessários para a sua boa colocação, e em segurança, em obra”.
- 12.** O requerimento de ampliação do pedido foi admitido pelo Tribunal de 1.º instância.
- 13.** O Tribunal de 1.º instância julgou a acção improcedente e absolveu a Ré do pedido.
- 14.** Inconformado, o Autor B... & B..., em representação do Condomínio do prédio M..., interpôs recurso de apelação.
- 15.** Finalizou a sua alegação com as seguintes conclusões.

Matéria de facto

A - Concreto ponto de facto que se considera incorretamente julgado:

Ponto 6 da matéria de facto: Os guarda corpos das varandas das

fracções são em vidro temperado, com suportes em dois lados, nas laterais, e corrimão em aço inoxidável, fixos no chão e nas paredes das varandas, estando colocados 420 vidros, que cumprem os critérios de resistência ao choque.

B- Concretos meios probatórios constantes do processo e do registo da gravação que impunham decisão diversa

Nos autos a fls.. com apresentação em juízo em 06.07.2020, o Relatório elaborado pelo LNEC com o código de acesso para a sua leitura -R.....81 sobretudo Fls, 25; fls 26 com transcrições supra

O relatório pericial elaborado pela Faculdade de Engenharia da Universidade ... junto a fls com envio para o Tribunal com data de07.2021 , sobretudo Fls 5 e fls 6 com transcrições supra

O ponto 7 da matéria de facto assente:

Esclarecimentos prestados pela perita AA com depoimento prestado no dia ... de Março de 2022 e com os esclarecimentos gravados em sistema integrado de gravação digital , com início às 10.20.24 e fim às 10:47:28 e transcrições supra;

Esclarecimentos prestados pelo perito BB com depoimento prestado no dia ... de Março de 2022 e com os esclarecimentos gravados em sistema integrado de gravação digital , com início às 12.11.05 e fim às 12.33:06 com transcrições parciais supra,

Esclarecimentos prestados pelo perito CC com depoimento prestado no dia ... de Março de 2022 e com os esclarecimentos gravados em sistema integrado de gravação digital, com início às 12.34.28 e fim às 12.51:38 com transcrições parciais supra;

C - Decisão que no seu entender, deve ser proferida sobre a questão de facto supra impugnada: Os guarda corpos das varandas das frações são em vidro temperado, com suportes em dois lados, nas laterais, e corrimão em aço inoxidável, fixos no chão e nas paredes das varandas, estando colocados 420 vidros que não cumprem os critérios de resistência ao choque.

D - Concreto ponto de facto que se considera incorretamente julgado:

Ponto 11 da matéria de facto: Sendo ambos vidros de segurança, a resistência do vidro temperado ao impacto é superior á resistência do vidro laminado simples

E - Concretos meios probatórios constantes do processo e do registo da gravação que impunham decisão diversa

Nos autos a fls .. com apresentação em juízo em 06.07.2020, o Relatório elaborado pelo LNEC com o código de acesso para a sua leitura -R.....81 sobretudo Fls, 25; fls 26 e 29 com transcrições supra

O relatório pericial elaborado pela Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto junto a fls com envio para o Tribunal com data de07.2021 , sobretudo Fls 5 e fls 6 com transcrições supra

O ponto 5 e 7 da matéria de facto assente:

Esclarecimentos prestados pela perita AA com depoimento prestado no dia ... de Março de 2022 e com os esclarecimentos gravados em sistema integrado de gravação digital, com início às 10.20.24 e fim às 10:47:28 e transcrições supra;

Esclarecimentos prestados pelo perito BB com depoimento prestado no dia ... de Março de 2022 e com os esclarecimentos gravados em sistema integrado de gravação digital , com início às 12.11.05 e fim às 12.33:06 com transcrições parciais supra;

Esclarecimentos prestados pelo perito CC com depoimento prestado no dia ... de Março de 2022 e com os esclarecimentos gravados em sistema integrado de gravação digital , com início às 12.34.28 e fim às 12.51:38 com transcrições parciais supra;

F- Decisão que no seu entender, deve ser proferida sobre a questão de facto supra impugnada:

Tal matéria deve sair da matéria de facto provada

A não se entender assim sugere-se o seguinte texto: A resistência do vidro temperado exclusivamente ao impacto pode ser superior a resistência do vidro laminado simples

G- Concreto ponto de facto que se considera incorretamente julgado:

Ponto 23 da matéria de facto: A alteração quanto ao vidro escolhido e aplicado foi efetuada tendo em conta o novo sistema de fixação que se projectou e que os técnicos responsáveis, arquitecto e outros, entenderam mais adequado

H- Concretos meios probatórios constantes do processo e do registo da gravação que impunham decisão diversa

Nos autos a fls... com apresentação em juízo em 06.07.2020, o Relatório elaborado pelo LNEC com o código de acesso para a sua leitura -R.....81 sobretudo Fls, 25; fls 26 e 29 com transcrições supra

O relatório pericial elaborado pela Faculdade de Engenharia da Universidade ... junto a fls com envio para o Tribunal com data de07.2021, sobretudo Fls 5 e fls 6 com transcrições supra

O ponto 5 e 7 da matéria de facto assente:

Esclarecimentos prestados pela perita AA com depoimento prestado no dia ... de Março de 2022 e com os esclarecimentos gravados em sistema integrado de gravação digital, com início às 10.20.24 e fim às

10:47:28 e transcrições supra;

Esclarecimentos prestados pelo perito BB com depoimento prestado no dia ... de Março de 2022 e com os esclarecimentos gravados em sistema integrado de gravação digital, com início às 12.11.05 e fim às 12.33:06 com transcrições parciais supra;

Esclarecimentos prestados pelo perito CC com depoimento prestado no dia ... de Março de 2022 e com os esclarecimentos gravados em sistema integrado de gravação digital, com início às 12.34.28 e fim às 12.51:38 com transcrições parciais supra;

I- Decisão que no seu entender, deve ser proferida sobre a questão de facto supra impugnada A alteração quanto ao vidro escolhido e aplicado foi efetuada tendo em conta o novo sistema de fixação que se projectou e que os técnicos responsáveis, arquitecto e outros, entenderam mais adequado com prejuízo da segurança que o mesmo garantia.

J- Concreto ponto de facto que se considera incorretamente julgado Ponto 24 da matéria de facto:

A R acreditou que tais alterações se basearam em opções que valorizaram a segurança, robustez e qualidade do prédio, desconhecendo a existência de defeitos ou falta de qualidade dos materiais aplicados

L - Concretos meios probatórios constantes do processo e do registo da gravação que impunham decisão diversa

Nos autos a fls.. com apresentação em juízo em 06.07.2020, o Relatório elaborado pelo LNEC com o código de acesso para a sua leitura -R.....81 sobretudo Fls, 25; fls 26 e 29 com transcrições supra:

O relatório pericial elaborado pela Faculdade de Engenharia da Universidade ... junto a fls com envio para o Tribunal com data de07.2021, sobretudo Fls 5 e fls 6 com transcrições supra,

O ponto 5 e 7 da matéria de facto assente;

Esclarecimentos prestados pela perita AA com depoimento prestado no dia ... de Março de 2022 e com os esclarecimentos gravados em sistema integrado de gravação digital, com início às 10.20.24 e fim às 10:47:28 e transcrições supra;

Esclarecimentos prestados pelo perito BB com depoimento prestado no dia ... de Março de 2022 e com os esclarecimentos gravados em sistema integrado de gravação digital, com início às 12.11.05 e fim às 12.33:06 com transcrições parciais supra;

Esclarecimentos prestados pelo perito CC com depoimento prestado no dia ... de Março de 2022 e com os esclarecimentos gravados em

sistema integrado de gravação digital, com início às 12.34.28 e fim às 12.51:38 com transcrições parciais supra;

M- Decisão que no seu entender, deve ser proferida sobre a questão de facto supra impugnada A R acreditou que tais alterações se basearam em opções que valorizaram a qualidade do prédio, desconhecendo a existência de defeitos ou falta de qualidade dos materiais aplicados apesar de saber que a segurança dos guarda corpos das varandas diminuía substancialmente.

N - Concreto ponto de facto que se considera incorretamente julgado

Ponto 29 da materia de facto assente. A R. sempre acreditou que a aprovação do projecto de arquitectura e a declaração aposta no termo de responsabilidade pelo seu autor cumpriam as disposições legais e regulamentares em vigor à data da conclusão do projecto em .../10/2009;

O - Concretos meios probatórios constantes do processo e do registo da gravação que impunham decisão diversa:

Nos autos a fls... com apresentação em juízo em07.2020, o Relatório elaborado pelo LNEC com o código de acesso para a sua leitura -R.....81 sobretudo Fls, 25; fls 26 e 29 com transcrições supra,

O relatório pericial elaborado pela Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto junto a fls com envio para o Tribunal com data de07.2021, sobretudo Fls 5 e fls 6 com transcrições supra;

O ponto 5 e 7 da matéria de facto assente:

Esclarecimentos prestados pela perita AA com depoimento prestado no dia ... de Março de 2022 e com os esclarecimentos gravados em sistema integrado de gravação digital, com início às 10.20.24 e fim às 10:47:28 e transcrições supra;

Esclarecimentos prestados pelo perito BB com depoimento prestado no dia ... de Março de 2022 e com os esclarecimentos gravados em sistema integrado de gravação digital, com início às 12.11.05 e fim às 12.33:06 com transcrições parciais supra;

Esclarecimentos prestados pelo perito CC com depoimento prestado no dia ... de Março de 2022 e com os esclarecimentos gravados em sistema integrado de gravação digital, com início às 12.34.28 e fim às 12.51:38 com transcrições parciais supra;

P- Decisão que no seu entender, deve ser proferida sobre a questão de facto supra impugnada

Deve ser retirada da matéria de facto provada atendendo a que a NP 4491 2009 não cumprida, data de08.2009

A não se entender assim sempre tal matéria devera ficar com a

seguinte redação:

29) A R. sempre acreditou que a aprovação do projecto de arquitectura e a declaração aposta no termo de responsabilidade pelo seu autor cumpriam as disposições legais e regulamentares em vigor à data da conclusão do projecto em .../10/2009 apesar de saber que as alterações efetuadas nos guarda corpos das varandas diminuía, as condições de segurança dos mesmos afetando a sua resistência ao choque;

Q - Concreto ponto de facto que se considera incorretamente julgado

Ponto 30 da matéria de facto assente: A R. sempre acreditou que o termo de responsabilidade emitido pela direcção técnica da obra, concluída em .../02/2010, cumpria as disposições legais e regulamentares aplicáveis;

R- Concretos meios probatórios constantes do processo e do registo da gravação que impunham decisão diversa:

Nos autos a fls.. com apresentação em juízo em07.2020, o Relatório elaborado pelo LNEC com o código de acesso para a sua leitura -R.....81 sobretudo Fls, 25; fls 26 e 29 com transcrições supra

O relatório pericial elaborado pela Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto junto a fls com envio para o Tribunal com data de07.2021 , sobretudo Fls 5 e fls 6 com transcrições supra

O ponto 5 e 7 da matéria de facto assente:

Esclarecimentos prestados pela perita AA com depoimento prestado no dia ... de Março de 2022 e com os esclarecimentos gravados em sistema integrado de gravação digital, com início às 10.20.24 e fim às 10:47:28 e transcrições supra;

Esclarecimentos prestados pelo perito BB com depoimento prestado no dia ... de Março de 2022 e com os esclarecimentos gravados em sistema integrado de gravação digital, com início às 12.11.05 e fim às 12.33:06 com transcrições parciais supra;

Esclarecimentos prestados pelo perito CC com depoimento prestado no dia ... de Março de 2022 e com os esclarecimentos gravados em sistema integrado de gravação digital, com início às 12.34.28 e fim às 12.51:38 com transcrições parciais supra;

S - Decisão que no seu entender, deve ser proferida sobre a questão de facto supra impugnada

Deve ser retirada da matéria de facto provada atendendo a que a NP 4491 2009 não cumprida, data de08.2009

A não se entender assim, sugere-se a seguinte redação:

30) A R. sempre acreditou que o termo de responsabilidade emitido pela direcção técnica da obra, concluída em .../02/2010, cumpria as disposições legais e regulamentares aplicáveis, apesar de saber que as alterações efetuadas nos guarda corpos das varandas diminuían, as condições de segurança dos mesmos;

T- Concreto ponto de facto que se considera incorretamente julgado

Ponto 31 da matéria de facto assente: Em Setembro de 2016 e em Outubro de 2017 foram realizadas vistorias por engenheiros civis, os quais declararam que o vidro temperado assim como o sistema de fixação usado nas guardas das varandas do Edifício M... cumprem com os requisitos exigidos pela legislação actual, NP4491:2009;

U- Concretos meios probatórios constantes do processo e do registo da gravação que impunham decisão diversa:

Nos autos a fls .. com apresentação em juízo em07.2020, o Relatório elaborado pelo LNEC com o código de acesso para a sua leitura -R...81 sobretudo Fls, 25; fls 26 e 29 com transcrições supra

O relatório pericial elaborado pela Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto junto a fls com envio para o Tribunal com data de07.2021 , sobretudo Fls 5 e fls 6 com transcrições supra

O ponto 5 e 7 da matéria de facto assente:

Esclarecimentos prestados pela perita AA com depoimento prestado no dia ... de Março de 2022 e com os esclarecimentos gravados em sistema integrado de gravação digital, com início às 10.20.24 e fim às 10:47:28 e transcrições supra

Esclarecimentos prestados pelo perito BB com depoimento prestado no dia ... de Março de 2022 e com os esclarecimentos gravados em sistema integrado de gravação digital, com início às 12.11.05 e fim às 12.33:06 com transcrições parciais supra

Esclarecimentos prestados pelo perito CC com depoimento prestado no dia ... de Março de 2022 e com os esclarecimentos gravados em sistema integrado de gravação digital, com início às 12.34.28 e fim às 12.51:38 com transcrições parciais supra

V- Decisão que no seu entender, deve ser proferida sobre a questão de facto supra impugnada

Deve ser retirada da matéria de facto provada atendendo a que a NP 4491 2009 não cumprida, data de08.2009

A não se entender assim, sugere-se a seguinte redacção:

31) Em Setembro de 2016 e em Outubro de 2017 foram realizadas vistorias por engenheiros civis da confiança da Ré, os quais declararam que o vidro temperado assim como o sistema de fixação

usado nas guardas das varandas do Edifício M... cumprem com os requisitos exigidos pela legislação actual, NP4491:2009 contra a posição do LNEC que assim não entende

Da matéria de facto não provada

X - Concreto ponto de facto que se considera incorretamente julgado

B) Que todos os compradores das frações que integram o prédio em causa adquiriram-no na convicção de que a construção respeitava a memória descritiva.

Z - Concretos meios probatórios constantes do processo e do registo da gravação que impunham decisão diversa

Ponto 4 da matéria de facto assente;

Ponto 5 da matéria de facto assente

Ponto 13 da matéria de facto assente;

Ponto 14 da matéria de facto assente;

Ponto 18 da matéria de facto assente;

Ponto 33 da matéria de facto assente;

Ponto 34 da matéria de facto assente;

AA - Decisão que no seu entender, deve ser proferida sobre a questão de facto supra impugnada:

Os moradores adquirentes das frações que integram o prédio em causa adquiriram-no na convicção de que a construção respeitava a memória descritiva

BB - Concreto ponto de facto que se considera incorretamente julgado:

e) que as recomendações da empresa “ S.. ” são as seguidas em todo o mundo, no que diz respeito á aplicação de vidros, em todas as circunstâncias, nomeadamente na colocação de vidros guarda - corpos.

CC - Concretos meios probatórios constantes do processo e do registo da gravação que impunham decisão diversa

Ponto 4 da matéria de facto assente;

Ponto 5 da matéria de facto assente;

O relatório elaborado pelo LNEC com o código de acesso para a sua leitura -R...81, apresentado nos autos com data de07.2020

A fls 28 do mesmo no item 5 Conclusões.

A fls 25 do mesmo documento no item 4.5.6 Preenchimento.

O relatório pericial elaborado pela Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto junto a fls com envio para o Tribunal com data de07.2021

A fls 5 à pergunta: Quais os vidros que devem, regulamentarmente ser aplicados como guardas corpos em varandas e porquê tal exigência

A fls 6 dos mesmos, esclarecimento á perícia

DD- Decisão que no seu entender, deve ser proferida sobre a questão de facto supra impugnada:

As recomendações da empresa” S.. são as seguidas na colocação de vidros guarda corpos no que diz respeito à aplicação de vidros por serem as que configuram as melhores normas da arte de construir e foram seguidas pela Re aquando da elaboração da memória descritiva em 2003 no que diz respeito aos vidros dos guarda corpos das varandas.

EE- A Ré em ... de Junho de 2003, refere na memória descritiva que quanto a materiais e acabamentos exteriores que os parapeitos serão “em vidro laminado temperado e alumínio”.

FF- A RE Bem sabia e sabe, que o caminho das melhores artes no que diz respeito aos guarda-corpos das varandas, era, como foi e é actualmente, o vidro temperado laminado.

GG- Bem sabiam também que o vidro temperado, cede perante o vidro temperado laminado no que diz respeito à resistência ao choque quando confrontada essa resistência com a segurança.

HH - O vidro temperado, não cumpre os critérios de resistência ao choque quando confrontados com a melhor arte de construir que o art. 15º do RGEU exige.

II - Os adquirentes das fracções não são especialistas sobre os materiais existentes na fracção, designadamente no que diz respeito aos guarda-corpos em vidro colocados nas varandas, pelo que não se lhes pode exigir que saibam distinguir entre vidro normal, vidro temperado e vidro temperado laminado.

JJ - Acreditavam os adquirentes das fracções que o que constava da memória descritiva era o que se encontrava aplicado, e só se aperceberam da alteração do material no momento em que a quebra de alguns guarda-corpos, os forçou a pedir esclarecimentos sobre tal às entidades competentes, na circunstância o LNEC.

LL - Cabia à R a obrigação de informar os adquirentes das fracções da alteração do vidro dos guarda-corpos de vidro temperado laminado

para vidro só temperado.

MM – Violou com tal omissão o disposto nos Art. 2º, nº2 al. a) e d) do DL 67/2003 de 08 de Abril.

NN - O vidro temperado não cumpre os critérios de resistência ao choque e as normas regulamentares à época da apresentação do processo de licenciamento para construção do prédio, (... de julho de 2003); quer à época da conclusão do projecto (... de Outubro de 2019) quer à época da conclusão da obra (... de Fevereiro de 2010) quer à data de emissão do alvará de utilização (... de Março de 2010),

OO - A R, desde 2003 sabia e reconhecia, ao incluir na memória descritiva, vidro temperado e laminado para os guarda-corpos, que as melhores artes construtivas, nacionais e estrangeiras exigiam aquele vidro para os guarda-corpos em causa.

PP - A desconformidade existente na memória descritiva que impunha que os guardas-corpos das varandas fossem em vidro temperado laminado quando na realidade são em vidro temperado, tinha que ser obrigatoriamente comunicada aos adquirentes das fracções, o que não sucedeu,

QQ - Tal configura um defeito por não cumprir as melhores artes de construir, fazendo incorrer a R na obrigação de substituir os guarda-corpos das varandas em vidro temperado, por vidro temperado laminado como se diz na memória descritiva e o impõe a melhor arte construtiva e a Lei,

RR - Violou a dita sentença em crise os artigos 913, 914 do C. Civil artigo 15 do RGEU e. Art. 2º, nº2 al. a) e d) do DL 67/2003 de 08 de Abril”.

16. A Ré Habipussos – Investimentos imobiliários, Lda., e a Interveniente Zurich Insuranse PLC — Sucursal em Portugal contra-alegaram, pugnando pela improcedência do recurso.

17. O Tribunal da Relação julgou parcialmente procedente o recurso interposto.

18. O dispositivo do acórdão recorrido é do seguinte teor:

Pelas razões expostas, acorda-se em:

1. Conceder parcial provimento ao presente recurso e, revogando parcialmente a sentença recorrida, condena-se a Ré a instalar, em substituição dos que atualmente aí se encontram e no prazo de 60 (sessenta dias) após trânsito em julgado desta decisão, vidros temperados e laminados que cumpram cabalmente a função de segurança que lhes é própria, como supra assinalado, nas varandas das seguintes fracções autónomas do prédio onde se situa o A: J (Hab. 1.2); K (Hab.1.3); L (Hab. 1.4); M (Hab. 1.5); N (Hab. 2.1); O (Hab.

2.2); P (Hab. 2.3); Q (Hab. 2.4); R (Hab. 2.5); S (Hab. 3.1); T (Hab. 3.2); U (Hab. 3.3), V (Hab. 3.4); W (Hab. 3.5); X (Hab. 4.1); Y (Hab. 4.2), Z (Hab. 4.3), AA. (Hab. 4.4); AB (Hab. 4.5); AC (Hab. 5.1); AD, (Hab. 5.2); AE (Hab. 5.3); AF (Hab. 5.4); AG (Hab. 6.1); AH (Hab. 6.2); AI (Hab. 6.3); AJ (Hab. 6.4); AK (Hab. 7.1); AL (Hab. 7.2); AM (Hab. 7.3); NA (Hab. 7.4); AO (Hab. 8.1); AP (Hab. 8.2); AQ (Hab. 9.1); AR (Hab. 9.2); AS (Hab. 10.1).

2. — Quanto ao mais, nega-se provimento a este recurso, confirmando o decidido, nesse âmbito, na sentença recorrida e absolvendo a Interveniente, Zurich Insuranse PLC – Sucursal em Portugal, do pedido.

— Em função deste resultado, as custas deste recurso serão suportadas pelo A. e pela Ré, na proporção de, respetivamente, 25% e 75% - artigo 527.º, n.ºs 1 e 2, do CPC.

19. Inconformada, a Ré Habipussos – Investimentos imobiliários, Lda., interpôs recurso de revista.

20. Finalizou a sua alegação com as seguintes conclusões:

1 – Vem o presente recurso interposto do acórdão proferido pelo Tribunal da Relação do Porto, que concedeu parcial provimento ao recurso de apelação interposto pela Autora e revogou parcialmente a sentença recorrida que havia absolvido a Ré do pedido, não se conformando a Ré Recorrente com a decisão do Tribunal a quo.

2 – A questão a decidir no presente recurso é se o Autor, tendo em conta a causa de pedir, o pedido dos presentes autos e a matéria provada, tem direito à substituição dos vidros, por outros.

3 – A decisão de primeira instância entendeu que não e absolveu a Ré do pedido, aplicando a disciplina da venda de coisa defeituosa e o acórdão recorrido entende que sim, condenando a Ré na substituição dos vidros, aplicando o regime legal da relação contratual de consumo regulada pelo Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril.

4 – Outra questão a decidir no presente recurso pretende-se com a aplicação pelo acórdão recorrido de legislação referente à relação contratual de consumo regulada pelo Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril e com base nesta condena a Recorrente, sendo que a condição de consumidor não foi alegada e defendida na petição inicial e não foi a que sustentou a causa de pedir e o pedido, que no fundo baliza a ação do A. Condomínio.

5 - O A. Condomínio não alegou na petição inicial a sua condição de consumidor, nem tão pouco alegou que os proprietários das frações que integram o condomínio sejam consumidores, isto porque os proprietários destas frações podem ser investidores e destinar as frações a uso profissional, matéria que não foi alegada, não foi

discutida, nem foi dada como provada.

6 – Não tendo o A. Condomínio nem a Primeira Instância tomado posição expressa sobre tal questão, que só surgiu suscitada no recurso de apelação, terá esta que ser entendida como questão nova não estritamente jurídica, a que está vedado o conhecimento por parte do Tribunal de Recurso, constituindo tal conhecimento uma nulidade prevista na alínea d) do n.º 1 do artigo 615.º, que expressamente se argui.

7 – A Recorrente não foi confrontada com essa matéria de relação contratual de consumo e com a qualidade de consumidor do A. e dos proprietários das frações na petição inicial e não a pôde contestar com esse enquadramento, pelo que não tendo sido alegada tal matéria de consumo na causa de pedir e pedido, não pode agora o Tribunal a quo substituir-se nessa alegação e prova e aplicar um mecanismo legal que não acomodou a causa de pedir, ficando a Recorrente condicionada e sem poder organizar a sua defesa com base no enquadramento da relação contratual de consumo, tendo-se a Recorrente encaminhado e defendido na sua contestação dos factos alegados pelo A. Condomínio que fundamentou a sua ação no vício da coisa vendida e no regime dos artigos 913.º e 914.º do Código Civil.

A Recorrente vê assim denegado o seu direito de defesa, o que expressamente alega.

Sem conceder,

8 – A Recorrente entende que o acórdão recorrido não logrou fazer uma correta apreciação dos factos em discussão nos autos e não realizou uma adequada subsunção e aplicação do direito aos factos em discussão e balizados que estão pela causa de pedir e pelo pedido.

9 – O A. Condomínio invocou o instituto da venda de coisas defeituosas previsto nos artigos 913.º e seguinte do Código Civil, por falta das qualidades da coisa vendida asseguradas pelo vendedor.

10 – Defendemos o sentido da decisão da primeira instância, com o qual concordamos por ser o que resulta da matéria alegada pelo A. Condomínio da sua petição inicial e aquela que resultou provada e não provada na sentença e acórdão recorridos.

11 – Foi alegado pelo A. que na memória descritiva que integrava o pedido de licenciamento do prédio de que o A. é Condomínio está previsto que os parapeitos serão em vidro laminado temperado e alumínio.

12 – Os guarda-corpos não são apenas constituídos por vidro, mas também por corrimão em aço inoxidável.

13 – A alteração efetuada ao projeto inicial, no que diz respeito às

guardas das varandas, deveu-se ao melhoramento geral do edifício, uma vez que o alumínio foi substituído por aço inox, material muito mais resistente e com mais segurança. Quanto ao vidro, a alteração também foi efetuada devido ao sistema de fixação que se projetou, tendo esta matéria sido dada como provada nas decisões anteriores.

14 - A alteração que foi realizada ao nível de materiais do alumínio para o inox, não implicou qualquer desconformidade com o projeto, pelo que a alteração a nível do vidro também não apresenta e não deve ser entendida como uma desconformidade com o projeto.

15 - É incontornável que à data do projeto de licenciamento do prédio em apreço e da colocação dos guarda-corpos das varandas do mesmo não existia legislação portuguesa que regulasse a matéria em causa, não existindo normas técnicas portuguesas com indicações de boas práticas na mesma matéria, não bastando para o caso lançar mão da norma geral do artigo 15.º do RGEU, que como vimos o vidro temperado utilizado no caso concreto não constitui uma falta das qualidades necessárias para a realização do fim a que as frações de destinam, não ficando posta em causa a aptidão para serem utilizadas como habitação

16 – Foi projetada alteração ao nível do modelo de fixação nas varandas, com aço inoxidável e vidro temperado, com introdução de prumos verticais, que os técnicos responsáveis, arquiteto e outros, entenderam mais adequado, ao nível de segurança e de qualidade.

17 - A Recorrente entende não existir desconformidade com os projetos referentes à obra para o prédio em apreço, cumprindo as disposições legais e regulamentares em vigor à data da sua aprovação, o que mereceu a emissão do alvará de utilização com o n.º 158/10, com data de .../03/2010.

18 - No mesmo sentido também se provou que pelo menos na data da emissão do alvará de utilização acima mencionado e até à presente data de março de 2023 caíram 3 vidros num universo de 420, dois no ano de 2015, em data que não se apurou, e um em maio de 2016.

19 – O que é certo é que durante 13 anos caíram 3 vidros e que após a manutenção/revisão dos vidros efetuada nos dias 18 e 19 de julho e 3 de agosto de 2016 e até à presente data, passados 7 anos, não caiu qualquer vidro.

20 – Mais alegou o A. Condomínio que todos os compradores das respetivas frações as adquiriram na convicção de que a construção respeitava a memória descritiva e que lhes foi assegurado, aquando da venda das frações, que o vidro guarda-corpos das varandas do prédio tinha a característica de que, se quebrasse, permanecia, ainda que, porventura, estilhaçado, preso à estrutura de sustentação. Esta factualidade não resultou provada, conforme se extrai das alíneas b) e

d) da matéria de facto não provada, pelo que bem determinou a sentença recorrida que não se pode ter como existente o defeito consistente nas faltas das qualidades asseguradas pelo vendedor, não existindo, assim, demonstrada qualquer divergência entre as qualidades reais da coisa e as qualidades contratualmente devidas.

21 - O A. Condomínio não provou no entendimento da sentença recorrida em primeira instância e que a Recorrente acompanha, que aos compradores tinha sido assegurado pela R. Vendedora que o vidro dos guarda-corpos das varandas era laminado temperado.

22 – Não provou o A. Condomínio que os compradores tinham conhecimento da memória descritiva que foi sofrendo alterações e pretenderem que os vidros fossem desse tipo ou sobre a vendedora lhes ter assegurado que os vidros seriam do tipo referido na memória descritiva, balizada que está esta ação na causa de pedir quanto ao regime de responsabilidade civil contratual pela venda de coisa defeituosa, apresentando-se correta a aplicação do mecanismo legal previsto no artigo 913º e seguinte do Código Civil.

23 - Quanto à alteração do material de alumínio para aço inoxidável, os compradores não colocaram em causa tal alteração, nem consideraram existir desconformidades.

24 - Seguindo de perto o regime de responsabilidade civil contratual pela venda de coisa defeituosa e demonstrado que ficou que não se verifica o defeito de falta das qualidades asseguradas da coisa, entende a Recorrente que também não se verifica o defeito de falta de qualidades necessárias para a realização do fim a que a coisa se destina.

25 - Qualquer vidro pode partir e não existe, seja em que atividade for, o “risco zero”.

26 – Como bem expôs a sentença recorrida em primeira instância “não está aqui em causa saber se o sistema é o mais seguro, mas se é um sistema seguro, que possibilita a fruição normal das habitações”.

27 - O vidro temperado utilizado como material de enchimento do guarda-corpo é um sistema seguro que possibilita aos seus utilizadores a fruição normal das habitações.

28 - Pelo exposto, não é possível concluir que a colocação de vidro temperado no enchimento dos guarda-corpos das varandas constitua uma falta das qualidades necessárias para a realização do fim a que os imóveis se destinam, não pondo em causa a aptidão daqueles para serem utilizados como habitação, não se tratando, portanto, de um vício intrínseco e funcional dos imóveis.

29 - Seguindo de perto a matéria dada como provada nos pontos 7,12,32 e 33, a razão da quebra pode estar relacionada com

deficiências ao nível da forma como foi efetuada a fixação dos vidros, até porque não há notícia de qualquer outra quebra após as verificações realizadas em 2016.

30 - Inexiste qualquer norma portuguesa ou internacional que imponha a obrigatoriedade de utilização de vidro laminado nos guarda-corpos das varandas, tanto mais que até as normas francesas profusamente defendidas pelo A. Condomínio também elas fazem alusão à proteção residual, que foi igualmente mencionada como equacionável no relatório elaborado pelo LNEC e no relatório pericial juntos aos autos, na solução adotada do vidro temperado.

31 - Quanto à proteção residual, acompanha-se o entendimento plasmado na sentença recorrida da primeira instância, porquanto que ainda que se entendesse que os compradores tinham direito à substituição dos vidros que o A. Condomínio peticiona, quando os 420 vidros não apresentam qualquer defeito, são vidros de segurança e quanto à alegada questão de segurança contra quedas, poderia ser resolvida com a simples colocação de proteção residual nos guarda-corpos das varandas.

32 - Ainda que se entendesse poder existir a reparação com a aplicação da proteção residual, mesmo aqui não haveria lugar a essa reparação porquanto a vendedora Ré Recorrente desconhecia, sem culpa, o vício ou a falta de qualidade de que os vidros pudessem padecer e da necessidade dessa proteção residual (pontos 20 a 24, 29 e 30 da matéria de facto provada).

33 - A Ré Recorrente acreditou e não tinha razões objetivas para o não fazer, que a aprovação do projeto de arquitetura e a declaração aposta no termo de responsabilidade pelo seu autor, bem como o termo de responsabilidade emitido pela direção técnica da obra, cumpriam as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

34 - É perfeitamente aceitável e provável que a decisão e opção adotada de utilizar vidro temperado se devesse à alteração do sistema de fixação implicando furos no vidro, que como se extrai da sentença recorrida de primeira instância e quanto ao sistema de fixação: que o vidro temperado será a opção indicada sempre que precisar de ser cortado ou furado, como é o caso dos autos, face à alteração de fixação projetada. O vidro temperado foi a opção dos técnicos por haver necessidade de furar os vidros.

35 - Entende, respeitosamente, a Recorrente que não se aplica ao presente caso, tendo em conta a causa de pedir e o pedido, a disciplina da relação contratual de consumo, por não ter sido alegada tal qualidade do consumidor, mas sim o regime jurídico da venda de coisas defeituosas, sob pena de se estar a violar o regime legal previsto do artigo 913.º do Código Civil e n.º 3 do artigo 3.º do Código de Processo Civil.

36 – o A. Condomínio ao enquadrar a causa de pedir e o pedido na disciplina do artigo 913.º do Código Civil é essa a aplicável, sendo essa que a R. Recorrente foi citada para contestar.

37 – O A. Condomínio é uma pessoa coletiva integrada por frações mistas, para uso habitacional, escritórios e lojas, pelo que impede a aplicação do regime legal especial aplicado pelo Tribunal a quo em detrimento do regime previsto no artigo 913.º do Código Civil, enquadrado pelo A.

38 - Mesmo que fosse de aplicar a relação contratual de consumo, o que não se entende que assim seja, as frações foram vendidas aos compradores em vários momentos distintos e com diferentes destinos atribuídos às frações (podem ser investidores e empresas) e que a Recorrente, face à configuração da causa de pedir, não teve oportunidade de se pronunciar, face à nova argumentação expandida pelo Tribunal a quo.

39 - A Recorrente vendeu aos compradores as frações conformes com o contrato de compra e venda e o que foi vendido e assegurado aos compradores das frações, foram as habitações conforme as características técnicas e funcionais que resultam das fichas técnicas da habitação e do mapa de acabamentos que se encontrava em anexo aos contratos promessa de compra e venda.

40 - Mesmo que fosse de aplicar a relação contratual de consumo, o que não se entende que assim seja, sempre se dirá as frações têm as qualidades indicadas pela Recorrente, são adequadas ao uso específico e às utilizações habitualmente dadas a outros tipos do mesmo género e apresentam as qualidades e desempenho habituais do tipo a que pertencem.

41 - TODO O VIDRO PARTE e tal é mencionado no relatório do LNEC e no relatório pericial da Faculdade de Engenharia da Universidade ..., onde é referido que os vidros temperados e os vidros laminados podem quebrar.

42 - Ficou provado que o vidro utilizado nos guarda-corpos é um vidro de segurança e não um vidro simples e que em caso de quebra, ao contrário deste último, não produz fragmentos que possam causar danos às pessoas em causa.

43 - O vidro temperado em caso de quebra não se fragmenta em pedaços pontiagudos cortantes, isto é, fragmenta-se em pequenos pedaços não cortantes, sendo o vidro temperado 4 a 5 vezes mais resistente do que o vidro normal.

44 - À data do projeto de licenciamento (2001) OP 392/01, com pedido de alvará de obras em 2005 (indicação decorrente da PH junta aos autos) não existiam normas ou especificações técnicas portuguesas para avaliar o desempenho das guardas, pelo que não

existia a obrigatoriedade de aplicação de vidro temperado laminado, tendo os técnicos responsáveis e face ao sistema de fixação usado (com furos no vidro), decidido pela aplicação de vidro temperado.

45 - Decorre do relatório do LNEC, relatório pericial e depoimentos das testemunhas (peritos, arquitetos e engenheiros) que a olho nu se consegue perceber e verificar a diferença entre um vidro temperado e um vidro temperado laminado, pelo que tendo as frações sido adquiridas por vários engenheiros, alguns dos quais a testemunha DD, proprietário da fração AQ, não podia este razoavelmente ignorar o tipo de vidro aplicado em obra.

46 - Se a causa de pedir se substanciasse na relação contratual de consumo, o que não ocorreu, a Recorrente orientaria a sua defesa, alegando matéria condizente com essa disciplina, o que foi impedida de o fazer, nomeadamente alegando e indicando prova nesse sentido, indagando o tipo de proprietários e destino das frações e se sabiam que os vidros não eram temperados laminados, dado que se pode facilmente verificar, sendo factos notórios, se os vidros têm ou não a película que se fala nos autos e o que distingue facilmente uns dos outros.

47 - Não ficou provado que os fragmentos do vidro temperado em caso de quebra sejam aptos a provocar danos ou lesões em coisas ou pessoas, na medida em que não são cortantes nem pontiagudos e são fragmentos pequenos e arredondados.

48 - Sempre se dirá em jeito de comparação e até para avaliar a justeza das decisões judiciais, que existe muito mais perigo e insegurança na quebra de tijoleiras (com partes cortantes e pontiagudas) aplicadas na maior parte das fachadas dos edifícios da cidade de ... e outras, do que a quebra do vidro temperado (sem partes cortantes e pontiagudas).

49 - Nesta conformidade, não se apresenta fundamentada e adequada aos factos em apreço a condenação da Ré Recorrente, que não é legal, quando se verifica a ausência de normas ou especificações técnicas portuguesas para avaliar o desempenho das guardas e desconhecendo, sem culpa, a Recorrente que poderia existir alguma desconformidade no que se prende aos materiais utilizados em obra e escolhidos por técnicos responsáveis que contratou, tendo a obra sido vistoriada pela Câmara Municipal de ... aquando da emissão do alvará e posteriormente aquando da vistoria que fez ao prédio em 2016 e passados que estão 23 anos do início do projeto de licenciamento e havendo notícia que num universo de 420 vidros, apenas 3 caíram em 2015 e 2016.

50 - As decisões judiciais devem ser justas, proporcionais e adequadas aos factos em apreço e às circunstâncias que os rodeiam, sendo que a condenação da Recorrente viola todos esses princípios,

além de violar os direitos de defesa da Recorrente quando é confrontada com a aplicação de uma disciplina jurídica, relação contratual de consumo regulada no Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril, que não foi alegada e não ficou provada e na qual não se fundamentou a causa de pedir e o pedido do A.

51 - Acresce ainda que a Recorrente surpreendida com a nova matéria e disciplina jurídica aplicada e com base na qual foi condenada, se vê totalmente impossibilitada de exercer direito de regresso contra quem quer que seja nesta fase processual.

Normas jurídicas violadas ou incorretamente interpretadas e erro de determinação da norma aplicável: - artigos n.ºs 913.º, 914.º, 921.º do Código Civil, artigos n.ºs. 5 e n.º 3 do artigo 3.º do Código de Processo Civil e Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de abril.

Nestes termos, deve ser dado provimento à presente revista, anulando-se ou revogando-se o douto acórdão recorrido e confirmando-se a sentença proferida em primeira instância, assim de fazendo inteira e SÃ JUSTIÇA!

21. O Autor B... & B..., em representação do Condomínio do prédio Mirario, contra-alegou, pugnando pela improcedência do recurso.

22. O Tribunal da Relação do Porto apreciou a nulidade arguida pela Ré, agora Recorrente, pronunciando-se no sentido da sua improcedência.

23. Como o objecto do recurso é delimitado pelas conclusões do recorrente (cf. arts. 635.º, n.º 4, e 639.º, n.º 1, do Código de Processo Civil), sem prejuízo das questões de conhecimento oficioso (cf. art. 608.º, n.º 2, por remissão do art. 663.º, n.º 2, do Código de Processo Civil), as questões a decidir, *in casu*, são as seguintes:

I. — se o acórdão recorrido é nulo, por ter aplicado ao caso o regime da venda de bens de consumo;

em caso de resposta negativa à primeira questão,

II. — se ao caso deve aplicar-se o regime da venda de bens de consumo;

em caso de resposta afirmativa à segunda questão,

III. — se, de acordo com o regime do Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de Abril, o Autor pode prevalecer-se dos direitos atribuídos ao consumidor em consequência da falta de conformidade;

em caso de resposta negativa à segunda questão:

IV. — se, de acordo com o regime dos arts. 913.º ss, do Código Civil, o Autor pode prevalecer-se dos direitos atribuídos ao

comprador em consequência do defeito ou da falta de conformidade.

II. — FUNDAMENTAÇÃO

24. O Tribunal de 1.^a instância deu como provados os factos seguintes:

- 1) O prédio de que o A. é Condomínio foi constituído em propriedade horizontal por escritura publica de 3 de Fevereiro de 2010;
- 2) A constituição do Condomínio A. foi registada no Registo Nacional de Pessoas Colectivas em 12 de Fevereiro de 2015;
- 3) O Condomínio A. é administrado pela empresa “B... & B...” desde Março de 2017, na sequência do decidido nas Assembleias de Condóminos de 03/02/2017 e de 02/03/2017;
- 4) Aquando do processo de licenciamento para construção do prédio, foi entregue na Câmara Municipal de ... a memória descritiva e justificativa datada de 11 de Julho de 2003, tendo a mesma sofrido diversos aditamentos;
- 5) Nessa memória descritiva consta, entre o mais, quanto a “materiais” e “acabamentos exteriores”, que “os parapeitos serão em vidro laminado temperado e alumínio”;
- 6) Os guarda-corpos das varandas das frações são em vidro temperado, com suportes em dois lados, nas laterais, e corrimão em aço inoxidável, fixos no chão e nas paredes das varandas, estando colocados 420 vidros, que cumprem os critérios de resistência ao choque;
- 7) Em datas não concretamente apuradas do ano de 2015 (duas frações) e no dia 26 de Maio de 2016 (uma fração), os vidros guarda-corpos das varandas (duas viradas para as traseiras e uma virada para a Avenida da ...) de três frações do prédio “explodiram”, quebrando espontaneamente, e os seus fragmentos caíram para a via pública, o que ocorreu em momentos em que ninguém aí passava;
- 8) Esses vidros foram substituídos por vidros temperados do mesmo tipo;
- 9) O vidro temperado apresenta uma grande resistência à flexão, mas em caso de quebra fragmenta-se em pequenas partículas arredondadas que não se mantêm unidas, podendo cair na via pública;
- 10) O vidro laminado tem uma menor resistência à flexão, mas em caso de quebra mantém os fragmentos unidos, que ficam retidos na película que liga as lâminas de vidro, geralmente em PVB, reduzindo-se a resistência do vidro;
- 11) Sendo ambos vidros de segurança, a resistência do vidro

temperado ao impacto é superior à resistência do vidro laminado simples;

12) Após ter conhecimento do vidro que se partiu no dia 26 de Maio de 2016, a R., a pedido do A., encetou contactos para realizar a manutenção e efetuar uma revisão a todos os vidros, o que veio a ocorrer, tendo-se realizado obras de manutenção e verificação da estrutura e de fixação dos vidros nos dias 18 e 19 de Julho e 3 de Agosto de 2016;

13) Após a vistoria referida no ponto anterior os proprietários das frações constataram que os vidros guarda-corpos das varandas eram temperados e não laminados;

14) Com data de 4 de Agosto de 2016, EE e FF, identificados como “proprietários da fração AC, hab. 5.1”, enviaram a GG e HH, enquanto “administradores do Condomínio do Edifício M...”, a carta cuja cópia constitui o Doc. 5 junto com a petição inicial (fls. 48 do suporte físico do processo), e cujo teor se dá aqui por reproduzido, onde se diz, nomeadamente:

«Conforme referido por um dos técnicos que a realizou, na vistoria apenas se verificou se os parafusos não estavam juntos ao vidro, para garantir as folgas necessárias a evitar o risco de quebra e queda dos guarda-corpos;

- Durante a vistoria questionamos o mesmo técnico sobre a necessidade de os vidros serem laminados de tal modo que, se partissem, continuasse garantido o efeito que deles se pretende (guarda-corpos), ao que responderam que aquando da aprovação do projeto na Câmara Municipal tal não era obrigatório e que era suficiente que fossem temperados;

- Questionamos também se aquela vistoria garantia que mais nenhum vidro quebrasse e partisse, ao que responderam que não era suposto os vidros partirem porque são temperados; (...)

Na sequência da vistoria, fizemos uma consulta junto da G.... ao processo de licenciamento do projecto de construção do edifício M... (...), tendo-se verificado que o projecto aprovado prevê, quanto aos “acabamentos exteriores”, que “os parapeitos serão em vidro laminado temperado e alumínio”;

Assim, vimos expressar (mais uma vez) a nossa preocupação relativamente a esta situação, solicitando à Administração do Condomínio que seja convocada uma reunião da Assembleia de Condóminos, onde deverá ser disponibilizado e discutido o Relatório com as conclusões da vistoria do dia 18 de julho de 2016, bem como a aparente desconformidade da construção das varandas com o projeto aprovado»;

15) Em 30 de Agosto de 2016, GG e HH, enquanto “Administração do Condomínio”, responderam à carta referida no ponto anterior, por intermédio do “e-mail” cuja cópia constitui o Doc. 6 junto com a petição inicial (fls. 53 do suporte físico do processo), e cujo teor se dá aqui por reproduzido, onde se diz, nomeadamente:

«(...) vimos comunicar que vamos endereçar à Habipussus – Investimentos Imobiliários Lda., ofício a pedir esclarecimento sobre a situação descrita.

Quanto ao pedido para efectuar Reunião de Condomínio, informamos que vamos esperar pela recepção do Relatório de Vistoria efectuada ao Edifício pela empresa Vidraria C..... .. e resposta por parte da G..... (...)

Após a recepção destes documentos e após a sua análise, iremos ponderar na realização da Reunião Extraordinária solicitada na vossa carta.»;

16) Em 09/09/2016, a administração do condomínio reencaminhou para a R. a carta referida no ponto 14, por intermédio da comunicação cuja cópia foi junta com o requerimento de 04/12/2019 (fls. 227 e 228 do suporte físico do processo);

17) Com data de 19 de Setembro de 2016, a R. respondeu à comunicação referida no ponto anterior, anexando o relatório da vistoria realizada, declaração de desempenho emitida pelo fabricante e vistoria realizada por engenheiro civil, por intermédio da carta cuja cópia foi junta com o requerimento de 04/12/2019 (fls. 230 do suporte físico do processo), e cujo teor se dá aqui por reproduzido, a qual foi recebida em mão pela Administração do Condomínio a 21/09/2016, e onde se diz:

«1. Relativamente às alterações efectuadas ao projecto inicial, no que diz respeito às guardas das varandas, esta alteração deveu-se ao melhoramento geral do Edifício, uma vez que o alumínio foi substituído por aço inox, material muito mais resistente e com mais segurança.

Quanto ao vidro, a alteração também foi efectuada devido ao sistema de fixação que se projectou.

2. Estas alterações ao projecto inicial que visaram melhorar o Edifício, não eram obrigatórias apresentar à Câmara de ..., assim como incluir nos vários aditamentos que foram efectuados na obra.

3. Após ter conhecimento do vidro que se partiu no dia 26 de Maio 2016, procedi aos contactos necessários para efectuar uma revisão a todos os vidros, vistoria que foi efectuada (...);

18) Com data de 23 de Março de 2017, a sociedade “B... & B...” enviou à R. a carta cuja cópia constitui o Doc. 7 junto com a petição

inicial (fls. 54 do suporte físico do processo), e cujo teor se dá aqui por reproduzido, onde requerem “o início dos trabalhos de correção/ eliminação dos vícios, defeitos e insuficiências existentes no imóvel em questão”, que elencam em vinte situações, a última das quais “A substituição dos vidros dos guarda corpos das varandas do edifício e seus suportes, os quais não estão de acordo com o projeto do edifício, nem com o cumprimento efetivo das normas regulamentares e especificação dos vidros com desempenho da função de Guarda-Corpos”;

19) Em resposta a R. enviou, com data de 22 de Maio de 2017, a carta cuja cópia constitui o Doc. 8 junto com a petição inicial (fls. 59 e 60 do suporte físico do processo), e cujo teor se dá aqui por reproduzido, onde se pronuncia sobre as várias situações elencadas, referindo que “relativamente à substituição dos vidros das proteções das varandas, a empresa tem vindo a apresentar a sua posição em relação a este assunto e considera não existir desconformidade com os projetos referentes à obra para o prédio em apreço, cumprindo as disposições legais e regulamentares em vigor à data da sua aprovação o que mereceu a emissão do alvará de autorização de utilização do edifício vindo a referir”, e acrescentando que “aproveitamos para relembrar V. Exas. que deve ser cumprido o plano de manutenção/revisão das guardas das varandas, que consiste na verificação da posição dos vidros e reaperto dos pontos de fixação”;

20) O projeto da obra foi sendo alterado, sendo vertidas algumas alterações para as peças desenhadas do prédio;

21) Foi projetada alteração ao nível do modelo de fixação nas varandas, com aço inoxidável e vidro temperado, com introdução de prumos verticais, que os técnicos responsáveis, arquiteto e outros, entenderam mais adequado, ao nível de segurança e de qualidade, extraindo-se as alterações quanto à configuração das guardas das telas finais apresentadas;

22) As alterações efetuadas ao projeto, no que diz respeito às guardas das varandas, deveram-se à intenção de melhoramento geral do edifício, uma vez que o alumínio foi substituído por aço inoxidável, material mais resistente e com mais segurança (e mais caro);

23) A alteração quanto ao vidro escolhido e aplicado foi efetuada tendo em conta o novo sistema de fixação que se projetou e que os técnicos responsáveis, arquiteto e outros, entenderam mais adequado;

24) A R. acreditou que tais alterações se basearam em opções que valorizaram a segurança, robustez e qualidade do prédio, desconhecendo a existência de defeitos ou falta de qualidade dos materiais aplicados;

25) Estas alterações ao projeto foram sendo transpostas para as peças

desenhadas e telas finais, não sendo obrigatória a sua inclusão nas peças escritas;

26) O aço inoxidável que compõe o sistema de fixação e o vidro, após terem sido definidos pelos técnicos responsáveis do projeto, foram fornecidos e aplicados pela sociedade “M..., Lda”, com sede em ..., conhecida por “Serralharia ...”, em meados do ano de 2008;

27) O fabricante do vidro foi a entidade certificada “B..., Lda”, com sede na Zona Industrial da ..., Rua das ..., nº 170, ..., ..., que emitiu, em 07/09/2016, a declaração de desempenho cuja cópia foi junta com a contestação (fls. 77 do suporte físico do processo);

28) Foi emitido alvará de utilização relativamente ao edifício com o nº 158/10, com data de 30/03/2010;

29) A R. sempre acreditou que a aprovação do projeto de arquitetura e a declaração aposta no termo de responsabilidade pelo seu autor cumpriam as disposições legais e regulamentares em vigor à data da conclusão do projeto em 12/10/2009;

30) A R. sempre acreditou que o termo de responsabilidade emitido pela direção técnica da obra, concluída em 03/02/2010, cumpria as disposições legais e regulamentares aplicáveis;

31) Em Setembro de 2016 e em Outubro de 2017 foram realizadas vistorias por engenheiros civis, os quais declararam que o vidro temperado assim como o sistema de fixação usado nas guardas das varandas do ... cumprem com os requisitos exigidos pela legislação atual, NP4491:2009;

32) A quebra do vidro ocorrida no dia 26/05/2016 foi participada à “G.....”, que ordenou uma vistoria administrativa ao prédio no dia 20 de Junho de 2016, no âmbito do Proc. nº 517/VT/2016, e, na sequência do resultado desta ordenou ao Condomínio A. a execução das seguintes obras, a concluir no prazo máximo de 20 dias úteis: - “verificação e afinação do aperto das peças metálicas, garantindo as folgas necessárias ao normal trabalho dos materiais em causa, minimizando assim o risco de ocorrência de queda dos vidros dos guarda corpos sobre a via pública”;

33) O processo administrativo referido no ponto anterior foi arquivado em Outubro de 2016, por terem sido realizadas, de forma satisfatória, as obras determinadas, porém, “como, entretanto, existe uma denúncia da parte de uma condómina, de desconformidade do edificado com o projeto aprovado, no que respeita aos materiais empregues nas varandas, o assunto foi colocado à consideração da Divisão de Gestão e Fiscalização Urbanística”;

34) Encontra-se pendente na Câmara Municipal de ... o processo administrativo 852/FU/2016, cuja decisão final “aguarda pela

regularização dos guarda-corpos instalados nas varandas do Edifício M...”;

35) Por intermédio de contrato de seguro celebrado entre a R. e a Interveniante, titulado pela Apólice nº66 e com as condições gerais e particulares de fls. 163 a 180 (juntas em 24/05/2019), foi transferida para a Interveniante a responsabilidade civil da R. “enquanto na qualidade ou no exercício da actividade expressamente referida nas respectivas Condições Especiais e Particulares”, constando na apólice “responsabilidade civil geral – indústria da construção” e “imóvel (com ocupação mista)”, e indicando-se como “riscos cobertos” “responsabilidade civil exploração”, com uma franquia de “10% dos prejuízos indemnizáveis no mínimo de € 250,00 por sinistro”.

25. Em contrapartida, o Tribunal de 1.ª instância deu como não provados os factos seguintes:

- a) que o Condomínio A. foi constituído em 12/02/2015;
- b) que todos os compradores das fracções que integram o prédio em causa adquiriram-nas na convicção de que a construção respeitava a memória descritiva;
- c) que a R. assumiu a responsabilidade pela queda dos vidros e substituiu-os;
- d) que aquando da venda das fracções, entre o mais, foi assegurado aos compradores que o vidro guarda-corpos das varandas do prédio tinha a característica de que, se quebrasse, permanecia, ainda que, porventura, estilhaçado, preso à estrutura de sustentação devendo daí ser removido e substituído de modo a nunca cair para a via pública;
- e) que as recomendações da empresa “S....” são as seguidas em todo o mundo, no que diz respeito à aplicação de vidros, em todas as circunstâncias, nomeadamente na colocação de vidros guarda-corpos;
- f) que a 4 de Agosto de 2016, e após uma vistoria efectuada a 18 de Julho de 2016, foi dado a conhecer aos então administradores do A. que os vidros colocados nas varandas não eram laminados, e que por isso não cumpriam o tipo de materiais que constava na memória descritiva;
- g) que foi face à ausência de resposta e de solução dada pela R. que foi enviada a carta referida no ponto 17;
- h) que as varandas têm como protecção um guarda-corpo de cerca de 1,50 m, encimada com uma guarda em alumínio;
- i) que os vidros guarda-corpos se soltaram;

j) que houve alteração do regime da propriedade horizontal no dia 3 de Junho de 2011;

l) que a aplicação dos guarda-corpos como referido no ponto 25 ocorreu no último trimestre de 2008;

m) que, para além do que consta do ponto 18, a R. continua a dar instruções ao Condomínio de que o plano de manutenção/revisão das guardas das varandas, que consiste na verificação da posição dos vidros e reaperto dos pontos de fixação, deve manter-se e ser cumprido.

26. O Tribunal da Relação do Porto alterou a redacção do facto dado como provado sob o n.º 6, para “Os guarda-corpos das varandas das frações são em vidro temperado, com suportes em dois lados, nas laterais, e corrimão em aço inoxidável, fixos no chão e nas paredes das varandas, estando colocados 420 vidros”, e, em tudo o mais, julgou improcedente a impugnação da matéria de facto deduzida pelo Autor Condomínio do prédio Mirario.

O DIREITO

27. O art. 1437.º, n.º 1, do Código Civil, na redacção da Lei n.º 8/2022, de 10 de Janeiro, determina que “[o] condomínio é sempre representado em juízo pelo seu administrador, devendo demandar e ser demandado em nome daquele” 2, pelo que se corrige a indicação constante do acórdão recorrido de que a acção teria sido proposta pelo Condomínio do prédio M... .

28. A **primeira questão** relaciona-se com a qualificação do condomínio como consumidor 3.

29. A Ré, agora Recorrente, alega em síntese que o Tribunal da Relação não podia ter qualificado o condomínio como consumidor e, por isso, não podia ter aplicado ao caso o regime da venda de bens de consumo do Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de Abril.

30. Ora, a qualidade de consumidor é de conhecimento officioso e, ainda que a qualidade de consumidor não fosse de conhecimento officioso, sempre teria sido invocada pelo Autor, agora Recorrido.

31. O acórdão do Tribunal de Justiça da União Europeia de 4 de Junho de 2015, no processo C-497/13 (Faber), diz, de forma esclarecedora, que

“A Directiva 1999/44/CE [...], de 25 de Maio de 1999, [...] deve ser interpretada no sentido de que o órgão jurisdicional nacional chamado a pronunciar-se sobre um litígio relativo a um contrato susceptível de ser abrangido pelo âmbito de aplicação desta directiva *está obrigado, sempre que disponha dos elementos de direito e de facto necessários para tal ou deles possa dispor mediante mero pedido de*

esclarecimento, a verificar se o comprador pode ser qualificado de consumidor na acepção da mesma diretiva, ainda que este não tenha expressamente invocado essa qualidade” 4.

32. Em concreto, o Tribunal da Relação do Porto dispunha dos elementos de facto e de direito necessários para verificar que pelo menos alguns dos condóminos eram pessoas singulares, que afectavam a fracção adquirida a fins privados (não profissionais):

“sendo a Ré demandada nesta ação na qualidade de construtora e vendedora do prédio onde se verificam as alegadas desconformidades e sendo o condomínio A. constituído por diversas frações destinadas a habitação (o que não é sequer controvertido e resulta da escritura de constituição de propriedade horizontal e do alvará de utilização mencionado no ponto 28 dos Factos Provados – cfr. ainda, fls. 18 a 43 e 82v.º), não pode deixar de se entender que estamos perante uma relação contratual de consumo, a que não é aplicável aquele regime geral, mas, antes, o regime especial que resulta, designadamente, do disposto na Lei n.º 24/96, de 31 de julho (Lei de Defesa do Consumidor), em articulação com o que consta do Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de Abril”.

33. Em todo o caso ainda que a qualidade de consumidor não fosse de conhecimento officioso, sempre teria sido invocada pelo Autor, agora Recorrido.

34. O acórdão de conferência proferido pelo Tribunal da Relação do Porto chama a atenção para que “o A./Apelante [...] invocou no seu recurso, entre o mais, a violação do disposto no ‘Art. 2º, nº2 al. a) e d) do DL 67/2003 de 08 de Abril’, diploma que, como é sabido, regula a venda de bens de consumo e das garantias a ela relativas, transpondo para a ordem jurídica nacional a Directiva n.º 1999/44/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de Maio”.

35. O resultado só pode ser reforçado pela constatação de que a qualificação do condomínio como consumidor em nada afectou o *direito de defesa* ou o *exercício do direito de defesa* da Ré, agora Recorrente.

36. Os critérios do *defeito* do art. 913.º do Código Civil são semelhantes aos critérios da *conformidade* e da *falta de conformidade* do art. 2.º da Lei n.º 67/2003, de 8 de Abril 5.

37. Em todo o caso, ainda que os critérios do *defeito* do art. 913.º do Código Civil não fossem semelhantes aos critérios da *conformidade* e da *falta de conformidade* do art. 2.º da Lei n.º 67/2003, sempre a Ré, agora Recorrente, tinha conhecimento de que os condomínios eram consumidores.

38. Ora, tendo — como tinha ou devia ter — conhecimento de que os

condóminos eram consumidores, a Ré, agora Recorrente devia ter contado com a aplicação ao caso *sub judice* do regime da compra e venda de bens de consumo.

39. Face à improcedência da arguição de nulidade do acórdão recorrido deduzida pela Ré, agora Recorrente, deve apreciar-se a segunda e a terceira ou quarta questões.

40. A **segunda questão** consiste em averiguar **se ao caso deve aplicar-se o regime da venda de bens de consumo.**

41. Os acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 6 de Junho de 2013 — processo n.º 8473/07.4TBCSC.L1.S1 —, de 31 de Maio de 2016 — processo n.º 721/12.5TCFUN.L1.S1 —, de 17 de Outubro de 2019 — processo n.º 1066/14.1T8PDL.L1.S1 — ou de 10 de Dezembro de 2019 — processo n.º 4288/16.7T8FNC.L1.S2 — dizem expressamente que o direito do consumo pode aplicar-se ao condomínio e o acórdão do Tribunal de Justiça da União Europeia de 2 de Abril de 2020, no processo C-329/19, confirma que aquilo que dizem os acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça é compatível com o direito europeu: a extensão do direito do consumo ao condomínio tem como objectivo “proteger melhor o consumidor, alargando o âmbito de aplicação da protecção [das directivas] a um sujeito de direito... que não é uma pessoa singular nos termos do direito nacional” — daí que, “apesar de um sujeito de direito como o condomínio... não estar abrangido pelo conceito de ‘consumidor’..., os Estados-Membros [possam] aplicar disposições [das directivas] a domínios não pertencentes ao seu âmbito de aplicação [...], desde que essa interpretação por parte dos órgãos jurisdicionais nacionais assegure um nível mais elevado de protecção dos consumidores e não afete as disposições dos Tratados” 6.

42. Esclarecendo o critério, dir-se-á que o direito do consumo deve aplicar-se desde que alguma das fracções seja destinada a uso privado, não profissional 7.

O art. 1420.º, n.º 1, do Código Civil, esclarece que “cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício”. Em consequência, o condomínio representa os interesses dos condóminos 8. Os negócios jurídicos — p. ex., os contratos de compra e venda ou de empreitada — relacionados com as partes comuns do edifício devem ser considerados como negócios jurídicos de consumo desde que algum dos proprietários das partes comuns deva ser qualificado como consumidor. Ora, o *fim de protecção* das disposições do direito do consumo ficaria comprometido, ou em perigo, se o representante de um consumidor deixasse de ser qualificado como consumidor, “independentemente do reconhecimento de personalidade ou de capacidade jurídica” 9.

43. A terceira questão consiste em averiguar se, de acordo com o regime do Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de Abril, o Autor pode prevalecer-se dos direitos atribuídos ao consumidor em consequência da falta de conformidade 10.

44. O art. 2.º do Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de Abril, é do seguinte teor:

1. — O vendedor tem o dever de entregar ao consumidor bens que sejam conformes com o contrato de compra e venda.

2. — Presume-se que os bens de consumo não são conformes com o contrato se se verificar algum dos seguintes factos:

a) Não serem conformes com a descrição que deles é feita pelo vendedor ou não possuírem as qualidades do bem que o vendedor tenha apresentado ao consumidor como amostra ou modelo;

b) Não serem adequados ao uso específico para o qual o consumidor os destine e do qual tenha informado o vendedor quando celebrou o contrato e que o mesmo tenha aceite;

c) Não serem adequados às utilizações habitualmente dadas aos bens do mesmo tipo;

d) Não apresentarem as qualidades e o desempenho habituais nos bens do mesmo tipo e que o consumidor pode razoavelmente esperar, atendendo à natureza do bem e, eventualmente, às declarações públicas sobre as suas características concretas feitas pelo vendedor, pelo produtor ou pelo seu representante, nomeadamente na publicidade ou na rotulagem.

3. — Não se considera existir falta de conformidade, na acepção do presente artigo, se, no momento em que for celebrado o contrato, o consumidor tiver conhecimento dessa falta de conformidade ou não puder razoavelmente ignorá-la ou se esta decorrer dos materiais fornecidos pelo consumidor.

4. — A falta de conformidade resultante de má instalação do bem de consumo é equiparada a uma falta de conformidade do bem, quando a instalação fizer parte do contrato de compra e venda e tiver sido efectuada pelo vendedor, ou sob sua responsabilidade, ou quando o produto, que se prevê que seja instalado pelo consumidor, for instalado pelo consumidor e a má instalação se dever a incorrecções existentes nas instruções de montagem.

45. Os contratos de compra e venda concluídos no caso *sub judice* são omissos quanto à qualidade do vidro e, como os contratos de compra e venda sejam omissos, deve aplicar-se ao caso as *presunções* do art. 2.º, n.º 2, do Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de Abril.

46. Em primeiro lugar, deve excluir-se a aplicação ao caso das

presunções de não conformidade da alínea a) e da alínea b), do art. 2.º, n.º 2. do Decreto-Lei n.º 67/2003:

— deve excluir-se a aplicação ao caso da *presunção de não conformidade* da alínea b), por não se ter provado que algum dos condóminos destinasse a varanda a algum *uso específico*, — deve excluir-se a aplicação ao caso da *presunção de não conformidade* da alínea c), por não se ter provado que a substituição dos *vidros laminados* previstos na *memória descritiva* por *vidros temperados* fosse *prejudicial à utilidade* da coisa.

Embora apresentem características diferentes ¹¹, os dois tipos de vidro “[são] ambos vidros de segurança” ¹² e, em consequência, não pode dizer-se que os bens comprados e vendidos — fracções autónomas — sejam, sem mais, *inadequados*, *impróprios* ou *inidóneos* para as utilizações habitualmente dadas aos bens da mesma categoria ou do mesmo tipo.

47. Em segundo lugar, excluída a aplicação ao caso das *presunções de não conformidade* das *alíneas a e b)*, deve averiguar-se:

I. — se o vidro aplicado apresenta as qualidades constantes da *descrição* do vendedor [alínea a)];

II. — se o vidro aplicado apresenta as qualidades correspondentes às *expectativas razoáveis* do consumidor [alínea d)].

48. O termo *descrição* da alínea a) deve interpretar-se de forma a designar *declarações* dirigidas pelo vendedor aos compradores ¹³ — e, devendo interpretar-se de forma a designar, tão-só, as *declarações* dirigidas pelo vendedor aos compradores, não abrangerá uma *memória descritiva* ¹⁴.

49. A *memória descritiva* é uma declaração dirigida a um *órgão* de uma *pessoa colectiva de direito público* — à Câmara Municipal- Em consequência, não é uma declaração privada dirigida a *pessoas singulares* — aos compradores — e, ainda que seja algum comprador *possa* conhecê-la, não é uma declaração de que um *comprador médio, normal*, deva conhecer ¹⁵.

50. Os termos *desempenho habitual* ou *qualidades habituais*, esses, deve interpretar-se de forma a abranger *todo o desempenho* ou *todas as qualidades* correspondentes às *expectativas razoáveis* do consumidor.

51. O Tribunal da Relação argumentou que, entre as *expectativas razoáveis*, estava a de que, em caso de quebra, o vidro da varanda continuasse a dar alguma segurança aos *consumidores*, como *utilizadores das fracções autónomas*, e a *terceiros*, como, p. ex., aos transeuntes: continuasse a dar alguma segurança aos *consumidores*,

como *utilizadores das fracções autónomas*, por lhes proporcionar ainda alguma protecção contra o perigo de caírem da varanda; continuasse a dar alguma segurança a *terceiros*, como, p. ex., aos *transeuntes*, por lhes proporcionar ainda alguma protecção contra o perigo de serem atingidos pelas “pequenas partículas arredondadas” em que o vidro temperado se fragmenta ¹⁶.

Entre os dois tipos de vidro, temperado e laminado, só o vidro laminado apresentaria as qualidades habituais, correspondentes às *expectativas razoáveis* dos consumidores.

52. A Ré, agora Recorrente, contra-argumentou, colocando em dúvida que, em caso de quebra, o vidro temperado provoque o perigo de os transeuntes serem atingidos pelas “pequenas partículas arredondadas” em que o vidro temperado se fragmenta:

43 - O vidro temperado em caso de quebra não se fragmenta em pedaços pontiagudos cortantes, isto é, fragmenta-se em pequenos pedaços não cortantes, sendo o vidro temperado 4 a 5 vezes mais resistente do que o vidro normal. [...]

47 - Não ficou provado que os fragmentos do vidro temperado em caso de quebra sejam aptos a provocar danos ou lesões em coisas ou pessoas, na medida em que não são cortantes nem pontiagudos e são fragmentos pequenos e arredondados.

53. Ora, no regime jurídico da *venda de bens de consumo*, dá-se prioridade aos interesses dos *consumidores* e, em todo o caso, nenhum regime restringe a protecção de *terceiros*, designadamente dos *transeuntes*, ao perigo de quebra de pedaços cortantes ou de pedaços pontiagudos.

54. Os argumentos deduzidos pelo Tribunal da Relação do Porto para sustentar que as fracções entregues aos compradores não apresentam as qualidades habituais, que o consumidor pode razoavelmente esperar, devem considerar-se *correctos*.

55. Finalmente, a Ré, agora Recorrente, propõe-se de alguma forma invocar a excepção do art. 2.º, n.º 3, do Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de Abril, ao alegar que:

45 - Decorre do relatório do LNEC, relatório pericial e depoimentos das testemunhas (peritos, arquitetos e engenheiros) que a olho nu se consegue perceber e verificar a diferença entre um vidro temperado e um vidro temperado laminado, pelo que tendo as fracções sido adquiridas por vários engenheiros, alguns dos quais a testemunha DD, proprietário da fracção AQ, não podia este razoavelmente ignorar o tipo de vidro aplicado em obra.

56. O facto dado como provado sob o n.º 13 tem o seguinte teor:

“13) Após a vistoria referida no ponto anterior os proprietários das frações constataram que os vidros guarda-corpos das varandas eram temperados e não laminados”.

57. A Ré, agora Recorrente, não conseguiu provar que os proprietários das fracções autónomas conhecessem, ou em todo o caso não pudessem razoavelmente desconhecer, que o tipo de vidro aplicado não correspondia ao tipo de vidro devido, de acordo com o art. 2.º, n.º 2, alínea d), do Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de Abril.

58. Ora, o Supremo Tribunal de Justiça não pode, em regra, pronunciar-se sobre erros na apreciação da matéria de facto, ou na fixação dos factos materiais da causa 17.

III. — DECISÃO

Face ao exposto, **nega-se provimento ao recurso e confirma-se o acórdão recorrido.**

Custas pela Recorrente Habipussos – Investimentos imobiliários, Lda.

Lisboa, 14 de Setembro de 2023

Nuno Manuel Pinto Oliveira (relator)

Lino Ribeiro

Maria de Fátima Gomes

1. “[D]esignadamente, nas frações: J (Hab. 1.2); K (Hab.1.3); L (Hab. 1.4); M (Hab. 1.5); N (Hab. 2.1); O (Hab. 2.2); P (Hab. 2.3); Q (Hab. 2.4); R (Hab. 2.5); S (Hab. 3.1); T (Hab. 3.2); U (Hab. 3.3), V (Hab. 3.4); W (Hab. 3.5); X (Hab. 4.1); Y (Hab. 4.2), Z (Hab. 4.3), AA. (Hab. 4.4); AB (Hab. 4.5); AC (Hab. 5.1); AD, (Hab. 5.2); AE (Hab. 5.3); AF (Hab. 5.4); AG (Hab. 6.1); AH (Hab. 6.2); AI (Hab. 6.3); AJ (Hab. 6.4); AK (Hab. 7.1); AL (Hab. 7.2); AM (Hab. 7.3); NA (Hab. 7.4); AO (Hab. 8.1); AP (Hab. 8.2); AQ (Hab. 9.1); AR (Hab. 9.2); AS (Hab. 10.1)”.

2. Sobre a interpretação do art. 1437.º do Código Civil, na redacção da Lei n.º 8/2022, de 10 de Janeiro, *vide* por todos Miguel Teixeira de Sousa, “A posição em juízo do administrador do condomínio: *et tu, Legislator?*”, in: WWW: < https://blogippc.blogspot.com/2022/01/a-posicao-em-juizo-do-administrador-do_01170579275.html >.

3. Sobre o conceito de consumidor no direito português, *vide*, por todos, Nuno Manuel Pinto Oliveira, *Contrato de compra e venda*, vol. I — *Introdução. Formação do contrato*, Gestlegal, 2021, págs. 111-210; Jorge Morais Carvalho, “O conceito de consumidor no direito português”, in: *Estudos de direito do consumidor*, n.º 14 — 2018, págs. 185-232; ou N Nuno Manuel Pinto Oliveira, “O conceito de consumidor”, in: Rui Paulo Coutinho Mascarenhas de Ataíde / Francisco Rodrigues Rocha / Vítor Pamela Fidalgo (coord.), *Estudos de direito do consumo*, vol. I — *Perspectivas nacionais do direito do consumo. Direito do consumo na Constituição e no direito da união Europeia. Situações jurídicas do consumo em geral*, Livraria Almedina, Coimbra, 2023, págs. 473-514.

4. Sobre o alcance dos ónus da alegação e da prova da qualidade de consumidor depois do acórdão do Tribunal de Justiça da União Europeia de 4 de Junho de 2015, *vide* por todos Jorge

Morais Carvalho, “O conceito de consumidor no direito português”, in: *Estudos de direito do consumidor*, n.º 14 — 2018, págs. 185-232 (213-217); ou Nuno Manuel Pinto Oliveira, “O conceito de consumidor”, in: Rui Paulo Coutinho Mascarenhas de Ataíde / Francisco Rodrigues Rocha / Vítor Pamela Fidalgo (coord.), *Estudos de direito do consumo*, vol. I — *Perspectivas nacionais do direito do consumo. Direito do consumo na Constituição e no direito da união Europeia. Situações jurídicas do consumo em geral*, Livraria Almedina, Coimbra, 2023, págs. 473-514 (480-481).

5. Cf. designadamente João Calvão da Silva, *Compra e venda de coisas defeituosas. Conformidade e segurança*, 5.ª ed., Livraria Almedina, Coimbra, 2008, págs. 149 ss., ou João Calvão da Silva, anotação ao art. 2.º, in: *Venda de bens de consumo*, 4.ª ed., Livraria Almedina, Coimbra, 2010, págs. 79-95 — em especial na pág. n.º 84.

6. Cf. acórdão de 2 de Abril de 2020, no processo C-329/19, especialmente nos considerandos 35-37.

7. Como sugere p. ex., Jorge Morais Carvalho, Jorge Morais Carvalho, *Os contratos de consumo. Reflexão sobre a autonomia privada no direito do consumo* (dissertação de doutoramento), Universidade Nova de Lisboa, Lisboa, 2011, pág. 22 (nota n.º 38) — o condomínio “deve[ria] ser considerado consumidor sempre que, numa perspectiva objectiva, o bem ou serviço p[udesse] ser considerado um bem ou serviço de consumo para uma das pessoas que o condomínio representa”.

8. Cf. Jorge Morais Carvalho, *Manual de direito do consumo*, Livraria Almedina, Coimbra, 2013, págs. 13-14: “[O] condomínio poderá representar os interesses relativos a essas partes em representação do (ou dos) condómino(s)”.

9. Cf. [Karl Larenz /] Manfred Wolf / Jörg Neuner, *Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts*, 10.ª ed., C. H. Beck, München, 2012, pág. 142.

10. Como à segunda questão foi dada uma resposta afirmativa, fica prejudicada a resposta à quarta questão.

11. Cf. factos dados como provados sob o n.º 9 e o n.º 10.

12. Cf. facto dado como provado sob o n.º 11.

13. Cf. João Calvão da Silva, anotação ao art. 2.º, in: *Venda de bens de consumo*, cit., pág. 86. “... descrições feitas aos consumidores, pessoas singulares com que aquele [vendedor] entra a negociação, para os informar e lhes dar a conhecer as características e qualidades do bem oferecido”.

14. Cf. facto dado como provado sob o n.º 4: “Aquando do processo de licenciamento para construção do prédio, foi entregue na Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia a memória descritiva e justificativa datada de 11 de Julho de 2003, tendo a mesma sofrido diversos aditamentos”.

15. Como confirma a circunstância de ter sido dado como não provado o facto descrito na alínea b): “... todos os compradores das fracções que integram o prédio em causa adquiriram-nas na convicção de que a construção respeitava a memória descritiva”.

16. Cf. facto dado como provado sob o n.º 9.

17. Cf. art. 674.º, n.º 3, do Código de Processo civil.