

Processo: 8708/05.8TBBERG.G1.S1  
Nº Convencional: 2ª SECÇÃO  
Relator: ÁLVARO RODRIGUES  
Descritores: EMPREITADA DE CONSUMO  
COMPRA E VENDA DE IMÓVEL  
SJ  
Nº do Documento:  
Apenso:  
Data do Acórdão: 14-10-2010  
Votação: UNANIMIDADE  
Texto Integral: S  
Privacidade: 1  
Meio Processual: REVISTA  
Decisão: NEGADA A REVISTA  
Sumário :

I- Se num contrato de compra e venda de imóvel, ambos os contraentes (comprador e vendedor) são sociedades comerciais (empresas), sendo a autora uma imobiliária, como emerge até da sua denominação social, e nada consta da factualidade provada que demonstre a finalidade não profissional da compra e venda realizada e do escopo prosseguido, o regime legal que disciplina tal negócio jurídico só pode ser o geral, isto é, o previsto no Código Civil  
II- Isto porque, se nada aponta no sentido da verificação dos pressupostos da aplicação ao caso da legislação protectora das vendas ou empreitadas de consumo, sempre tendo no horizonte que nem todas as vendas ou empreitadas se regem por tal complexo normativo e que o quadro legal disciplinador de tais contratos, constante do Código Civil, se mantém plenamente em vigor como regime geral ou comum, não há lugar à aplicação automática daquele regime especial.  
III- A «ratio» da legislação do consumo visa essencialmente «a necessidade de protecção dos consumidores perante as relações caracterizadas pela desigualdade de forças dos seus sujeitos, em matéria de poder económico, experiência, organização e informação», como escreve Cura Mariano ((Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra, 3ª edição, Almedina, pg.233), pelo que, para tanto, é necessário que se provem ou se presumam os respectivos pressupostos de aplicação.

Decisão Texto Integral:

### **RELATÓRIO**

**AA - Imobiliária e Exploração de Lares, Lda**, com sede na Rua do Sardoal, nº 99-2º, Braga demandou pela presente acção ordinária **BB - Empreendimentos Turísticos e Imobiliários, Lda**, com sede na Rua ....., nº ..... - .. Dt.º Traseiras, Porto; e sendo interveniente ....., **Sociedade Unipessoal, Lda**, com sede na Rua....., nº ...., 5970-430..., Montalegre, todos com os sinais dos autos, em que pede a condenação da Ré:

- a reconhecer que o prédio que vendeu à Autora enferma dos vícios, faltas e insuficiências referenciadas no art. 5º e 10º da petição;
- a proceder à reparação ou eliminação de todos os defeitos, insuficiências e a realizar os trabalhos em falta, referenciados na petição, no prédio que vendeu à Autora ou a pagar à Autora a quantia

que vier a apurar-se ser necessária à peticionada reparação, eliminação e realização de obras de conclusão do prédio, em valor nunca inferior a € 35 000,00 necessários à eliminação dos defeitos e à realização das obras necessárias a permitir o uso normal ou fim a que se destina;

- a pagar aos Autores uma indemnização, a liquidar em execução de sentença, em virtude de os defeitos, as insuficiências e as faltas que se verificam na coisa vendida, impedirem o seu uso normal, o fim a que se destina, impedirem, por exemplo, de ser comercializado ou de qualquer forma rentabilizado e não ser possível determinar até quando vai durar esta situação e a real dimensão dos prejuízos sofridos e a sofrer pela Autora, legítima proprietária e possuidora do prédio comprado à Ré.

Alega para o efeito, e em síntese, que em 05 de Agosto de 2004 por escritura pública de compra e venda comprou à Ré um prédio urbano sito em Vendas Novas, Montalegre. Na ocasião a legal representante da Ré referiu que faltava concluir uns trabalhos. Quando o Autor tomou posse do prédio constatou que existiam os defeitos, que de imediato comunicou à Ré, por carta de 11 de Agosto de 2004 e de 13 de Agosto de 2004. A Ré reconheceu razão ao autor, quanto às apontadas deficiências, mas nada fez no sentido de proceder à sua reparação.

Mais refere que adquiriu o prédio para revenda e, nas condições em que se encontra, a Autora não consegue encontrar comprador, pois os potenciais interessados ao visitarem o prédio, depararam com as deficiências e perdem o interesse na compra. Alega, ainda, que obteve uma proposta de aquisição, no montante de € 150 000,00, caso se realizassem obras no prédio. Refere de igual forma, que diligenciou por obter três orçamentos, para avaliação do custo das obras a realizar e apurou que o custo das obras, ascende a valor não inferior a € 35000,00.

Citada a Ré, contestou, defendendo-se por excepção e por impugnação.

Por excepção, invoca a caducidade do direito de acção, pois a acção foi instaurada decorrido que estava o prazo de um ano a contar da data em que a Autora procedeu à denúncia dos defeitos. Acresce o facto de nenhuma operação de reparação ter ocorrido neste período. Impugna a demais matéria alegada.

Conclui por pedir a intervenção provocada acessória de CC Sociedade Unipessoal, Lda, que na qualidade de empreiteiro executou a obra, com vista a acautelar os direitos que venha a exercer em eventual acção de regresso.

Na Réplica a Autora manteve a posição inicial.

Admitido o incidente, procedeu-se à citação da interveniente, que contestou defendendo-se por excepção e por impugnação.

Invoca a caducidade do direito de acção e refere, ainda, que a Ré não é responsável pela reparação, porque não foi a Ré que vendeu o prédio à Autora.

O prédio pertencia a DD, que na qualidade de dono da obra, celebrou o contrato de empreitada com a chamada, sendo pois o único responsável pela reparação.

Conclui por pedir a condenação da Autora como litigante de má-fé. Realizou-se o julgamento e, a final, veio a ser proferida sentença que julgando improcedente, por não provada, a acção, absolveu a Ré do pedido.

Inconformada, interpôs a Autora recurso de Apelação da mesma para o Tribunal da Relação de Guimarães que, embora com fundamentação algo diferente, confirmou a sentença recorrida, negando provimento ao recurso.

Novamente inconformada, a mesma veio interpor recurso de revista para este Supremo Tribunal de Justiça, rematando as suas alegações, com as seguintes:

### CONCLUSÕES

- 1) A improcedência da presente acção representaria uma intolerável injustiça.
- 2) Os inúmeros e gravíssimos defeitos de que a obra padece foram alvo de denúncia pela Autora e expressamente reconhecidas pela Ré, no irretratável depoimento de parte da gerência da Ré e no depoimento de um seu sócio não gerente.
- 3) Nenhuma outra prova foi produzida, que infirmasse qualquer destes depoimentos.
- 4) Ao caso concreto é aplicável o regime determinado pelo Directiva Comunitária n.º 1999/CE, do Parlamento e do Conselho Europeu de 25.05.1999, por via do DL n.º 67/2003, de 08 de Março.
- 5) O Dec. Lei n.º 67/2003, de 08 de Março deve ser interpretado de acordo com o imposto na Directiva n.º 1999/44/CE.
- 6) Com a transposição para o ordenamento jurídico português da directiva comunitária acima referida, os prazos de 6 meses ou de um ano, a que se referem as duas sentenças recorridas, deixou de ser aplicável.
- 7) Tal Directiva obriga a uma interpretação correctiva do disposto no n.º 4 do artº 5º daquele diploma, de modo a que o prazo aí previsto para exercício dos direitos, após as denúncias das faltas de conformidade, só se aplica quando o seu termo exceder o prazo de 2 anos após a entrega da obra. Por isso.
- 8) O prazo de 1 ano, para o exercício dos direitos do dono da obra, só se aplica quando o seu termo exceda o prazo de 5 anos após a entrega do imóvel, Ou seja.

9) Quando o prazo de 1 - um - ano termina antes de se completarem os 5 anos após a entrega, os direitos do dono da obra só caducam quando tiverem decorrido esses cinco anos.

Ora.

10) No caso concreto, o imóvel havia sido entregue em Agosto de 2004.

- Os defeitos foram denunciados em Agosto do mesmo ano.

- A acção (exercício do direito) no ano de 2005, ou seja, muito antes de decorridos os 2 anos ou os 5 anos, a que se refere tal Directiva Comunitária.

11) Assim sendo, o pretendido direito da Autora não caducou.

12) A sentença recorrida violou o disposto nos artºs 1º, n.º 2, do Dec. Lei n.º 67/2003, artº 5º, n.º 1 da Directiva Comunitária n.º 1999/44/CE, artºs 218º, 331º, 332º, 1.221º, 1.225º do Cód. Civil e artºs 552º, 567º e 659º do Cód. Proc. Civil.

Não foram apresentadas contra-alegações no presente recurso. Corridos os vistos legais, cumpre apreciar e decidir, pois nada obsta ao conhecimento do objecto do presente recurso, sendo que este é delimitado pelas conclusões da alegação do Recorrente, nos termos, essencialmente, do artº 684º, nº 3 do CPC, como, de resto, constitui doutrina e jurisprudência firme deste Tribunal.

## **FUNDAMENTOS**

Das instâncias, vem dada, como **provada**, a seguinte factualidade:

**A)-** Por Escritura de Compra e Venda lavrada no dia 05 de Agosto de 2004, a fls. 70 a 71 verso do livro de notas nº 381/D, no Cartório Notarial da Póvoa de Lanhoso, a Autora comprou à Ré, pelo preço de € 80 000,00, um prédio urbano, sito no lugar do ..... Padrões, freguesia de Venda Nova, concelho de Montalegre, inscrito na matriz sob o art. 611 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Montalegre sob o nº 00000/ Venda Nova ( alínea A ) );

**B) -** Com data de 11 de Agosto de 2004 a Autora enviou uma carta à Ré com o seguinte teor:

" Assunto: Compra e Venda de Imóvel

Denúncia de Defeitos e Faltas

Por escritura de compra e venda lavrada no passado dia 5 de Agosto, a fls. 70 a 71 verso, do livro de notas nº 381 - D, no Cartório Notarial da Póvoa de Lanhoso, adquiriu esta empresa à V/ firma um prédio urbano, composto de cave, rés-do-chão e andar, sito no lugar do caminho Novo ou Padrões, freguesia de Venda Nova, concelho de Montalegre, inscrito na matriz sob o art. 611º e descrito na

Conservatória do Registo Predial de Montalegre sob o nº00000/  
Venda Nova.

Segundo o v/ procurador na dita escritura e v/ sócio, a Sr.<sup>a</sup> Eng.<sup>a</sup> EE havia-lhe garantido que o prédio estava bem acabado e que até tinha ficado muito bonito.

No final da escritura e na posse do respectivo título de aquisição deslocamo-nos ao local onde está construído o prédio e, de facto, aquilo que, perante testemunhas pudemos observar e fotografar é uma vergonha.

Assim, de entre os inúmeros defeitos, insuficiências e faltas – doutros lhe daremos conta após mais pormenorizada e técnica inspecção ao local munidos com o caderno de encargos elaborado pela Sr.<sup>a</sup> Eng.<sup>a</sup> EE - destacamos, entre outras, o seguinte:

1.

- A pintura, quer interior, quer exterior do prédio está mal feita, apresentando tonalidades e camadas diferentes em diversos pontos.

2.

- A porta principal da casa é torta, é usada e as ligações das madeiras estão a abrir.

3.

- Esta porta da cozinha é - imagine-se - a entrada principal da casa.

4.

- O prédio não tem entrada da e para a rua.

- Tivemos que andar a passar pelo logradouro do prédio vizinho e depois ultrapassar silvas e matos para chegar a casa.

5.

- A parte exterior do prédio está completamente suja porque pejada de desperdícios das obras, como cacos, plásticos, cartões, pedras, silvas, tubos de plástico, garrafas.

6.

- Existem paredes interiores com sinais evidentes de entrada de humidades, estando a parede a ficar escura e naturalmente a apodrecer.

7.

- As madeiras, quer no interior, quer no exterior estão tal qual foram montadas, sem qualquer protecção ou isolamento.

8.

- Os degraus das escadas de madeira de acesso ao sótão estão tortas.

9.

- A parede lateral a estas escadas está fora de esquadria em mais de 20 cm, melhor evidenciada pela tijoleira colocada no chão.

10.

- O chão flutuante apresenta diferentes tonalidades.

11.

- Há emendas nos rodapés das paredes dos quartos, sem qualquer justificação.

12.

- Há um prego espetado no tecto, comprovativo da má qualidade da obra, mormente dos acabamentos.

13.

- As paredes da cave apresentam rachadelas de cima abaixo, com tendência a aumentar.

14.

- Inexistem caleiros nos telhados.

- A parede interior da cave está fora de esquadria mais de 20 cm, facto evidenciado pela colocação da tijoleira.

16.

- Faltam as portadas de alumínio de protecção às janelas.

17.

- A cantoneira lateral direita da porta da cozinha - entrada principal do prédio - foi rasgada ao meio para permitir a instalação de um interruptor eléctrico.

18.

- A ligação entre a tijoleira da casa de banho e o chão do corredor tem uma frincha com cerca de 7 centímetros de largura, sem qualquer remate, o qual vai ser necessariamente um mau remedeio.

19.

- Inexiste qualquer móvel de cozinha.

Para ficarem a saber das razões do que afirmamos junto vos enviamos 27 cópias das fotografias ( a cores ) que fizemos da casa e do local envolvente.

Ficam, por conseguinte, notificados, nos termos e para os efeitos do disposto no art. 913º e segs. do Código Civil de que, se no prazo de 30 dias não forem efectuadas obras para colocar a obra da forma constante do caderno de encargos e de acordo com as regras de construção civil, mandaremos efectuar a reparação de todos os defeitos e a colocação de todos os materiais em falta e responsabilizaremos essa empresa de tudo o que for por nós gasto nessas obras, tudo sem prejuízo de uma indemnização que judicialmente exigiremos dessa empresa, uma vez que adquirimos este prédio para revenda e não há condições para o vender, uma vez que já tivemos vários potenciais compradores que, após visita ao prédio, logo desistem de negociar a sua aquisição, tal o

deplorável estado em que se encontra a casa e o local envolvente. " ( alínea B) C) );

C) - Nessa mesma carta a Autora enviou à Ré 27 fotografias dos defeitos apontados em tal carta ( alínea D) );

D) - A Autora enviou à Ré, uma carta registada em 13.08.2004, com o seguinte teor:

" Assunto: Compra e venda de imóvel

Denúncia de defeitos e falta

Assalto e roubo de equipamento

Serve a presente para lhe comunicar o seguinte:

Após termos tomado posse do prédio urbano que vos adquirimos por escritura pública de compra e venda lavrada no passado dia 05 de Agosto, a fls. 70 a 71 v, do livro de notas nº ....-D, no Cartório Notarial da Póvoa de Lanhoso, entregamos a negociação, para venda do prédio, a uma empresa de Braga, mais precisamente Irmãos C..... - Sociedade de Construções, Lda, tendo sido colocados, pela parte interior dos vidros da casa alguns placards com os dizeres " VENDE-SE " - 0000000".

No passado dia 11 de Agosto, um gerente da Irmãos C....., Lda recebeu uma chamada telefónica, no tal 0000000, de um homem, que declarou estar interessado na aquisição da casa.

Este gerente da Irmãos C....., Lda comunicou a uma sócio-gerente desta empresa que tivera tal contacto e este fez deslocar para o local um Sr.º chamado EE, que trabalhou ou trabalha para a V/ empresa, nos Padrões, o qual se deslocou ao local para mostrar a casa ao tal potencial interessado.

Porque este Sr. EE demorou algum tempo a chegar ao local, o dito Sr.º voltou a ligar mais uma ou duas vezes para o dito 0000000 e na última dessas vezes identificou-se como sendo o construtor da obra, alegando que era o dono daquilo tudo, que ia destruir aquilo tudo, que ali ninguém punha a mão.

Entretanto o tal Sr. EE chegou ao local e, para seu espanto ( porque conhece as pessoas ), verificou que a pessoa que tinha telefonado era o Sr. GG, acompanhado da v/ sócio a Sr.ª Eng.ª EE, um filho do Sr.º GG e um empregado deste.

Perante este Sr. EE, o dito Sr.º GG voltou a dizer aquilo que havia dito, via telemóvel ao gerente da Irmãos C....., Lda ou seja, que ia levantar as janelas, etc., etc.

E assim foi.

Avisados disto, deslocamo-nos hoje ao local e verificamos que:

- a) os placards do " VENDE-SE " - 0000000- foram retirados;
- b) foram roubadas das janelas na zona da sala e da cozinha;
- c) as portadas da frente estavam abertas e a casa está, assim mercê da devassa, do vandalismo;
- d) as loiças das casas de banho foram tiradas do local;
- e) todas as portas interiores, sete ao todo, foram roubadas, como

comprovam fotografias que recolhemos no local e que exibiremos em local próprio;

f) no local onde haverá de levar o espelho numa casa de banho está agora escrita a seguinte frase " cada vez mais fraca está ".

Pensamos que terá sido o Sr.º GG quem escreveu a frase, comprovativa das suas intenções.

Por estes factos vamos proceder criminalmente contra o referido Sr.º GG, contra a Sr.ª Eng.ª EE contra o filho do Sr.º GG e seu empregado, cuja identificação desconhecemos.

Entretanto verificamos as seguintes anomalias, para além das já descrita na carta que vos enviamos no passado dia 11 de Agosto.

Pichelaria

Faltam - as ligações das loiças, a colocação da caldeira e a colocação dos radiadores.

Electricista

Falta fazer a caixa do contador, a baixada da luz, fazer a " terra ", fazer a vistoria da Certiel / EDP, faltam todos os projectores / lâmpadas e ainda TV Cabo.

Serralharia

Falta o gradeamento de segurança e as portadas.

Falta ainda acertar as terras para preparar as posterior jardinagem.

Outros defeitos detectados

Ripa solta na parte exterior do tecto na frente da casa.

Parede norte totalmente fora de esquadria, no quarto de dormir, lado sul-poente.

Por tudo o que vos comunicamos vai esta empresa processar judicialmente a BB, na reabertura dos Tribunais." ( alínea E) );

**E)** - Após ter sido entregue o dito prédio referido em A), à Autora, verificou-se que o prédio apresentava:

a) a pintura interior apresenta tonalidades diferentes em diversos pontos, por efeito da humidade ;

b) a porta de entrada é em madeira encontrando-se ligeiramente empenada;

c) o acesso da construção à rua está por executar;

d) a limpeza à volta do prédio está por fazer, estando pejada de desperdícios das obras, como cacos, plásticos, cartões, pedras, silvas, tubos de plástico, garrafas;

e) as paredes interiores são em "pladur" e encontram-se em mau estado fruto da humidade e/ou condensação;

f) as madeiras de forro em pinho, quer na laje de cobertura, quer na varanda da fachada principal carecem de nova demão de verniz;

g) o acesso ao sótão é feito por uma escada metálica com degraus de madeira; esta escada não está em esquadria e tal facto resulta da falta de esquadria da escada de acesso à cave que origina os degraus tortos, mas também falta de esquadria nas paredes com elas confinantes;

h) o) a parede lateral a estas escadas está fora de esquadria em mais 20 cm, evidenciado pela tijoleira colocada no chão;

- n) no acesso ao terraço de um dos quartos, o telhado descarga directamente para este devido a não possuir o caleiro respectivo;
- p) faltas as janelas;
- q) a guarnição da porta da cozinha teve de ser cortada para permitir o encaixe do espelho do interruptor;
- r) falta o remate entre o pavimento cerâmico do C e o pavimento flutuante do quarto, com cerca de 3 cm de largura;
- s) na cozinha não existe qualquer móvel ( quesito 1º );
  - A Autora enviou à Ré a carta de 11.08.2004, a qual chegou ao conhecimento do sócio-gerente da Ré BB ( quesito 2º, 9º );
  - A Autora detectou, no prédio descrito em A):
- a) falta de ligação das louças, assim como a colocação da caldeira e a colocação dos radiadores;
- b) falta fazer a caixa do contador, a baixada da luz, fazer a "terra", fazer a vistoria da " Certiel / EDP ", faltam todos os projectores / lâmpadas e ainda a instalação da TV Cabo;
- c) não existe qualquer gradeamento de segurança, para além das portadas em alumínio;
- d) falta acertar as terras para preparar a posterior jardinagem;
- e) existência de uma ripa solta na parte exterior do tecto na frente da casa;
- f) a parede norte encontra-se totalmente, fora de esquadria, no quarto de dormir, lado sul-poente ( quesito 3º );

**F)** - A Autora enviou à Ré a carta a que se alude em E) – [aqui alínea **D)**] –, a qual chegou ao conhecimento do sócio-gerente da Ré BB ( quesito 4º, 9º );

**G)** - A Autora tem angariado compradores ( quesito 5º );

**H)**- A aquisição do prédio por tais pessoas não se realizou por via da existência desses defeitos no prédio, o que tem prejudicado a Autora ( quesito 6º, 7º );

**I)** - A realização das obras para rectificação das situações enunciadas nas respostas aos quesitos 1º e 3º, ascende a montante não concretamente apurada, mas nunca inferior a € 35 000,00 ( trinta e cinco mil euros ) ( quesito 8º );

**J)** - As situações descritas nas respostas aos quesitos 1º e 3º impedem a utilização do prédio para fins de habitação ( quesito 10º );

**K)** - A mencionada moradia foi construída pela chamada " ....., Sociedade Unipessoal, Lda " ( quesito 11º ).

**L)** A sentença recorrida violou o disposto nos artºs 1º, n.º 2, do Dec. Lei n.º 67/2003, artº 5º, n.º 1 da Directiva Comunitária n.º 1999/44/CE, artºs 218º, 331º, 332º, 1.221º, 1.225º do Cód. Civil e artºs 552º, 567º e 659º do Cód. Proc. Civil.

**Nota:** Na peça alegatória da Recorrente verificou-se manifesto lapso na indicação subsequente das diversas conclusões, posto que após a conclusão sob a letra J, voltou-se, nas restantes duas conclusões, a indicar-se as letras H e J, quando as mesmas se deveriam referenciar por **K** e **L**.

Razão, por que foi efectuada, no acervo supra transcrito, a pertinente correcção.

A única questão a decidir no presente recurso é a de saber se o direito da Autora aos pedidos formulados no presente acção, por defeitos no prédio que comprou à Ré, se mostra caducado como decidiram as Instâncias com base no regime legal comum do contrato de compra e venda, ou não, tendo em atenção eventual aplicabilidade da Directiva Comunitária indicada pela Recorrente e do diploma legal que operou a sua transposição para a ordem interna.

Com efeito, ambas as Instâncias se pronunciaram no sentido de que se verificou a caducidade de tal direito, embora com fundamentos algo diferenciados.

A 1ª Instância teve como certa tal caducidade, com base na seguinte ordem de considerações:

– o direito do comprador de imóvel, quando o vendedor o tenha construído, à eliminação dos defeitos, está sujeito ao prazo de caducidade previsto no artº 1225º/2 do Código Civil, posto que este preceito legal, na redacção introduzida pelo DL 267/94 de 25/10, prevê que o regime do citado artigo é aplicável ao vendedor de imóvel que o tenha construído, modificado ou reparado, sendo certo que se determina que os prazos previstos no nº anterior são igualmente aplicáveis ao direito à eliminação dos defeitos previstos no artº 1221º do Código Civil.

Assim sendo, em face de outras considerações jurídicas tecidas e da factualidade apurada nos autos, chegou à conclusão de que o direito à eliminação dos defeitos, está sujeito ao regime previsto no artº 1225º/2/4 do C.C., daí concluindo que caducou o direito à acção, por isso que as anomalias detectadas na construção tornaram-se conhecidas da Autora, pelo menos em 11.08.2004 e 13.08.2004, pois nas referidas datas a mesma enviou cartas dirigidas à Ré, em que enunciava os defeitos que a construção apresentava, revelando ter conhecimento dos mesmos, pelo menos nessa data.

Ora a acção só foi intentada em 7 de Outubro de 2005, portanto, tal acção a exigir a respectiva eliminação dos defeitos e indemnização foi instaurada depois de ultrapassado um ano sobre a data da denúncia dos defeitos à sociedade construtora, aqui Ré/Recorrida.

A Relação teve como seguro que o dispositivo legal aplicável em matéria de prazo para a acção que vise a reparação ou substituição da coisa não é o artº 1225º do C. Civil, que se refere ao prazo de um ano, mas sim o artº 917º do Código Civil, que estatui o prazo de 6 (seis) meses, posto que este dispositivo legal *«embora se refira somente a acções de anulação por simples erro, é também aplicável àquelas que*

*visam a reparação ou substituição da coisa».*

Para tanto, a Relação estriba-se na seguinte argumentação:

«Sobre esta questão escreveu Pedro Romano Martinez: “apesar do art. 917 ser omissivo, tendo em conta a unidade do sistema jurídico no que respeita ao contrato de compra e venda, por analogia com o disposto no art. 1224, dever-se-á entender que o prazo de seis meses é válido, não só para interpor o pedido judicial de anulação do contrato como também para intentar qualquer outra pretensão baseada no cumprimento defeituoso” (in “Cumprimento defeituoso, em especial na compra e venda e na empreitada”, 1994, pág. 413).»

Mais adiante, lê-se no Acórdão recorrido:

«A Autora não logrou provar que tenha havido da parte da Ré um reconhecimento em concreto do direito.

O reconhecimento do direito referido no artº 331º, nº2 do Cód. Civil, não é a simples admissão genérica de um direito de crédito, mas um reconhecimento concreto, preciso, sem ambiguidades, ou de natureza vaga ou genérica (ac. RP, de 25.6.1987: CJ, 1987, 3º-212)» e finaliza o referido aresto com a seguinte conclusão:

«Por outro lado, o reconhecimento do direito para ter efeitos impeditivos da caducidade tem de ter lugar antes do direito ter caducado. É, por isso, irrelevante, que o sócio-gerente da Ré BB tenha declarado no seu depoimento prestado em audiência de julgamento que a Ré aceitou a existência das deficiências e remeteu para a sócia –gerente, responsável pelas obras, para corrigir essas anomalias e que nunca a Ré BB pôs em causa a existência dessas deficiências, pois não há nada nos autos que demonstre que tenha havido reconhecimento do direito, como causa impeditiva da caducidade, nos termos do artº 331º, nº2 do Cód. Civil.

Tendo a acção sido instaurada em 07 de Outubro de 2005, estava caducado o direito de acção, em relação à eliminação dos defeitos. Desta forma, caducou o exercício do direito de acção, em relação à eliminação dos defeitos enunciados, pois a acção a exigir a respectiva eliminação e foi instaurada depois decorridos seis meses sobre a data da denúncia».

A tese da Recorrente, pelo contrário, é a de que se lhe aplica o regime instituído na Directiva Comunitária nº 1999/44/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25.05.1999, transposta para o ordenamento jurídico português pelo Decreto-Lei nº 67/2003 de 8 de Abril.

Na sua óptica, com a transposição para o nosso ordenamento jurídico da referida directiva comunitária, «*os prazos de 6 meses ou de 1 ano, a que se referem as sentenças recorridas deixou de ser aplicável*», sustentando, em defesa de tal posição que o citado Dec-Lei nº 67/2003 deve ser interpretado de acordo com o imposto na directiva comunitária que obriga «*a uma interpretação correctiva do disposto no nº 4 do artº 5º daquele diploma, de modo a que o prazo para o*

exercício dos direitos, após as denúncias das faltas de conformidade, só se aplica quando o seu termo exceder o prazo de 2 anos após a entrega da obra».

Esta matéria alegatória mostra-se condensada nas conclusões **D** a **K** da douda minuta recursória da Recorrente.

Vejamos, se lhe assiste razão!

Tal diploma, publicado no Jornal Oficial das Comunidades Europeias L.171/12 de 7.7.1999 e relativo a certos aspectos da venda de bens de consumo e das garantias a ela relativas, foi, como supra se deixou exarado, transposto para a ordem jurídica nacional pelo Decreto-Lei nº 67/2003 de 8 de Abril.

Este diploma, por sua vez, sofreu alteração da sua primitiva redacção, pelo Decreto-Lei nº 84/2008, de 21 de Maio que lhe introduziu o artº 1º B onde definiu «consumidor», «*como aquele a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou transmitidos quaisquer direitos, destinados a uso não profissional, por pessoa que exerça com carácter profissional um actividade económica que vise a obtenção de benefícios, nos termos do nº 1 do artigo 2º da Lei nº 24/96, de 31 de Julho*» e definiu «bem de consumo» como «*qualquer bem imóvel ou móvel corpóreo, incluindo bens em segunda mão*».

Relativamente ao prazo de caducidade do direito de propositura de acção, efectivamente já se impunha uma interpretação correctiva da primitiva redacção do DL 67/2003, por o mesmo não se achar em conformidade com o prazo estabelecido na Directiva que transpôs. Na verdade, como se decidiu no Acórdão deste Supremo Tribunal de 12.01.2010 ( Relator, o Exmº Conselheiro João Camilo), estribado na abalizada doutrina de Fausto Quadros ( *Direito da União Europeia*, Almedina, pg. 489-490) e Calvão da Silva ( *Venda de Bens de Consumo*, 3ª ed. pg. 95 e 96), «*tendo a directiva sido objecto de transposição e tendo o diploma de transposição violado aquela, a interpretação deste tem de ser efectuada de forma a harmonizá-la com a doutrina daquela directiva*».

Assim, à primeira vista teria razão a Recorrente ao preconizar um interpretação correctiva do nº 4 do artº 5º do DL 67/2003, de 8 de Abril.

Existe, todavia, um óbice, e de tomo, para a aplicação deste diploma legal ao caso *sub judicio*, que é o de saber se a Autora, ora Recorrente, detém a qualidade de «**consumidora**» para os efeitos da aplicação do DL 67/2003, com a redacção introduzida pelo Decreto-Lei nº 84/2008, de 21 de Maio sendo certo que, já muito antes do advento do último diploma, tal *definitio legis* já constava, exactamente nesses mesmos termos, do artº 2º, nº 1 da Lei nº 24/96 de 31 de Julho, designada como Lei do Consumidor, de onde, aliás, foi agora transcrito.

Como iremos ver, a resposta só pode ser negativa.

Efectivamente, escreve Calvão da Silva, quanto à aplicabilidade deste regime à compra e venda ou empreitada: «não se trata , todavia, de

toda e qualquer compra e venda ou empreitada, cujos regimes gerais ou comuns se encontram no Código Civil. *Visados são apenas os contratos de consumo firmados entre profissionais e consumidores.* É a ideia básica do consumidor como parte fraca, leiga, profana, a parte débil economicamente ou a menos preparada tecnicamente de uma relação de consumo concluída com um *contraente profissional, uma empresa*» [J. Calvão da Silva, *Compra e Venda de Coisas Defeituosas (Conformidade e Segurança)*, 5ª edição, Março de 2008, pg.122/3]. Mais adiante, o Ilustre Professor de Coimbra acrescenta: «Nesta acepção, o direito do consumo e a Lei nº 24/96 respeitam a uma categoria particular de actos – os actos de consumo que ligam um consumidor final a um profissional que actua no quadro da sua actividade ou profissão – não a uma classe particular de pessoas. Por conseguinte, do direito de consumo e da Lei nº 24/96 ficarão excluídas, seguramente:

- *quer as relações jurídicas entre consumidores – contratos civis*
- *quer as relações jurídicas entre profissionais ou empresas – normalmente contratos mercantis ( artº 2º do Código Comercial).*» ( *ibidem*).

No mesmo sentido, aliás, a obra de referência de Cura Mariano (*Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra*, 3ª edição, Almedina, pg. 233) onde este Autor escreve: « *De fora do campo de aplicação do regime de empreitada de consumo, ficam os contratos celebrados entre o empreiteiro profissional e o dono da obra profissional, entre o empreiteiro não-profissional e o dono de obra não profissional e entre o empreiteiro não profissional e o dono da obra profissional*».

Este autor vai ainda mais longe, ao escrever que «*afastada está também a possibilidade do consumidor ser uma pessoa colectiva, uma vez que esta só existe em função da prossecução de um determinado objectivo, seja ele económico, político, social, filantrópico ou recreativo, que é a sua “profissão”, não tendo outra vida para além dessa finalidade que é a razão da sua existência*» ( *op.cit*, pg. 266) e ao indicar diversas directivas comunitárias, em que a definição do conceito de consumidor o restringe apenas às pessoas singulares.

Remata, dizendo que «*parece inequívoca a orientação comunitária de apenas considerar consumidores as pessoas singulares, devendo ser essa também a leitura da nossa lei, de modo a que esta coincida inteiramente com o conceito comunitário, uma vez que a actuação finalista não profissional já ficou claramente expressa no artº 2º da Lei 24/96*»

Igualmente Calvão da Silva, na já referida obra, depois de afirmar que «normalmente a doutrina e as Directivas comunitárias excluem dos seu âmbito as pessoas colectivas ou pessoas morais, conclui no sentido de «*ser esta a melhor interpretação do nº 1 do artº 2º da Lei*

24/96:« *todo aquele que adquira bens ou serviços destinados a uso não profissional – ao seu uso privado, pessoal, familiar ou doméstico – será uma pessoa singular*» ( *op. cit.* pg. 122).

Recordemos, finalmente, que a própria Directiva Comunitária nº 1999/44/CE, invocada pela Recorrente e a que nos temos vindo a referir, consagra esta definição de consumidor no seu artº 1º, nº 2, alínea a): «*qualquer **pessoa singular** que, nos contratos abrangidos pela presente directiva, actue com objectivos alheios à sua actividade comercial ou profissional*» (sublinhado e negrito nosso).

Ora, como é bom de ver, no contrato de compra e venda de que tratam os autos, ambos os contraentes são empresas, sendo a Autora uma imobiliária, como emerge até da sua denominação social, e nada consta da factualidade provada que demonstre a finalidade não profissional da compra e venda realizada e do escopo prosseguido. Por outras palavras, não só nada vem provado no sentido de dever ser afastado o regime geral ou comum dos contratos de compra e venda e empreitada gizados pelo Código Civil, para se dar prevalência ao regime específico do direito de consumo, cujo escopo único é o de proteger os consumidores, como parte normalmente mais débil e menos informada, como provado vem que a Autora é uma sociedade comercial ( não pessoa singular) e que se dedica à actividade imobiliária (como se colhe da sua denominação social), não sendo nem se presumindo ser parte mais débil da relação contratual de consumo, como se exige pela própria definição de consumidor. Em síntese, nada aponta no sentido da verificação dos pressupostos da aplicação ao caso vertente da legislação protectora das vendas ou empreitadas de consumo, sempre tendo no horizonte que nem todas as vendas ou empreitadas se regem por tal complexo normativo e que o quadro legal disciplinador de tais contratos, constante do Código Civil, se mantém plenamente em vigor como regime geral ou comum. É que importa ter sempre presente que a «*ratio*» da legislação do consumo visa essencialmente «*a necessidade de protecção dos consumidores perante as relações caracterizadas pela desigualdade de forças dos seus sujeitos, em matéria de poder económico, experiência, organização e informação*», como escreve Cura Mariano (*op. cit.*, pg.233), pelo que, para tanto, é necessário que se provem ou se presumam os respectivos pressupostos de aplicação.

De tudo o quanto se demonstrou, deflui com meridiana clareza que a Autora/Recorrente, AA - Imobiliária e Exploração de Lares, Lda não se integra no conceito de consumidor gizado pelo artº1º, nº 2, alínea a) da Directiva Comunitária nº 1999/44/CE, na medida em que não é pessoa singular, nem no traçado pelo artº 1-B, alínea a) do Decreto-Lei nº 67/2003, de 8 de Abril, com a redacção que lhe foi conferida pelo DL 84/2008, de 21 de Maio, na medida em que não foi alegado nem demonstrado que o uso do imóvel de que tratam os autos se destinasse a uso não profissional, nem mesmo à luz do delineado pelo nº1 do artº 2º da Lei nº24/96, de 31 de Julho, pela mesma razão, uma

vez que tem o memo teor.

Improcedem, consequentemente, as conclusões **D** a **K** da douta alegação da Recorrente.

Em conformidade com o quanto dito fica, cumpre agora indagar – embora esta questão assumo pouco relevo pela identidade do resultado mediante ambas as soluções jurídicas – se o regime da caducidade do direito à indemnização seria o do artº 1225º n.ºs 2 e 4 do C.Civil, como decidiu a 1ª Instância ou, antes, o do artº 917º do mesmo compêndio normativo, como decidiu a Relação.

Esta questão tem pertinência, uma vez que a Recorrente alega ter havido violação, entre outras, da disposição legal constante do artº 1225º do C. Civil (conclusão L).

No referido Acórdão, afirmou a Relação: «da matéria assente, resulta que «Por Escritura de Compra e Venda lavrada no dia 05 de Agosto de 2004, a fls. 70 a 71 verso do livro de notas nº 381/D, no Cartório Notarial da Póvoa de Lanhoso, a Autora comprou à Ré, pelo preço de € 80 000,00, um prédio urbano, sito no lugar do Caminho Novo ou Padrões, freguesia de Venda Nova, concelho de Montalegre, inscrito na matriz sob o art. 611 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Montalegre sob o nº 00000/ Venda Nova ( alínea A) )».

Estamos perante um contrato de compra e venda de imóvel, não sendo, por isso, de aplicar ao caso o prazo de caducidade do direito de acção de um ano previsto no art. 1225 do Cód. Civil, sendo antes tal prazo de caducidade o de seis meses estabelecido no art. 917 do Cód. Civil.».

Na verdade, a Ré foi apenas a **vendedora do imóvel**, não a construtora, pois provado está que a construtora foi a que consta da alínea K) do seguinte teor:

**K)** - A mencionada moradia foi construída pela chamada " ....., Sociedade Unipessoal, Lda " ( quesito 11º ).

Porém, pelo facto de a Ré ter apenas vendido e não construído o imóvel de que tratam os autos, é aplicável ao prazo de caducidade do direito à acção o disposto no artº 917º do Código Civil.

Não tem aqui aplicação o disposto no nº 4 do artº 1225º, pois este preceito seria aplicável se a empresa vendedora tivesse construído, modificado ou reparado o imóvel, o que não aconteceu.

Porém, mesmo que fosse de um ano o referido prazo de caducidade do direito à acção, contado desde a data da denúncia dos defeitos ao vendedor, a verdade é que, como bem demonstraram as Instâncias (especialmente a 1ª Instância) o referido prazo teria decorrido sem que a presente acção tivesse sido proposta, pois a denúncia dos defeitos foi efectuada, como concluíram as Instâncias, em 11 e 13 de Agosto de 2004 e a presente acção só foi intentada em 7 de Outubro de 2005.

Nessa conformidade, é de reconhecer o bem fundado da decisão recorrida, não tendo havido qualquer violação do sobredito preceito legal, nem de nenhum dos outros apontados na referida conclusão L,

que, assim, claudica.

Consequentemente, após tudo o que exposto fica, improcede o presente recurso.

### **DECISÃO**

Face a tudo quanto exposto fica, acordam os Juízes deste Supremo Tribunal de Justiça em se negar a revista.

Custas pela Autora, ora Recorrente.

Processado e revisto pelo Relator.

Lisboa e Supremo Tribunal de Justiça, 14 de Outubro de 2010

Álvaro Rodrigues (Relator)

Teixeira Ribeiro  
Bettencourt de Faria