

**Processo:** 1066/14.IT8PDL.L1.S1  
**Nº Convencional:** 7ª SECÇÃO  
**Relator:** OLIVEIRA ABREU  
**Descritores:** DIREITOS DO CONSUMIDOR  
DEFESA DO CONSUMIDOR  
LEI ESPECIAL  
CONTRATO DE EMPREITADA  
CUMPRIMENTO DEFEITUOSO  
DIREITO A REPARAÇÃO  
DEFEITOS  
BOA -FÉ  
CADUCIDADE

**Data do Acórdão:** 17-10-2019  
**Votação:** UNANIMIDADE  
**Texto Integral:** S  
**Privacidade:** 1  
**Meio Processual:** REVISTA  
**Decisão:** NEGADA A REVISTA  
**Área Temática:**

**DIREITO CIVIL – DIREITO DAS OBRIGAÇÕES / CONTRATOS EM ESPECIAL / EMPREITADA / DEFEITOS DA OBRA / IMÓVEIS DESTINADOS A LONGA DURAÇÃO.**

**Doutrina:**

- João Cura Mariano, *Responsabilidade Contratual do Empreiteiro*, 3.ª ed., p. 195;  
- Jorge Morais Carvalho, *Manual de Direito do Consumo*, 5.ª ed., p. 270;  
- Marisa Dinis, *A Empreitada de Imóveis Decorrente da Compra e Venda de Consumo*, p. 9, in [www.academia.edu/30882686/](http://www.academia.edu/30882686/)  
A\_empreitada\_de\_imoveis\_decorrentes\_da\_compra\_e\_venda\_de\_consumo.

**Legislação Nacional:**

**CÓDIGO CIVIL (CC): - ARTIGO 1225.º, N.º 2.**  
**VENDA DE BENS DE CONSUMO E DAS GARANTIAS A ELA RELATIVAS, APROVADA PELO DL N.º 67/2003 DE 08-04 E RESPECTIVA ALTERAÇÃO DADA PELO DL N.º 84/208 DE 21-05: - ARTIGOS 1.º, N.º 1, 1.º-B, ALÍNEA A), 4.º, N.ºS 1 E 5 E 5.º-A, N.ºS 2 E 3.**  
**LEI DE DEFESA DO CONSUMIDOR (LDC), APROVADA PELA LEI N.º 24/96 DE 31-07, E RESPECTIVA ALTERAÇÃO DADA PELO DL N.º 67/2003 DE 08-04.**

**Referências**

**Internacionais:**

**DIRECTIVA 1999/44/CE DO PARLAMENTO EUROPEU E DO CONSELHO, DE 25-05-1999.**

**Sumário :**

I. Visando responder às distorções que o regime civil tradicional encerra em casos de cumprimento defeituoso, foi criada a Lei n.º 24/96 de 31 de Julho (LDC), alterada pelo Decreto-Lei n.º 67/2003 de 8 de Abril (que transpôs para a ordem jurídica nacional a Directiva 1999/44/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de Maio de 1999, sobre certos aspectos da venda de bens de consumo e das garantias a ela relativas), cuja primeira alteração decorre do Decreto-Lei n.º 84/2008 de 21 de Maio que reconhece ao consumidor um direito à qualidade dos bens ou serviços destinados ao consumo, direito esse que é objecto de uma garantia contratual injuntivamente imposta, no âmbito da qual “os bens e serviços destinados ao consumo devem ser aptos a satisfazer os fins a que se destinam e a produzir os efeitos que se lhes atribuem, segundo as normas legalmente estabelecidas ou, na falta delas, de modo adequado às legítimas expectativas do consumidor”, assegurando, inequivocamente, a protecção dos interesses dos consumidores nos contratos de transmissão de bens de consumo.

II. As normas contidas na Lei de Defesa dos Consumidores constituem normas especiais relativamente às regras gerais do Código Civil, derrogando estas com as quais se revelem incompatíveis no seu campo de aplicação, que é o da relação de consumo, e como lei especial, deverá

prevalecer o seu regime, a menos que a disciplina da venda de coisa defeituosa do Código Civil, se revele mais favorável para o comprador/ consumidor.

III. O âmbito de aplicação da garantia contratual de bens de consumo é indicado pelo art.º 1º do Decreto-Lei nº. 67/2003, de 8 de Abril, cujo n.º 1, refere a hipótese da venda de bens de consumo, tutelando os interesses dos consumidores, tal como definidos pelo art.º 1º-B alínea a), e cujo art.º 1º n.º 2, na republicação do Decreto-Lei nº. 67/2003, de 8 de Abril, em razão do Decreto-Lei nº. 84/2008, de 21 de Maio, determina a sua aplicação “com as necessárias adaptações, aos bens de consumo fornecidos no âmbito de um contrato de empreitada”, sendo esta garantia restrita aos contratos entre aqueles fornecem bens de consumo no exercício de uma actividade económica que visa a obtenção de benefícios e consumidores, pessoas que adquirem bens de consumo com fins não profissionais.

IV. Estando em causa a extensão aos bens de consumo no âmbito de um contrato de empreitada impõe-se reconhecer tendo a Ré, enquanto empreiteiro, construído o edifício a solicitação da dona da obra, não interveniente nos autos e que promoveu a venda aos condóminos, representados pelo Condomínio/Autor, no âmbito da sua actividade profissional do ramo imobiliário, desenvolvendo uma actividade económica lucrativa, ter-se-á que admitir que para a aplicação do regime da Lei de Defesa do Consumidor, ao terceiro adquirente, Condomínio, aqui Autor, depende de este, ficcionando-se, poder ser qualificado como consumidor se tivesse sido parte no primeiro contrato.

V. A lei estabelece o prazo de denúncia dos defeitos e o prazo para o exercício do direito de eliminação dos defeitos, a par do limite máximo de 5 (cinco) anos da garantia legal, sendo o primeiro, de 1 (um) ano, estando em causa um imóvel destinado a longa duração quanto à empreitada de consumo (art.º 1225.º, n.º 2 do Código Civil e art.º 5º-A, n.º 2 do Decreto-Lei 67/2003 de 8 de Abril, alterado e republicado pelo Decreto-Lei 84/2008 de 21 de Maio), sendo o prazo para o exercício do direito de eliminação dos defeitos, na empreitada de consumo, de 3 (três) anos, a contar da denúncia atempada dos defeitos (art.º 5º-A, n.º 3, do Decreto-Lei 67/2003 de 8 de Abril, alterado e republicado pelo Decreto-Lei 84/2008 de 21 de Maio).

VI. No Decreto-Lei 67/2003 de 8 de Abril, alterado e republicado pelo Decreto-Lei 84/2008 de 21 de Maio, os direitos conferidos ao consumidor são independentes uns dos outros, podendo exercê-los livremente, com respeito pelos princípios da boa-fé e dos bons costumes e da finalidade económico-social do direito escolhido (que se traduz, essencialmente, na satisfação do interesse do respectivo titular no âmbito dos limites legalmente previstos), sendo as particularidades do caso concreto que enquadrarão as possibilidades de exercício dos diferentes direitos colocados ao dispor do adquirente consumidor - art.º 4º, n.ºs 1 e 5 do Decreto-Lei 67/2003 de 8 de Abril, alterado e republicado pelo Decreto-

Lei 84/2008 de 21 de Maio - importando reconhecer ao consumidor, no condicionalismo concreto apurado em cada caso, o direito de proceder à realização dos trabalhos que se impõem, por terceiro por ele contratado, assistindo-lhe o direito de indemnização em dinheiro, correspondente ao custo dessas reparações, a satisfazer pelo empreiteiro.

Decisão Texto Integral:

## **Acordam no Supremo Tribunal de Justiça**

### **I – RELATÓRIO**

Condomínio AA intentou a presente acção declarativa de condenação, com processo comum contra, Construções BB, S.A.. pedindo a condenação desta a eliminar os defeitos e vícios da obra contratada e, caso esta eliminação não tenha lugar, a sua condenação a suportar a totalidade dos custos da reparação a efectuar por terceiros e ainda no pagamento de outras indemnizações a que houver lugar, bem como, outros danos e/ou prejuízos que não são possíveis quantificar e cujo cálculo deve ser relegado para liquidação.

Articulou, com utilidade, que a ré construiu o edifício que constitui o Condomínio AA, cujos trabalhos ficaram concluídos em Dezembro de 2008;

No início de 2013 foram detectadas várias anomalias, pelo que acordou com a ré a realização de uma vistoria, que teve lugar em 3 de Agosto de 2013, com a presença de representantes desta, sendo identificados os defeitos, depois comunicados à ré por carta de 5 de Agosto de 2013, a que esta respondeu, mas até ao momento não procedeu à sua reparação;

Os defeitos detectados colocam em risco a segurança de pessoas e bens e contribuem para a deterioração das infra-estruturas.

Regularmente citada, contestou a ré, deduzindo as excepções de ilegitimidade activa e passiva e de caducidade, esta com fundamento no facto de a conclusão dos trabalhos ter tido lugar em Novembro de 2008 e à data da interposição da acção estar ultrapassado o prazo de cinco anos previsto no art.º 1225º, n.º 1 do Código Civil, para além do que também já havia decorrido o prazo de um ano sobre a data da denúncia, tendo, no mais, impugnado o alegado, nomeadamente, refutando que haja acordado numa vistoria e enviado carta em resposta à missiva do autor.

O autor pronunciou-se sobre as excepções deduzidas pugnando pela sua improcedência.

Foi proferido despacho a convidar o autor a apresentar articulado de aperfeiçoamento quanto aos prejuízos referidos nos artigos 10º e 11º da

petição inicial.

Saneados os autos, foram julgadas improcedentes as excepções de ilegitimidade, sendo fixado o objecto do litígio e enunciados os temas de prova.

O autor acedeu ao convite, apresentando articulado em que identificou e concretizou os prejuízos, referindo ainda a urgência na realização da reparação da fachada exterior, a que procedeu, e ampliou/alterou o pedido requerendo a condenação da ré no pagamento do montante de €112 355,19, acrescido de IVA à taxa legal em vigor na Região Autónoma ..., por conta dos trabalhos de remoção dos defeitos executados na parte comum exterior do edifício e ainda €11 363,28, acrescidos de IVA, correspondentes às tintas necessárias para proceder à pintura da parte comum exterior do edifício, acrescidos de juros de mora.

A ré opôs-se à admissibilidade da ampliação do pedido por entender estar em causa uma alteração completa deste e impugnou o então alegado.

Em 2 de Fevereiro de 2018 foi proferido despacho que admitiu a ampliação do pedido, relativamente ao qual a ré interpôs recurso, em 15 de Fevereiro de 2018, sem que sobre tal requerimento tenha recaído despacho.

Realizada a audiência final, foi proferida sentença que julgou procedente a excepção de caducidade do direito à eliminação dos defeitos e absolveu a ré de todos os pedidos deduzidos.

Inconformado, recorreu o Autor/Condomínio AA de tal decisão, tendo o Tribunal *a quo* conhecido do interposto recurso, proferindo acórdão em cujo dispositivo foi consignado:

“a. Julgar parcialmente procedente a apelação, revogando a sentença recorrida na parte em que julgou procedente a excepção de caducidade, relativamente aos defeitos denunciados à ré em Agosto de 2013;

b. Conhecer do mérito da causa e condenar a ré/recorrida no pagamento ao autor de uma indemnização pelo custo da reparação das anomalias descritas no ponto 6 da matéria de facto e respectivos agravamentos detectados em Fevereiro de 2016, a fixar em sede de posterior liquidação.

As custas ficam, provisoriamente, a cargo da apelante e da apelada, na proporção de metade (a serem repartidas na proporção do decaimento após liquidação definitiva do valor indemnizatório).”

É contra esta decisão que a Ré/Construções BB, S.A. se insurge, interpondo recurso de revista, formulando as seguintes conclusões:

I. A Ré é uma sociedade que se dedica à indústria da construção civil e obras públicas (cfr. facto 1. dado como provado).

II. No âmbito da sua atividade procedeu, mediante contrato de empreitada realizado com a sociedade CC - Imobiliária, S.A., à construção do edifício que constituiu o Condomínio AA, sito na Rua Dr. ..., 38 a 66 e Rua ..., 14 a 20, ... (cfr. factos 2 e 10. dados como provados).

III. No dia 02/11/2008, o empreendimento encontrava-se totalmente concluído (cfr. facto 3. dado como provado).

IV. Dispõe o art. 1255º do CC, “1 - Sem prejuízo do disposto nos artigos 1219.º e seguintes, se a empreitada tiver por objecto a construção, modificação ou reparação de edifícios ou outros imóveis destinados por sua natureza a longa duração e, no decurso de cinco anos a contar da entrega, ou no decurso do prazo de garantia convencionado, a obra, por vício do solo ou da construção, modificação ou reparação, ou por erros na execução dos trabalhos, ruir total ou parcialmente, ou apresentar defeitos, o empreiteiro é responsável pelo prejuízo causado ao dono da obra ou a terceiro adquirente. 2 - A denúncia, em qualquer dos casos, deve ser feita dentro do prazo de um ano e a indemnização deve ser pedida no ano seguinte à denúncia. 3 - Os prazos previstos no número anterior são igualmente aplicáveis ao direito à eliminação dos defeitos, previstos no artigo 1221.º 4 - O disposto nos números anteriores é aplicável ao vendedor de imóvel que o tenha construído, modificado ou reparado.”

V. Da análise efetuada ao art. 1225º do CC, não resulta que os terceiros adquirentes tenham sobre os empreiteiros mais direitos que os donos de obra têm sobre estes, bem como não resulta que os deveres do empreiteiro tenham passado a ser mais do que aqueles que tem perante os donos de obra.

VI. Nesse sentido, Cura Mariano, “Não estamos perante um caso de responsabilidade extracontratual por danos causados a terceiros, mas sim perante uma cessão de créditos resultantes da responsabilidade contratual imposta por lei”.

VII. Os direitos que os adquirentes do imóvel ou das suas frações autónomas e, no caso das partes comuns, do condomínio representado pela respetiva administração, são exatamente aqueles que o dono da obra detiver sobre o empreiteiro à data da transmissão das frações ou da constituição do condomínio.

VIII. Não podem decorrer prazos diferentes de caducidade para responsabilização do empreiteiro, a) um para o dono da obra (1 ano), contado desde a data da denúncia dos defeitos e b) outro para o condomínio, 3 anos cfr. art. 4º do DL 67/2003, de 8 de abril.

IX. A Ré não atuou na dupla qualidade de empreiteiro/vendedor.

X. Não poderão reconhecer-se ao condomínio prerrogativas de

responsabilização do empreiteiro que construiu o prédio distintas das prerrogativas de responsabilização que teria o dono de obra junto do mesmo empreiteiro.

XI. Tendo o Autor procedido à denúncia dos defeitos a 05/08/2013, dispunha do prazo de um ano para exercer o seu direito de ação, ou seja, até ao dia 05/08/2014.

XII. Tendo a ação sido intentada no dia 10/09/2014, caducou o direito do Autor à eliminação dos defeitos.

XIII. Ao Autor estava vedado o direito de por si ou mediante a contratação de terceiros proceder às ditas reparações, isto porque: a) não atribuiu à Ré um prazo razoável para a reparação de defeitos, não a constituindo em mora; b) não se verifica, in casu, a manifesta urgência;

XIV. Nos termos do vertido nos arts. 1225º, 1208º e 1221º do CC, em caso de defeitos da obra, ao dono da obra assiste o direito de: a) Exigir a eliminação dos defeitos, se estes puderem ser suprimidos; b) Exigir uma nova construção, se os defeitos não puderem ser eliminados; c) Exigir a redução do preço ou, em alternativa, a resolução do contrato.

XV. O Autor deve obedecer à ordem estabelecida legalmente.

XVI. Não é admissível que o dono da obra proceda, em administração directa, à eliminação dos defeitos ou à realização de nova obra, pois isso seria uma forma de auto - tutela não admitida na lei. - (cfr. Pedro Romano Martinez, in “Direito das Obrigações”, III Volume - 1991, págs. 537/538).

XVII. Apenas se admite que o dono da obra possa substituir-se ao empreiteiro e reparar os defeitos, por si ou por intermédio de terceiro, nos casos de manifesta urgência na reparação dos defeitos.

XVIII. Mesmo nos casos de manifesta urgência é necessário que o empreiteiro esteja em mora, ou seja que não tenha eliminado os defeitos em tempo razoável.

XIX. O Autor não deu possibilidade à Ré de reparar os defeitos, nem fixou um prazo razoável para que os reparasse, avançou por sua livre iniciativa para a reparação desses defeitos.

XX. Face à existência dos defeitos verificados deveria ter seguido as possibilidades legais que, por ordem sequencial, vem estabelecida nos arts. 1221º e 1222º do CC.

XXI. Não o tendo feito, não se verificando a manifesta urgência na reparação dos defeitos, não pode exigir da Ré o pagamento das despesas com a reparação.

XXII. Têm de improceder os pedidos formulados pelo do Autor.

XXIII. A decisão recorrida violou a lei (artºs. 1225º, 1208º, 1221º e 1222º do CC do Código Civil) e não pode manter-se.

Termos em que,

Na procedência do recurso, deve revogar-se o douto acórdão recorrido julgando-se a acção não provada e, conseqüentemente, totalmente improcedente, para que se faça JUSTIÇA!”

O Recorrido/Autor/Condomínio AA apresentou contra alegações, aduzindo as seguintes conclusões:

“a) O conceito de construtor que é utilizado no n.º 4 do artigo 1225.º do Código Civil é um conceito lato, que tanto abrange o construtor direto como aquele que, profissionalmente, constrói diretamente ou mediante contratos com terceiros para vender a adquirentes/consumidores, entendidos no sentido do n.º 1 do artigo 2.º da lei n.º 24/96, de 31 de julho (Lei de defesa dos consumidores);

b) Nesse sentido, pronunciou-se o Supremo Tribunal de 14/01/2014 [relator: Moreira Alves, Processo n.º. 378/07.5TBLNH.L1.S1, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)], realçando que o conceito de vendedor/construtor não deve ser interpretado num contexto puramente literal, não sendo assim relevante ter materialmente desenvolvido a atividade de construção, mas sim ter o domínio da construção do imóvel, domínio esse desenvolvido no âmbito profissional, pois, só “com a referida amplitude conferida ao conceito de vendedor/construtor se torna eficaz a protecção do consumidor/adquirente do imóvel que o D.L.267/94 lhe quis proporcionar com as alterações que introduziu no Art.º 1225.º do C.C.”;

c) Em suma, a ré, empreiteira, responderá perante o autor, condomínio que representa os proprietários/adquirentes das frações autónomas destinadas a habitação (terceiro adquirente), nos termos da responsabilidade civil do empreiteiro, beneficiando, assim e por via do disposto nos artigos 4.º, 5.º, 5.º-A e 6.º, do Decreto-lei n.º 67/2003, de 8.04, e artigo 1225.º n.º 1 (in fine), do CC, dos prazos aplicáveis à empreitada de consumo;

d) A este propósito deve ter-se presente que a responsabilidade do empreiteiro perante o terceiro adquirente não está dependente do número de alienações do imóvel, mas o empreiteiro, respondendo sempre perante o último dos adquirentes, mantém essa obrigação durante o período legal em que a sua responsabilidade pode ser acionada;

e) O autor, enquanto terceiro adquirente que pretende exercer o seu direito à eliminação dos defeitos perante o empreiteiro, dispõe do prazo de um ano para denunciar a falta de conformidade (art. 5.º-A n.º 2 e 3, do DL 67/2003), tal como sucedeu. Efetuada a denúncia, o exercício do direito à reparação previsto no artigo 4.º n.º 1 daquele diploma legal deve ter lugar no prazo de três anos a contar daquela data (e não no prazo mencionado nos n.º 2 e 3 do artigo 1225.º, do CC);

f) A interposição da presente acção ocorreu em 10.09.2014, antes de

decorridos três anos sobre a data da denúncia (5.08.2013) e antes de decorridos os cinco anos a que se refere o n.º 1 do artigo 5º, do DL 67/2003, razão pela qual não se verifica a caducidade do direito alegada pela recorrente;

g) Por outro lado, e relativamente às restantes conclusões apresentada pela recorrente, a modificação dos elementos objetivos da lide (causa de pedir e pedido) pode ter lugar por acordo das partes ou sem esse acordo, nas condições e sob os requisitos dos artigos 264.º e 265.º do Código de Processo Civil. Para o caso interessa a modificação na falta de acordo. Nessa situação, segundo o artigo 265.º, a causa de pedir só pode ser alterada ou ampliada em consequência de confissão feita pelo réu e aceita pelo autor. Já o pedido pode ser reduzido em qualquer altura e pode ainda ser ampliado até ao encerramento da discussão em 1.ª instância desde que a ampliação seja o desenvolvimento ou a consequência do pedido primitivo;

h) Tratam-se, pois, de argumentos que inculcam o interesse processual da admissibilidade da ampliação do pedido formulada pelo autor, por forma a garantir que a decisão correspondesse à situação existente no momento do encerramento da discussão (artigo 611º, 1, in fine, do CPC), mas também a conveniência do ponto de vista do direito substantivo, na medida em que a obrigação de indemnização se norteia pelo princípio da plenitude, compreendendo os prejuízos causados e outros mais elevados que se venham a reclamar, se o processo vier a revelar danos superiores aos que foram inicialmente previstos. Tudo presidido pelo princípio da economia processual que, ante a instrumentalidade do processo relativamente ao direito material, converge no sentido de que o resultado seja atingido com a maior economia de meios, dirimindo no processo o maior número de litígios;

i) A ampliação do pedido formulado pelo autor apresenta-se como a interpretação mais consentânea com o princípio da obtenção da justiça material, até porque a ampliação decorre do pedido e da sua causa de pedir;

j) A condenação da recorrente/ré no pagamento do valor correspondente às obras de reparação das anomalias detetadas é a conclusão lógica da matéria de facto dada como provada, até porque aquela só podia presumir que o decurso do tempo sem executar qualquer trabalho de reparação apenas faria agravar os defeitos existentes e nem logrou demonstrar que estes advieram de outros fatores que não aqueles que o autor invocou e provou;

k) O acórdão recorrido fez a melhor interpretação de facto e de direito, não merecendo qualquer censura, pelo que mantendo-o farão Vossas Excelências a habitual JUSTIÇA”

Foram colhidos os vistos.

Cumpre decidir.

## II. FUNDAMENTAÇÃO

**II.1.** A questão a resolver, recortada das alegações de revista interposta pela Recorrente/Ré/Construções BB, S.A. consiste em saber se:

(1) O Tribunal *a quo* fez errónea interpretação e aplicação do direito, uma vez que resulta do art.º 1225º do Código Civil que os terceiros adquirentes, como é o caso do Autor/Condomínio, não têm sobre os empreiteiros mais direitos que os donos da obra têm sobre estes, não podendo, pois, decorrer prazos diferentes de caducidade para responsabilização do empreiteiro, ou seja 1 (um) ano para o dono da obra, contado desde a data da denúncia dos defeitos, e 3 (três) anos para o condomínio nos termos do art.º 5º-A do Decreto-Lei 67/2003, de 8 de Abril, alterado e republicado pelo Decreto-Lei 84/2008 de 21 de Maio, e, assim sendo, não pode ser reconhecido ao Autor/Condomínio, como o foi no acórdão recorrido, prerrogativa de responsabilização do empreiteiro que construiu o prédio ajuizado, aqui Ré, distinta das prerrogativas de responsabilização que teria o dono da obra junto do mesmo empreiteiro, outrossim, ao Autor/Condomínio estava vedado o direito de, por si, ou mediante a contratação de terceiros, proceder às reparações reconhecidas no acórdão recorrido, na medida em que não atribuiu à Ré um prazo razoável para a reparação dos alegados defeitos, a par de não se verificar a manifesta urgência, donde, o Autor/Condomínio, ao deixar de obedecer à ordem estabelecida nos artºs. 1221º e 1222º do Código Civil, não pode exigir da Ré, o pagamento das despesas com a reparação dos alegados defeitos, conforme reconhecido pelo Tribunal recorrido?

### II. 2. Da Matéria de Facto

Factos Provados.

“1. A Ré CC, S. A. tem por objecto social a indústria de construção civil e obras públicas.

2. No âmbito da sua actividade, a Ré executou os trabalhos de construção do edifício que constitui o Condomínio AA, localizado na Rua Dr. ..., n.ºs ... a ... Rua Dr. ..., n.º ... a ..., em ... .

3. A finalização dos trabalhos referidos em 2. ocorreu em Novembro de 2008.

4. No início do ano de 2013 o Autor detectou a existência de vários defeitos que foram comunicados à Ré.

5. O Autor solicitou a realização de avaliação dos trabalhos executados na construção do edifício, tendo acordado com a Ré em realizar vistoria/peritagem às instalações do Autor, o que veio a ocorrer em 03 de Agosto

de 2013.

6. Na data e local referido em 5., foram detectados os seguintes defeitos/vícios:

- a) Necessidade de rectificação das placas Viroc (cinzentas), que se encontram rachadas em toda a área comum do edifício exterior do autor, bem como em todas as portas e logradouro;
- b) Verificação de todas as tubagens de escoamento de águas pluviais, tendo-se verificado que as mesmas, em PVC, encontram-se rotas e apresentam ferrugem nas correntes que amarram as tubagens do edifício;
- c) Existência de fissuras nas paredes exteriores do edifício, nas paredes interiores das áreas comuns (hall de entrada e todas as portas), nas escadas de emergência de todas as portas de acesso à garagem e aos pisos de todas as fracções habitacionais (desde o piso menos 3 até ao piso 5) e no logradouro, havendo necessidade urgente na sua reparação;
- d) Reparação de todos os granitos descolados em todas as paredes exteriores do edifício;
- e) Reparação de todas as humidades e pilares lascados existentes em todas as paredes exteriores do edifício;
- f) Necessidade urgente de criação de diversas juntas verticais, espaçadas em cerca de cinco metros, nas fachadas onde existem tijolos, como forma de evitar a sua queda;
- g) Necessidade de a ré disponibilizar ao autor todos os projectos associados às infra-estruturas do edifício, designadamente, água, electricidade, comunicações, gás, bocas-de-incêndio, sistema de detecção de incêndio e sistema de exaustão de monóxido de carbono.

7. O Autor remeteu à Ré a seguinte missiva, dirigida ao Eng.º DD – CC, Rua ..., ... .. que esta recebeu, datada de 05/08/2013, relativa ao assunto “Vistoria e levantamento inconformidades de construção áreas comuns – Edifício AA, Rua Dr. ..., n.ºs ... a ..., rua Prof. Dr. ..., n.ºs ... a ..., ...-... ..”, com o seguinte teor:

“No passado dia 03 Agosto de 2013 foi realizada uma vistoria e levantamento das inconformidades de construção nas áreas comuns do edifício AA.

Estiveram presentes nesta vistoria o Eng.º DD e a Sr.ª EE – representantes da empresa BB; Eng.º FF, Sr. GG, Sr.º HH – administradores do edifício em epígrafe, e o Sr. II – representante da empresa prestadora de serviços – JJ.

As inconformidades detectadas nesta vistoria, e que são da responsabilidade de empresa BB, de serem rectificadas foram as seguintes:

- 1) Proceder à rectificação das placas Viroc (cinzentas), que se encontram

rachadas em toda a área comum do edifício exterior (frente do edifício, em todas as portas e logradouro);

2) Verificação de todas as tubagens de escoamento de águas pluviais. O material é em PVC, supostamente preparado para o sol, mas para além de alguns estarem rotos e apresentam ferrugens nas “correntes” que amarram as tubagens do edifício;

3) Reparação de todas as fissuras existentes:

3.1) Nas paredes exteriores do edifício;

3.2) Nas paredes interiores das áreas comuns (hall de entrada de todas as portas);

3.3) Nas escadas de emergência de todas as portas, que dão acesso à garagem e aos pisos de todas as fracções habitacionais (desde o piso -3 até ao Piso 5);

3.4) No logradouro;

4) Reparação de todos os granitos descolados em todas as paredes exteriores do edifício;

5) Reparação de todas as humidades e pilares lascados existentes em todas as paredes exteriores do edifício;

6) Para evitar a queda dos tijolos existentes nas fachadas do edifício, foi indicado pelo Eng.º DD como solução, a criação de diversas juntas verticais (espaçadas em cerca de 5 metros) nas fachadas que existem tijolos;

7) Facultar à administração do condomínio todos os projectos associados às infra-estruturas do edifício (água, electricidade, comunicações, gás, bocas-de-incêndio, sistema de detecção de incêndio e sistema de exaustão de monóxido de carbono, etc). Estes projectos vão ficar guardados na sala de reuniões do edifício.

Ficou combinado, entre os presentes, da Empresa BB:

- Enviar esta semana aos administradores do edifício e à empresa prestadora de serviços (JJ), um cronograma das intervenções para rectificar as inconformidades acima mencionadas;

- Agendar a formação aos administradores e à empresa prestadora de serviços (JJ) da central de detecção de incêndio, do sistema de exaustão de monóxido de carbono, e do sistema de ventilação;

- Enviar aos administradores do edifício e à JJ, por escrito, a data limite da garantia da obra das áreas comuns;

- Enviar por escrito aos administradores do edifício e à JJ a comunicação do Eng.º DD, aos presentes, que todas as reclamações de inconformidade

de construção das áreas comuns, e mesmo das fracções habitacionais, antes de terminar os cinco anos de garantia, se não forem rectificadas neste período, vão ser rectificadas mesmo após o término do prazo de garantia de construção.”

8. A Ré não executou, até à presente data, qualquer trabalho de reparação dos defeitos detectados e comunicados.

9. A presente acção deu entrada no tribunal no dia 10/09/2014.

10. CC, S. A., designada por “dono de obra” e Construções BB, S. A., designada por “empreiteiro” subscreveram, com data de 10 de Novembro de 2006, o documento que consta de fls. 36 a 40 dos autos, denominado “Contrato de Empreitada de Construção Civil”, tendo por objecto, conforme Cláusula Primeira, a construção de um edifício multifamiliar, composto por subcave e cave, garagens, estacionamento público, rés-do-chão e pisos destinados a habitação, sito na Rua ..., freguesia de ..., concelho de ..., com o alvará de construção n.º 3...5/06 emitido em 10/11/2006, que o empreiteiro se obrigou a executar pelo preço global de € 7 696 789,85.

Da ampliação do pedido:

11. Houve necessidade de vedar o acesso de transeuntes a partes da via pública, na sequência de queixas apresentadas junto do Autor, após a queda de lâminas que embateram em uma viatura estacionada.

12. O Autor solicitou uma peritagem a um Engenheiro Civil, o que veio a ocorrer em 5 de Fevereiro de 2016, que verteu o seguinte em documento intitulado “Declaração”: “o edifício situado na Rua Dr.º ..., n.ºs ... a ... e Rua Professor ..., n.ºs ... a ..., ..., ..., apresenta graves patologias nos paramentos verticais exteriores, nomeadamente com o descolamento dos mosaicos e reboco existente nas fachadas poente e sul, o que coloca em risco pessoas e bens [...] pelo facto do mesmo problema se verificar também nas empenas Norte e Nascente da zona do logradouro, local onde se encontra o parque infantil. [...] Salienta-se também a urgência de intervenção nas restantes fachadas, rebocadas e pintadas, pelo facto de se encontrarem fissuradas, o que a curto prazo provocará infiltrações para o interior das fracções [...] Parte da fachada encontra-se revestida em granito, que apresenta sinais de descolamento do suporte (que já se verificou em algumas zonas), que carece pelas mesmas razões de intervenção urgente. Na cobertura encontram-se diversas patologias, nomeadamente: - unidades exteriores de ar condicionado desligadas dos maciços de betão; - Lajes de cobertura das couretes com grave deterioração por falta de recobrimento das armaduras. – O material utilizado para cobrir o isolamento térmico da cobertura, com a função de criar peso, foram bagacinas de baixa densidade, logo com peso próprio muito reduzido, pelo

que terá que se colocar uma camada nunca inferior a 10 cm de espessura de brita basáltica com diâmetro médio nunca inferior a 3 cm. A falta de peso próprio do material colocado, não impede que a intensidade do vento faça levantar o isolamento térmico (que já se verificou em algumas zonas), o que provocará a curto prazo condensação nos tectos das fracções no último piso. Pela extrema gravidade da situação, recomenda-se com a máxima urgência intervenção na envolvente exterior do edifício, com correcção de todas as patologias detectadas.”

13. O Autor, em Assembleia geral datada de 16 de Março de 2016, deliberou por unanimidade aprovar a execução dos trabalhos de remoção dos defeitos e vícios existentes na fachada exterior do respectivo prédio.

14. Tendo o Autor deliberado solicitar orçamentos a três empresas da área para a execução dos trabalhos urgentes de reparação das partes comuns do edifício, em assembleia extraordinária dos condóminos foi aprovado o orçamento apresentado pela empresa KK, Lda. para reparação geral do edifício, com excepção dos trabalhos de reparação dos granitos junto aos passeios, por não apresentarem perigo, pelo valor global de € 132 580,23, com IVA incluído.

15. O Autor subscreveu o escrito particular, datado de 21 de Abril de 2017, denominado “contrato de empreitada de remodelação de toda a envolvente exterior do edifício de habitação e comércio denominado condomínio AA”.

16. O valor global estabelecido no escrito particular referido no facto anterior é de 112.355,19€ (cento e doze mil, trezentos e cinquenta e cinco euros e dezanove cêntimos), acrescido de IVA à taxa legal em vigor na Região Autónoma dos Açores. Tribunal.”

O Tribunal *a quo* julgou não provados os seguintes factos:

“a) Em reposta à missiva referida no facto 7. provado, a ré reafirmou o vertido na seguinte missiva dirigida à JJ, Administração de Condomínios, com o seguinte teor: “Exmos. Srs. Administradores do Condomínio AA - Vimos pela presente formalizar a receção das vossas missivas referidas em epígrafe, e referir que reiteramos a nossa posição, em que se assume que qualquer reclamação apresentada e devidamente enquadrada no âmbito da garantia da obra do edifício supra identificada, e efectuada durante o seu prazo legal, serão devidamente reparadas apesar de eventualmente não serem passíveis de reparação durante esse mesmo prazo legal, nomeadamente as constantes e referidas na vossa missiva C1... 505Ago2013, sem qualquer encargos para v.ex.as, onde se inclui a reparação do tubos de queda que se encontram partidos que apesar de excluídos no âmbito da garantia, foram por nós assumidos a sua reposição. Aproveitamos também, desta feita, para referir que tais situações pendentes não resultam da nossa vontade, mas sim das dificuldades gerais que o mercado da Construção Civil atravessa, ao nível de fornecedores externos e que são desde a aquisição de materiais e equipamentos, e a própria

disponibilidade dos mesmos face à redução da oferta, com as consecutivas falências e insolvências, assim como as dificuldades ao nível interno na capacidade de incrementar meios humanos.”

b) As patologias nos paramentos verticais exteriores do prédio descritas em sede de PI, provocaram a queda de mosaicos e reboco nas fachadas poente e sul do prédio para a via pública, onde circulam transeuntes, o mesmo sucedendo nas empenas norte e nascente da zona do logradouro, local onde se encontra um parque infantil, com a presença de inúmeras crianças, colocando em risco a segurança de pessoas e bens.

c) O prédio tem seis pisos.

d) Ao valor acima descrito – no facto 16. - acresce o montante de 11.363,28€ (onze mil trezentos e sessenta e três euros e vinte e oito cêntimos), acrescido de IVA à taxa legal em vigor para a RAA, correspondente às tintas necessárias para proceder à pintura da parte comum exterior do edifício do Autor.”

### **II. 3. Do Direito**

O objecto do recurso é delimitado pelas conclusões da Recorrente/ Construções BB, S.A., não podendo este Tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser que sejam de conhecimento officioso, conforme prevenido no direito adjectivo civil - artºs. 635º, n.º 4, e 639º n.º 1, *ex vi*, art.º 679º, todos do Código Processo Civil.

**II. 3.1.** O Tribunal *a quo* fez errónea interpretação e aplicação do direito, uma vez que resulta do art.º 1225º do Código Civil que os terceiros adquirentes, como é o caso do Autor/Condomínio, não têm sobre os empreiteiros mais direitos que os donos da obra têm sobre estes, não podendo, pois, decorrer prazos diferentes de caducidade para responsabilização do empreiteiro, ou seja 1 (um) ano para o dono da obra, contado desde a data da denúncia dos defeitos, e 3 (três) anos para o condomínio nos termos do art.º 5º-A do Decreto-Lei 67/2003, de 8 de Abril, alterado e republicado pelo Decreto-Lei 84/2008 de 21 de Maio, e, assim sendo, não pode ser reconhecido ao Autor/Condomínio, como o foi no acórdão recorrido, prerrogativa de responsabilização do empreiteiro que construiu o prédio ajuizado, aqui Ré, distinta das prerrogativas de responsabilização que teria o dono da obra junto do mesmo empreiteiro, outrossim, ao Autor/Condomínio estava vedado o direito de, por si, ou mediante a contratação de terceiros, proceder às reparações reconhecidas no acórdão recorrido, na medida em que não atribuiu à Ré um prazo razoável para a reparação dos alegados defeitos, a par de não se verificar a manifesta urgência, donde, o Autor/Condomínio, ao deixar de obedecer à ordem estabelecida nos artºs. 1221º e 1222º do Código Civil, não pode

exigir da Ré, o pagamento das despesas com a reparação dos alegados defeitos, conforme reconhecido pelo Tribunal recorrido? (1)

Perante a facticidade demonstrada nos autos (reapreciada que foi pelo Tribunal *a quo* a decisão da matéria de facto, concluindo pela sua alteração nos termos consignados no acórdão recorrido), o Tribunal recorrido concluiu no segmento decisório, pela procedência parcial da apelação, revogando a sentença recorrida na parte em que julgou procedente a excepção de caducidade, relativamente aos defeitos denunciados à Ré, em Agosto de 2013, e, conhecendo do mérito da causa, condenou a Ré no pagamento ao Autor de uma indemnização pelo custo da reparação das anomalias descritas no ponto 6. da matéria de facto e respectivos agravamentos detectados em Fevereiro de 2016, a fixar em sede de posterior liquidação.

O aresto escrutinado ao problematizar as questões a apreciar, acompanhando, com critério, as pretensões formuladas pelo Apelante/Autor/Condomínio, os actos ou factos jurídicos donde emerge o direito que se arroga e pretende fazer valer, actos ou factos concretos e regularmente traçados nos articulados apresentados em Juízo, condensou as aludidas questões, consignando a propósito:

“Assim, perante as conclusões da alegação do autor/apelante, o objecto do presente recurso consiste em aferir da:

- a) Admissibilidade da ampliação do pedido;
- b) Admissibilidade da impugnação da matéria de facto;
- c) Da verificação da excepção de caducidade do direito a obter a eliminação dos defeitos por parte do condomínio/recorrente;
- d) Do direito a obter a reparação/indemnização dos defeitos.”

Distinguimos dos autos que o Autor/Condomínio AA reclama da Ré/Construções BB, S.A., enquanto construtora do ajuizado edifício, o direito de eliminação dos reconhecidos defeitos das respectivas partes comuns, entretanto reparados, dada a alegada urgência, exigindo, por isso, uma indemnização condizente às despesas que teve com a reparação dos aludidos defeitos da obra.

A Ré/Construções BB, S.A. ao interpor a presente revista, não colocou em crise a data da denúncia dos defeitos, qual seja, 5 de Agosto de 2013, pois a sua discordância incide quanto ao regime aplicável para determinação do prazo subsequente à denúncia, durante o qual deve ser interposta a acção para obtenção da eliminação dos defeitos, reconhecido no acórdão recorrido, ou seja, a questão controvertida, trazida pela Recorrente/Ré/Construções BB, S.A., já manifestada na apelação, aqui pelo Apelante/Autor/Condomínio, prende-se com a aplicação ao caso, do regime atinente às relações de consumo e tutela do consumidor prevenida na Lei 24/96, de 31 de Julho (Lei de Defesa do Consumidor), Decreto-Lei 67/03 de 8 de

Abril (Venda de bens de consumo e das garantias a ela relativas) e Decreto-Lei 24/08 de 21 de Maio, que alterou e republicou o Decreto-Lei 67/03 de 8 de Abril e a Lei de Defesa do Consumidor, questionando, outrossim, o direito do Autor/Condomínio AA de, por si, ou mediante a contratação de terceiros, proceder às reparações dos reconhecidos defeitos, reclamando o pagamento inerente às respectivas despesas.

Vejamos da bondade do enquadramento jurídico consignado no aresto escrutinado e da pertinência do sequente dispositivo.

Uma vez subsumidos os factos ao direito, o Tribunal *a quo* reconheceu, sem qualquer dissensão manifestada pelas partes, que entre a CC Imobiliária, S.A., enquanto “dona da obra” e a Construções BB, S.A., designada por “empreiteiro”, aqui Ré, foi celebrado o contrato que consta dos autos a fls. 36 a 40 (denominado “Contrato de Empreitada de Construção Civil”), que teve por objecto a construção do ajuizado prédio, um edifício multifamiliar, com vários pisos, destinados a habitação, que veio a ser o prédio em regime de propriedade horizontal, cujo Condomínio é aqui Autor.

Na verdade, como decorre da factualidade reconhecida processualmente, a Ré/Construções BB, S.A. procedeu apenas à construção do ajuizado imóvel a pedido da CC Imobiliária, S.A, sendo que não está em causa a possibilidade teórica do Autor/Condomínio AA, através da sua administração, exigir directamente da Ré/Construções BB, S.A., enquanto empreiteiro, a reparação de defeitos de construção verificados no edifício construído, conforme resulta, expressamente, do direito substantivo civil – n.º 1 *in fine* do art.º 1225.º do Código Civil.

Neste particular temos de convir que a actual redacção do art.º 1225º do Código Civil introduzida pelo Decreto-Lei 267/94 de 25 de Outubro, reconhece, inequivocamente, que os terceiros adquirentes podem exercer os direitos emergentes de defeitos nas construções, directamente sobre os empreiteiros, sublinhando-se que do enunciado normativo substantivo civil não decorre, por um lado, que os terceiros adquirentes tenham sobre os empreiteiros mais direitos daqueles que têm os donos da obra sobre estes e, por outro, que os deveres do empreiteiro tenham passado a ser mais do que aqueles que têm perante os donos de obra.

A propósito do art.º 1225º n.º 1 do Código Civil, sustenta a Doutrina que “Não estamos perante um caso de responsabilidade extracontratual por danos causados a terceiros, mas sim perante uma cessão de créditos resultantes da responsabilidade contratual imposta por lei” e porque o terceiro adquirente não interveio no contrato de empreitada não poderá “utilizar todos os direitos conferidos ao dono da obra. O direito de redução do preço e de resolução só podem ser exercidos pelo dono da obra, uma vez que esse exercício tem repercussões no contrato de empreitada (modificação e extinção), pelo que só os seus intervenientes podem utilizá-los. Ao terceiro adquirente ficam reservados os direitos de eliminação dos defeitos, realização de obra nova e indemnização”, neste sentido João Cura

Mariano, *in*, Responsabilidade Contratual do Empreiteiro, 3ª edição, página 195.

Na verdade, a consignada relação, estabelecida entre o terceiro adquirente e o empreiteiro, caracteriza-se, similarmente, na sua estrutura, a uma cedência de créditos, donde o terceiro adquirente fica colocado na posição que o dono da obra tinha perante o construtor, concluindo-se, assim, que aquilo que adquiriu não foi nem mais nem menos do que aquilo que o dono da obra, enquanto cedente, tinha para lhe transmitir, salvaguardando-se, como adiantamos e a Doutrina reconhece, que os direitos adquiridos pelo terceiro, porque não interveio no contrato de empreitada, ficam reservados à eliminação dos defeitos, realização de obra nova e indemnização.

A questão que se coloca, conforme resulta do objecto da presente revista, relembramos, é saber qual o alcance dos direitos que os compradores das fracções autónomas de um edifício ou, para o que aqui interessa, no caso das partes comuns, a administração do condomínio, têm sobre o empreiteiro que construiu o edifício em questão e, mais concretamente, o prazo dentro do qual esses direitos podem ser exercidos.

Como bem se acentua no acórdão recorrido, sendo pacificamente assente nos autos, o presente litígio respeita à responsabilidade contratual emergente de cumprimento defeituoso do contrato, pois, a prestação do devedor, construtor, não satisfaz o interesse do credor, aqui Autor que, enquanto Condomínio, representa os adquirentes das diversas fracções do ajuizado edifício, reclamando direito pela circunstância de, nas partes comuns do articulado edifício, se verificarem imperfeições ou desconformidades relativamente às que são normais e que deveriam existir, atento o destino e função do edifício.

Reconhecendo-se não ter existido qualquer empreitada celebrada entre o Autor/Condomínio AA e a Ré/Construções, BB, S.A., os reclamados direitos dos condóminos, a exercer pela administração do condomínio do imóvel ajuizado, relativamente às respectivas partes comuns, com vista a obter a reparação dos defeitos, não decorrem de uma aplicação directa do regime do contrato de empreitada, pois que a qualidade dos condóminos, enquanto titulares das diversas fracções do edifício constituído segundo o regime da propriedade horizontal, apenas lhes pode ter sido transmitida ou pela empresa promotora (a CC, Imobiliária, Lda.) ou por outrem a quem esta inicialmente haja transferido o direito de propriedade, ou seja, os condóminos haverão de ser tidos como terceiros adquirentes relativamente ao empreiteiro, aqui Ré/Construções, BB, S.A..

Como é reconhecido pela Doutrina e pelos nossos Tribunais, o regime consagrado no direito substantivo civil plasmado no Código Civil para o cumprimento defeituoso do contrato de compra e venda apresenta, quase de forma invariável, distorções em prejuízo dos consumidores, traduzidas pela circunstância de o cumprimento defeituoso ser regulado ainda como cumprimento, com nefastas e óbvias consequências para o comprador, conforme se colhe ao cotejar o atinente normativo legal, quando, a nosso

ver, devia ser equiparado, sem mais, ao incumprimento, a par de excluir a responsabilidade do vendedor quando ele não tenha tido culpa no defeito da prestação, sobrecarregando o comprador com este risco, acrescentando o facto de, regra geral, o vendedor não ser responsabilizado pelos vícios aparentes da coisa, vergando o comprador a um excessivo ónus de verificação das qualidades e idoneidade da coisa para o fim previsto, fazendo tábua rasa da garantia que o vendedor deveria propiciar contra os defeitos da coisa.

Com vista a responder às distorções que o regime civil tradicional encerra em casos de cumprimento defeituoso no contrato de compra e venda, o respectivo regime normativo tem vindo a perder aplicação no âmbito das relações de consumo.

A República Portuguesa, conforme resulta da nossa Lei Fundamental – art.º 60º da Constituição da República Portuguesa - que se assume como um Estado de Direito democrático e social, conferindo tutela constitucional, propõe-se garantir o direito dos consumidores à qualidade dos bens e serviços consumidos, bem como, à respectiva reparação dos danos.

Com o desiderato de dar conteúdo concreto à enunciada norma programática atinente ao direito dos consumidores e à qualidade dos bens e serviços consumidos, bem como, à reparação dos danos, veio a Lei n.º 24/96 de 31 de Julho (Lei de Defesa do Consumidor), alterada pelo Decreto-Lei n.º 67/2003 de 8 de Abril (que transpôs para a ordem jurídica nacional a Directiva 1999/44/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de Maio de 1999, sobre certos aspectos da venda de bens de consumo e das garantias a ela relativas), cuja primeira alteração decorre do Decreto-Lei n.º 84/2008 de 21 de Maio (aplicável ao caso dos autos, uma vez que a finalização dos trabalhos ajuizados, referidos em 2. Da Matéria de Facto, ocorreu em Novembro de 2008), veio, dizíamos, reconhecer ao consumidor, nos art.ºs. 4º e 16º da Lei de Defesa dos Consumidores, um direito à qualidade dos bens ou serviços destinados ao consumo, direito esse que é objecto de uma garantia contratual injuntivamente imposta, no âmbito da qual “os bens e serviços destinados ao consumo devem ser aptos a satisfazer os fins a que se destinam e a produzir os efeitos que se lhes atribuem, segundo as normas legalmente estabelecidas ou, na falta delas, de modo adequado às legítimas expectativas do consumidor”, assegurando, inequivocamente, a protecção dos interesses dos consumidores nos contratos de transmissão de bens de consumo.

O regime legal vertido nos assinalados diplomas legais consagra uma manifesta protecção do consumidor, desde logo, ao considerar um critério objectivo - a coisa vendida para ser isenta de “defeito” deve ter aptidão, idoneidade, e as qualidades intrínsecas hábeis a satisfazer os fins e os efeitos a que se destinam, segundo as normas legalmente estabelecidas - e, também, um critério subjectivo, atribuindo relevância às expectativas legítimas do consumidor.

Sendo a Lei de Defesa dos Consumidores uma lei especial, fazemos notar que deverá prevalecer o seu regime, a menos que a disciplina da venda de coisa defeituosa do Código Civil, se revele mais favorável para o comprador/consumidor.

Importa reconhecer, todavia, que a Lei de Defesa dos Consumidores não abarca toda e qualquer compra e venda/empreitada, cujos regimes gerais ou comuns se encontram no Código Civil, aplicando-se, exclusivamente, aos contratos de consumo, firmados entre profissionais e consumidores.

A Lei de Defesa dos Consumidores considera o consumidor como a parte débil economicamente ou a menos preparada tecnicamente de uma relação de consumo concluída com um contraente profissional.

O direito do consumo, de que a consignada Lei n.º 24/96 31, de 31 de Julho é a Lei-quadro, regula os actos de consumo - que ligam um consumidor final e um profissional que actua no quadro da sua actividade ou profissão que define como relações jurídicas existentes entre o consumidor e um profissional, à semelhança do que faz o Código Comercial quanto aos actos de comércio, não tendo como destinatários uma classe particular de pessoas, pelo que, estão excluídas, deste âmbito, quer as relações jurídicas entre consumidores, por serem contratos civis, quer as relações jurídicas entre profissionais ou empresas, por serem normalmente contratos mercantis.

O âmbito de aplicação da garantia contratual de bens de consumo é indicado pelo art.º 1º do Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de Abril, cujo n.º 1, refere a hipótese da venda de bens de consumo, tutelando os interesses dos consumidores, tal como definidos pelo art.º 1º-B alínea a), e cujo art.º 1º n.º 2, na republicação do Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de Abril, em razão do Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de Maio, determina a sua aplicação “com as necessárias adaptações, aos bens de consumo fornecidos no âmbito de um **contrato de empreitada** ou de outra prestação de serviços, bem como à locação de bens de consumo”, sendo esta garantia restrita aos contratos celebrados entre aqueles que fornecem bens de consumo com carácter profissional no exercício de uma actividade económica que visa a obtenção de benefícios e consumidores, pessoas que adquirem bens de consumo com fins não profissionais, donde se excluem do âmbito de aplicação deste regime, como já dissemos, os contratos celebrados entre profissionais; os contratos celebrados entre não profissionais; e os contratos de “venda de bens de consumo invertida” em que um profissional compra um objecto a um consumidor, podendo ou não vender-lhe simultaneamente outro bem.

Estão assim em causa os negócios que se estabeleçam entre profissionais, actuando no âmbito da sua actividade, e pessoas que actuem fora do âmbito da sua actividade profissional, dos quais resulte a aquisição de bens, destinados a uso não profissional.

Ora, face à facticidade demonstrada (temos por adquirido processualmente que os adquirentes das fracções que constituem o ajuizado edifício, são

pessoas singulares que as destinam a habitação, e porque ao caso interessa importa sublinhar que o Autor, encerra o conjunto dos condóminos contitulares das partes comuns do edifício [o condomínio], enquanto entidade que representa os condóminos de um imóvel constituído em propriedade horizontal), reconhecemos como consumidor, o Autor/ Condomínio AA, entendendo como consumidor aquele que destina o bem fornecido ou prestado por profissional a uso não profissional (alínea a) do art.º 1º-B do Decreto-Lei nº. 67/2003, de 8 de Abril, alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº. 84/2008, de 21 de Maio, bem como, o art.º 2º, n.º 1 da Lei 24/96, de 31 de Julho) para efeitos de aplicação do regime que decorre da Lei de Defesa dos Consumidores, outrossim, que o edifício vendido em propriedade horizontal é um bem de consumo, ao abrigo do estatuído no art.º 1º-B, b) do Decreto-Lei nº. 67/2003, de 8 de Abril, alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº. 84/2008, de 21 de Maio, e, conquanto se desconheça, como se consignou no acórdão recorrido que, em concreto, os negócios celebrados que conduziram à aquisição pelos condóminos das suas fracções, tendo presente o contrato de empreitada que se estabeleceu entre a sociedade promotora (CC, Imobiliária, Lda.) e a Ré/Construções, BB, S.A., e sabendo-se que aquela, tal como resulta da sua designação, se dedica ao ramo imobiliário e esta exerce a actividade de construção civil, poderemos aceitar que ambas são profissionais que desenvolvem uma actividade económica lucrativa de acordo com os respectivos objectos sociais - art.º 1º-B, a), c) e d) do Decreto-Lei nº. 67/2003, de 8 de Abril, alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº. 84/2008, de 21 de Maio - .

Relativamente ao Autor/Condomínio AA, importa ter em conta que a realidade com que se está a lidar é de propriedade horizontal onde se criou uma figura de ficção - verdadeiramente um órgão - que não é nem uma pessoa colectiva nem uma pessoa singular que se encontra devidamente representada em Juízo, pelo respectivo administrador, para a realização dos direitos que competem a todos os condóminos, a par de que dúvidas não se suscitam que cada condómino é um consumidor relativamente à fracção de que é proprietário, sendo que relativamente às partes comuns do edifício em que se integra essa fracção autónoma, cuja administração nos termos do art.º 1430º do Código Civil compete à assembleia de condóminos e a um administrador, este com as funções definidas no art.º 1436º do Código Civil, se se tratar de um imóvel cuja totalidade ou maioria das fracções se destina a habitação, como ocorre na situação em análise, e uma vez que não é possível adquirir uma fracção autónoma de um edifício constituído em propriedade horizontal sem simultaneamente e, por efeito dessa mesma aquisição, passar a ser titular dos direitos e deveres face às partes comuns mencionados na lei, não deixa, cada um dos condóminos de satisfazer menos essa condição de consumidor por não destinar a aquisição da sua fracção autónoma à satisfação de necessidades profissionais relativamente às partes comuns quer relativamente à fracção de que é proprietário.

Ao conceber-se de forma diferente o que não se concede, cremos que seria, de todo, incongruente, admitir que num prédio constituído sob o regime de

propriedade horizontal todos os condóminos fossem consumidores relativamente à sua fracção e deixassem de o ser relativamente às partes comuns que adquirem por efeito da aquisição da sua fracção, não se destinando esta a uso profissional.

Atendendo às particularidades do caso trazido a Juízo, em que a Ré/ Construções, BB, S.A. construiu o articulado empreendimento a solicitação da dona da obra (CC, Imobiliária, Lda.) que promoveu a venda aos condóminos, poder-se-ia conceber, *prima facie*, que a promotora (CC, Imobiliária, Lda.), tal como resulta da sua designação, se dedica ao ramo imobiliário e exerce a respectiva actividade profissional que desenvolvendo uma actividade económica lucrativa de acordo com o respectivo objecto social, tal excluiria a aplicação do regime prevenido no Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de Abril, alterado e republicado pelo Decreto-Lei 84/2008 de 21 de Maio, porquanto para que exista uma relação de empreitada de consumo importa que o dono da obra contrate a realização de uma obra com intenção de não a destinar a um uso profissional, seja qual for o uso normal que é dado a esse tipo de obra, tornando evidente que o elemento negativo do destino que é atribuído ao bem pelo comprador ao adquiri-lo será o índice diferenciador de quem é tido ou não como consumidor.

Importa, porém, reconhecer que o caso *sub iudice* encerra uma relação jurídica a apreciar tendo em consideração a Lei de Defesa dos Consumidores, importando a aplicação do Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de Abril, alterado e republicado pelo Decreto-Lei 84/2008 de 21 de Maio, pois, estando em causa, como está, a extensão aos bens de consumo fornecidos no âmbito de um contrato de empreitada (art.º 1º-A, n.º 2 do Decreto-Lei 67/2003 de 8 de Abril, alterado e republicado pelo Decreto-Lei 84/2008 de 21 de Maio), impõe-se sublinhar que, pese embora reconheçamos que a Ré/Construções, BB, S.A. construiu o ajuizado edifício a solicitação da dona da obra (CC, Imobiliária, Lda.) que promoveu a venda aos condóminos, no âmbito da sua actividade profissional do ramo imobiliário, desenvolvendo uma actividade económica lucrativa de acordo com o respectivo objecto social, ter-se-á que admitir que a transmissão dos direitos ao terceiro adquirente, para a aplicação do regime decorrente da Lei de Defesa do Consumidor, depende de este poder, mesmo ficcionando-se, ser qualificado como consumidor se tivesse sido parte no primeiro contrato, qualidade que, conforme já adiantamos, deve ser reconhecida ao aqui Autor/Condomínio AA.

A este propósito, não deixamos de consignar doutrina, também mencionado no aresto recorrido, que sufraga o entendimento enunciado: “Há, todavia, que interpretar a norma com algumas cautelas sob pena de suplantar o espírito da lei. Com efeito, antes de atribuir os direitos decorrentes do diploma ao adquirente da coisa, há que analisar se se trata de um consumidor para efeitos da primeira relação estabelecida. Na verdade, não se poderá atribuir ao adquirente subsequente aquilo que não lhe era devido se se tratasse de um adquirente originário. Assim, para que

possa fazer uso destes direitos o adquirente terá de ser qualificado como consumidor à luz das circunstâncias inerentes ao primeiro contrato”, neste sentido Jorge Morais Carvalho, Manual de Direito do Consumo, 5ª edição, pág. 270; Marisa Dinis, A Empreitada de Imóveis Decorrente da Compra e Venda de Consumo, página 9, in [http://www.academia.edu/30882686/A\\_empreitada\\_de\\_imoveis\\_decorrentes\\_da\\_compra\\_e\\_venda\\_de\\_consumo](http://www.academia.edu/30882686/A_empreitada_de_imoveis_decorrentes_da_compra_e_venda_de_consumo)

— .

Ponderando a configuração da relação contratual estabelecida, atenta a qualidade das partes intervenientes, importa, pois, atentar no regime da compra e venda de consumo resultante da Lei de Defesa dos Consumidores - Lei n.º 24/96, de 31 de Julho e do Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de Abril, alterado e republicado pelo Decreto-Lei 84/2008 de 21 de Maio - e, sendo a Lei de Defesa dos Consumidores uma lei especial, deverá fazer prevalecer o seu regime, a menos que a disciplina da venda de coisa defeituosa do Código Civil, se revele mais favorável para o consumidor.

Dada a resposta à discordância dos litigantes que incide quanto ao regime aplicável para determinação do prazo subsequente à denúncia durante o qual deve ser interposta a acção para obtenção da eliminação dos defeitos, e decorrendo do enquadramento jurídico enunciado que sendo a noção de consumidor, central na delimitação do âmbito de aplicação do regime especial vertido no Decreto-Lei 67/2003, de 8 de Abril, alterado e republicado pelo Decreto-Lei 84/2008 de 21 de Maio, não distinguimos como se poderá afastar a garantia conferida por este diploma ao Autor/Condomínio AA, uma vez que os condóminos adquiriram a uma sociedade que se dedica, precisamente, à promoção da venda de imóveis, fracções com destino à sua habitação, justificando-se que, dentro do espírito do regime de especial protecção ao consumidor, no confronto com empresas que se dedicam à actividade lucrativa de promoção de edifícios, com experiência técnica e negocial na área do contrato de empreitada, e que, como no caso *sub iudice*, tenha sido a Ré/Construções, BB, S.A., a construtora do articulado empreendimento a solicitação da dona da obra (CC, Imobiliária, Lda.) que promoveu a venda aos condóminos, possa o Autor/Condomínio AA, enquanto terceiro adquirente, deitar mão das normas especiais de garantia, e, nos prazos consignados, exercitar o direito a que, sem encargos, sejam eliminados os defeitos, por meio de reparação ou de substituição, verificada a falta de conformidade das partes comuns do edifício ajuizado, impondo-se a responsabilidade da Ré/Construções, BB, S.A., por cumprimento defeituoso, desde que seja previamente feita a denúncia do defeito (art.º 1220º, n.º 1 do Código Civil) e tempestivamente exercidos os direitos a que aludem os art.ºs. 1221º a 1223º do Código Civil - art.º 1224º do Código Civil - e, quanto à empreitada de consumo, o disposto no art.º 5º-A do Decreto-Lei 67/2003 de 8 de Abril, alterado e republicado pelo Decreto-Lei 84/2008 de 21 de Maio.

Para conhecer da suscitada excepção de caducidade do direito de acção, importa também consignar que o conceito de caducidade em sentido amplo traduz-se na cessação de um direito ou de uma situação jurídica não

retroactivamente pela verificação de um facto jurídico *stricto sensu*, consubstanciando-se, numa apreciação restrita, na cessação de um direito ou de uma situação jurídica não retroactivamente, pelo decurso de um prazo.

Existe o prazo de caducidade se o objectivo da lei ao fixar o prazo é tal que se pretenda, em absoluto, uma definição da situação dentro do prazo, a ponto de serem inoperantes as causas de suspensão e de interrupção da prescrição.

A lei, na caducidade quer que o direito seja exercido dentro de certo prazo, prescindindo da negligência do titular, por isso, de eventuais causas suspensivas e interruptivas que excluam tal negligência.

O assunto que ora nos ocupa contende, pois, em saber se foi tempestiva a acção instaurada pelo Autor/Condomínio AA, com vista à reparação e eliminação dos alegados e enunciados defeitos.

No que ao caso interessa sabemos que a lei estabelece, não só o prazo de denúncia dos defeitos, mas também o prazo para o exercício do direito de eliminação dos defeitos e ainda o limite máximo de 5 (cinco) anos da garantia legal, sendo o primeiro, de 1 (um) ano, estando em causa, como está no caso em apreço, um imóvel destinado a longa duração (art.º 1225.º, n.º 2 do Código Civil e art.º 5º-A, n.º 2 do Decreto-Lei 67/2003 de 8 de Abril, alterado e republicado pelo Decreto-Lei 84/2008 de 21 de Maio), quanto à empreitada de consumo, sendo o prazo para o exercício do direito de eliminação dos defeitos, na empreitada de consumo, como é o caso dos autos, de 3 (três) anos, a contar da denúncia atempada dos defeitos (art.º 5º-A, n.º 3, do Decreto-Lei 67/2003 de 8 de Abril, alterado e republicado pelo Decreto-Lei 84/2008 de 21 de Maio).

Ao carecer de fundamento a argumentação esgrimida pela Recorrente/Ré/ Construções BB, S.A. nas suas doutas alegações recursivas, importa sufragar o entendimento consignado no aresto recorrido quando consignou: “Neste enquadramento, o autor, enquanto terceiro adquirente que pretende exercer o seu direito à eliminação dos defeitos perante o empreiteiro, nos termos do art.5º-A, n.ºs 2 e 3 do DL 67/2003, de 8-04, dispõe do prazo de um ano para denunciar a falta de conformidade.

Efectuada a denúncia da desconformidade, o exercício do direito à reparação previsto no art. 4º, n.º 1 daquele diploma legal deve ter lugar no prazo de três anos a contar daquela data (e não no prazo de um ano mencionado nos n.ºs 2 e 3 do art. 1225º do C. Civil).” (...) “Porque a interposição da presente acção ocorreu em 10-09-2014, ou seja, muito antes de transcorridos três anos sobre a data da denúncia (5 de Agosto de 2013) e, bem assim, antes de decorridos os cinco anos mencionados no art. 5º, n.º 1 do DL 67/2003, importa concluir pela não verificação da caducidade do direito que o autor pretende exercer, quanto aos defeitos elencados no ponto 6. da matéria de facto provada.”

Outrossim, no que respeita à argumentação recursiva da Ré/Construções BB, S.A., de que ao Autor/Condomínio AA estava vedado o direito de, por si, ou mediante a contratação de terceiros, proceder às reparações reconhecidas no acórdão recorrido, na medida em que não atribuiu à Ré/Construções BB, S.A. um prazo razoável para a reparação dos alegados defeitos, a par de não se verificar a manifesta urgência, e ainda ter deixado de obedecer à ordem estabelecida nos art.ºs. 1221º e 1222º do Código Civil, contrariamente ao sustentado no Tribunal recorrido que reconheceu o aludido direito do Autor/Condomínio AA a exigir da Ré/Construções BB, S.A. o pagamento das despesas com a reparação dos alegados defeitos, impõe-se sublinhar que também aqui soçobra a argumentação aduzida pela Recorrente/Ré/Construções BB, S.A., importando chamar à colação o desenvolvido enquadramento jurídico vertido no acórdão recorrido atinente ao arrogado direito do Autor/Condomínio AA com vista a obter indemnização pelo valor despendido com a reparação dos defeitos, que de forma segura dirime a questão, merecendo, por isso, a nossa aprovação.

Assim, o Tribunal *a quo* apreendendo a real conflitualidade subjacente ao pleito chegado a Juízo, elaborou um aresto fazendo apelo a um enquadramento jurídico, onde enunciou os institutos e conceitos de direito aplicáveis, invocando Doutrina e Jurisprudência aplicáveis à questão *sub iudice*, que citou com parcimónia, sendo de destacar os seguintes trechos, decisivos para o conhecimento desta particular questão:

“A ré executou os trabalhos de construção do edifício AA, sito à Rua Dr. ..., n.ºs ... a ... e Rua ..., n.ºs ... a ..., em ..., sendo que em Agosto de 2013 tal edifício apresentava as patologias descritas no ponto 6. da matéria de facto, vindo, posteriormente, a revelar-se a queda dos tijolos que então já se perspectivava, bem como o agravamento da fissuração das paredes por via da perda de parte do revestimento aplicado, nomeadamente, na fachada e descolamento de granitos.

A ré não logrou demonstrar que os defeitos apontados têm uma causa diversa da decorrente da construção, de modo a sustentar que lhe são completamente alheios (...) nas situações de incumprimento, abrangendo expressamente o cumprimento defeituoso, ao credor basta demonstrar a materialidade do incumprimento (...) cabendo já ao devedor provar a ausência do nexo de imputação à sua pessoa desse incumprimento, o qual se presume *iuris tantum* (...).

Com efeito, comunicados à ré os defeitos detectados, em Agosto de 2013, até ao encerramento da audiência final no âmbito destes autos, não tinha aquela procedido à sua reparação.

No entanto, verificada a queda de lâminas para a via pública, que embateram numa viatura estacionada, tendo o autor diligenciado pela realização de nova peritagem que, mais uma vez, aferiu da necessidade de proceder à reparação da fachada para evitar quer a queda de mosaicos e prejuízos de terceiros, quer a degradação do próprio edifício, acabou a assembleia de condóminos por deliberar no sentido de proceder, de

imediatamente, à execução dos trabalhos urgentes de reparação das partes comuns do edifício, tendo celebrado, em 21 de Abril de 2017, o contrato de empreitada referido no ponto 15. da matéria de facto provada.

O contrato de empreitada celebrado pelo autor para efeitos de remodelação da envolvente exterior do edifício, junto aos autos a fls. 234 a 247, não permite aferir qual a extensão dos trabalhos contratados nem quais aqueles que foram, precisamente, executados.

(...) No DL 67/2003, de 8-04, os direitos conferidos ao consumidor são independentes uns dos outros, podendo exercê-los livremente, com respeito pelos princípios da boa-fé e dos bons costumes e da finalidade económico-social do direito escolhido (que se traduz, essencialmente, na satisfação do interesse do respectivo titular no âmbito dos limites legalmente previstos), sendo as particularidades do caso concreto que enquadrarão as possibilidades de exercício dos diferentes direitos colocados ao dispor do adquirente consumidor – cf. art. 4º, n.ºs 1 e 5 do DL 67/2003, de 8-04.

(...) Mas significará isto que o consumidor pode proceder, desde logo, por si, à reparação dos defeitos e solicitar do empreiteiro a indemnização atinente ao custo de tal reparação?

(...) Na situação em apreço, há que relevar que os defeitos foram detectados em Agosto de 2013 e nessa altura foi solicitado à ré que agendasse o programa da intervenção a ter lugar para a respectiva rectificação (cf. ponto 7.).

A ré não executou qualquer trabalho de reparação nem nessa altura, nem posteriormente.

Entretanto, em Fevereiro de 2016, constatou o autor que alguns desses defeitos se tinham agravado, que o risco de queda de tijolos/mosaicos se havia concretizado, causando danos em viatura de terceiro, e que as fissuras existentes estavam a aumentar o risco de infiltração para o interior das fracções.

Ora, a reclamação do autor perante a ré para rectificação dos defeitos atinentes às anomalias verificadas nas fachadas do edifício teve lugar em Agosto de 2013 sem que a ré tenha actuado no sentido da sua reparação, seja até à data da interposição da presente acção (em 10-09-2014), seja posteriormente.

Em Fevereiro de 2016, transcorridos quase três anos sobre o pedido de reparação dirigido à ré e já depois de ter actuado judicialmente contra esta, o autor/recorrente veio a ser confrontado com uma situação de queda de lâminas dos elementos que compõem a fachada, causando prejuízos em viatura de terceiro, o que, por si só, é revelador da manifesta urgência em proceder a uma intervenção nas fachadas para evitar posteriores

descolamentos e consequências mais gravosas, designadamente, por tal queda poder atingir não só bens materiais mas também as próprias pessoas que circulam na via pública.

Essa circunstância, associada ao facto de as fissuras já existentes em 2013 tenderem necessariamente para uma evolução negativa por não terem sido objecto de intervenção, causando um agravamento das infiltrações de água nas paredes e humidades, justificam que, perante a inércia da ré, o autor optasse por realizar a intervenção necessária à reposição da conformidade da obra.

(...) Assim, importa reconhecer ao autor, no condicionalismo concreto apurado nos autos, o direito de proceder à realização dos trabalhos que se impunham, por terceiro por ele contratado, assistindo-lhe o direito de indemnização em dinheiro, correspondente ao custo dessas reparações, a satisfazer pelo empreiteiro – cf. neste sentido, João Cura Mariano, *op. cit.*, pp. 126-127.

(...) Sucede que, não obstante estar demonstrado o valor pelo qual o autor celebrou o contrato de empreitada para remodelação da envolvente exterior do edifício (cf. ponto 16. da matéria de facto provada), certo é que tal negócio foi celebrado na sequência da aprovação, em assembleia de condóminos, do orçamento apresentado pela empresa que nele figura como empreiteira, que, conforme se retira dos pontos 12. e 14., visou a reparação geral do edifício (onde se incluem necessariamente as patologias então detectadas na cobertura do edifício).

Ora, a obrigação da ré de indemnizar o autor/recorrente pelo custo das reparações cinge-se àquelas que digam respeito às anomalias atempadamente constatadas e denunciadas, ou seja, as elencadas no ponto 6., com os consequentes agravamentos ao nível da queda do revestimento das fachadas e infiltrações decorrentes das fissuras existentes em paredes exteriores e interiores do edifício.

Os autos não fornecem elementos bastantes para quantificar o custo da reparação dessas concretas anomalias, sequer com recurso à equidade (...)

Ora, afigura-se previsível, designadamente em face daquela que haja sido a lista de trabalhos ponderada para fixação do valor global da empreitada referida em 16., que o valor da reparação das mencionadas anomalias seja apurado com prova complementar.

Assim, provado o dano provocado pela inexecução culposa dos trabalhos por parte da ré/recorrida e havendo lugar à indemnização pelo custo da reparação, à míngua de quaisquer elementos objectivos, tem-se por mais adequado o recurso à liquidação do valor da indemnização, a apurar em posterior liquidação, nos termos dos art.ºs 663º, n.º 2 e 609º, n.º 2 do CPC.”

Cotejado o acórdão recorrido, sublinhamos que o Tribunal *a quo* perfilhou, em nossa opinião, os melhores ensinamentos sobre a temática em causa - do direito do Autor/Condomínio AA com vista a obter indemnização pelo valor despendido com a reparação dos defeitos - acabando por dirimir, justamente, a causa, dispensando-nos de alinhar quaisquer outros argumentos porque despiciendos.

Na improcedência das conclusões retiradas das alegações trazidas à discussão pela Ré/Construções, BB, S.A., não reconhecemos às mesmas qualquer virtualidade no sentido de alterar o destino da presente demanda.

### **III. DECISÃO**

Pelo exposto e decidindo, os Juízes que constituem este Tribunal, acordam em julgar improcedente o recurso interposto pela Ré/Construções, BB, S.A., negando-se a revista, mantendo-se o acórdão recorrido.

Custas pela Recorrente/Ré/Construções BB, S.A..

Notifique.

Lisboa, Supremo Tribunal de Justiça, 17 de Outubro de 2019

Oliveira Abreu (Relator)

Ilídio Sacarrão Martins

Nuno Pinto Oliveira