

Processo: 5983/20.1T8GMR.G1.S1
Nº Convencional: 1.ª SECCÃO
Relator: JORGE ARCANJO
Descritores: CONTRATO DE COMPRA E VENDA
EMPREITADA
IMÓVEL DESTINADO A LONGA DURAÇÃO
PERÍODO DE GARANTIA
DEFEITO DA OBRA
PRAZO DE CADUCIDADE
DENÚNCIA
PARTES COMUNS
CONDOMÍNIO
ADMINISTRAÇÃO
FRAÇÃO AUTÓNOMA
CONTAGEM DE PRAZOS
CONSUMIDOR

Data do Acórdão: 23-01-2024
Votação: UNANIMIDADE
Texto Integral: S
Privacidade: 1
Meio Processual: REVISTA
Decisão: IMPROCEDÊNCIA/NÃO DECRETAMENTO
Sumário :

Num prédio constituído em propriedade horizontal, construído pelo vendedor, o prazo de caducidade de 5 anos previsto no art. 1225.º, n.ºs 1 e 4, do CC, inicia-se no momento da constituição da administração do condomínio, mas com total autonomia ou independência em relação ao proprietário.

Decisão Texto Integral:

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça

I - RELATÓRIO

1.1.- O Autor - Condomínio do Edifício “S...” - instaurou (27/11/2020) acção declarativa, com forma de processo comum, contra a Ré - HTLF – INVESTIMENTOS, S. A.

Alegou, em síntese, que a Ré construiu e vendeu o edifício do qual o Autor é condomínio, o qual apresenta defeitos nas partes comuns, que foram denunciados, mas que ela não reparou. Ocorreu urgência na resolução de problemas resultantes de alguns defeitos e como consequência da inércia da Ré, o Autor teve de proceder a reparações e suportar as despesas.

Pediu cumulativamente a condenação da Ré

“- a proceder à reparação dos defeitos nas partes comuns do edifício, acima indicados nos artigos 10.º e 19.º da, daquele articulado prazo de três meses; bem como,

- a pagar ao Autor a quantia de € 6.032,54 (referente aos custos que o Autor teve com o relatório técnico e as reparações urgentes acima indicados), a que acrescerão os juros, à taxa legal, a contar da citação para a presente a acção.”

1.2. A Ré contestou, por exceção, arguindo a caducidade do direito, e por impugnação.

1.3. Foi proferido saneador, julgando improcedente a exceção de caducidade do direito à acção.

1.4. Em 29/7/2021, o Autor apresentou ampliação do pedido, alegando, em síntese:

Na impermeabilização da cobertura do edifício, a Ré aplicou brita em vez de godo, o que está a danificar o geotêxtil e a tela e a provocar infiltrações em toda a cobertura e que em virtude dos defeitos, cuja correcção peticiona, ocorrem infiltrações de água pelo topo da caixa do elevador, e no sistema de pesa-cargas do elevador; na estação remota do topo da cabine; na roda tensora do grupo para quedas; nos dois operadores da cabine e nas barreiras volumétricas; bem como na pintura do topo da cabine.

Pedi a condenação da Ré a reparar também estes defeitos.

A Ré impugnou, salientando que os defeitos não lhe foram reclamados e que já decorreu o prazo de caducidade para os denunciar e o Autor invocou que os denunciou.

A ampliação do pedido veio a ser admitida, com o aditamento do seguinte tema da prova: “Da existência dos defeitos/danos nas partes comuns do edifício indicados nos artigos 5.º e 7.º deste requerimento, responsabilidade e tempestividade da denúncia”.

1.5. Por sentença de 27/10/2022, decidiu-se condenar a Ré:

a) “a proceder à reparação do imóvel identificado no ponto 4.2 dos Factos Provados, por forma a eliminar os defeitos nas partes comuns do edifício, reconhecidos na perícia e dados como provados nos pontos 4.25.e 4.26., incluindo o defeito que integra a ampliação do pedido, fixando-se para o efeito o prazo de 6 meses.

b) “a pagar ao Autor, Condomínio do Edifício S..., a quantia de € 6 032,54, acrescida de juros vencidos desde a data da citação e até integral pagamento”.

1.6.- A Ré recorreu de apelação e a Relação de Guimarães, por acórdão de 30/3/2023, julgou improcedente o recurso e confirmou (sem voto de vencido) a sentença

1.7.- Inconformada, a Ré recorreu de revista normal e subsidiariamente de revista excepcional, com as seguintes conclusões:

1) Vem a presente revista interposta do duto acórdão de fls., que julgou a apelação improcedente e, embora com base na aplicação de critérios diversos, e, simultaneamente, suprimindo nulidade de omissão

de pronúncia, conheceu das invocadas caducidades do direito e do direito à denúncia relativamente ao pedido ampliado, confirmando a sentença recorrida.

2)Ora, e com o devido respeito, entendemos que o aí decidido não corresponde à matéria apurada pelo Tribunal, designadamente, com base nas declarações de parte do representante legal do Condomínio Autor e do representante legal da Ré, bem como, na demais prova produzida, nos relatórios periciais e documentos juntos pela Ré, inclusive, o Parecer Técnico junto com a Apelação, pelo que se trata de uma decisão errónea e que deveria ter determinado outra decisão mais consentânea com aquela prova produzida.

3)Apesar de, aparentemente, ocorrer uma situação de dupla conformidade, uma vez que a decisão não foi alterada, mas antes “confirmada”, a verdade é que, por um lado, o Tribunal da Relação aplica o direito de forma diferente, adotando um critério “novo”, diverso daquele que foi utilizado pela 1ª Instância, para efeitos de contagem do prazo de caducidade, e por outro, verifica-se que, no que concerne à questão da caducidade relativamente ao pedido ampliado, a Relação decide pela 1ª vez, dada a omissão de pronúncia da 1ª Instância relativamente a esta matéria.

4)Proferido o douto Acórdão, entendeu o Acórdão recorrido que não se verificava a procedência da exceção de caducidade relativamente suscitada pela Ré, aqui recorrente, no que concerne aos defeitos consubstanciados na ampliação do pedido formulado nos autos.

5)Entendeu o Acórdão recorrido que o critério a considerar como o momento da entrega das partes comuns aos condóminos, para efeitos do início da contagem dos prazos para o exercício do direito à eliminação dos defeitos contra o vendedor, é aquele em que se constituiu ou é possível constituir assembleia ou entidade, com autonomia em relação ao vendedor, que possa autonomamente decidir exercer o direito à denúncia e exigir a eliminação dos defeitos da obra, considerando como tal o momento em que já tenham sido vendidas frações que perfaçam mais de metade da permilagem da totalidade do prédio.

6)Trata-se de um critério “novo”, não anteriormente sopesado pelo Tribunal de 1ª Instância, o qual havia adotado o critério do momento da constituição da administração do condomínio, o que aí se fixou em 10 de Maio de 2016 (4.6. dos factos provados).

7)Salvo melhor opinião, a Ré, aqui Recorrente, não se conforma com o entendimento sufragado pelo Venerando Tribunal da Relação, por duas ordens de razões: Entendeu o Acórdão Recorrido que, quer o supra referido prazo de garantia de 5 anos contados a partir da entrega do imóvel ao adquirente, quer os prazos para a denúncia de 1 ano a contar do conhecimento do defeito pelo adquirente, e o prazo para a

acção baseado nesses factos, não poderiam começar a correr a partir de 10 de Maio de 2016 – data fixada na sentença – uma vez que, embora não se sabendo o momento em que foram entregues as frações aos condóminos, como o próprio Acórdão salienta, nessa data é que não poderia ter sido. E nada mais adianta a esse propósito. O douto Acórdão considerou tão só que não se verificava a exceção de caducidade invocada pela Ré, não explicando, todavia, porquê e, mais importante ainda, não fixando o momento tido por relevante para efeitos do início da contagem dos prazos segundo o critério que ele próprio fixou (alterou).

8) Da matéria de facto considerada como provada na sentença de 1ª Instância consta que: no dia 10 de Maio de 2016 reuniu a Assembleia de Condóminos (ponto 4.6); no dia 30 de Agosto de 2016 foi registado o Condomínio do Edifício S... (ponto 4.8); e que a Ré HTLF, proprietária da integralidade das frações, visava proceder e procedeu à comercialização (venda) das mesmas (ponto 4.9).

9) Mesmo que se atenda ao critério seguido no douto Acórdão recorrido – de que a entrega do imóvel se considera efetuada no momento em que se constituiu ou é possível constituir assembleia ou entidade, com autonomia em relação ao vendedor, considerando como tal o momento em que já tenham sido vendidas frações que perfaçam mais de metade da permilagem da totalidade do prédio –, diversa poderia e deveria ter sido a decisão de direito a que se chegou, por forma a alcançar uma decisão conducente à improcedência da ação, por se verificar a caducidade do direito do Condomínio Autor, porquanto, os factos provados são suficientes para se determinar a data para efeito de contagem dos prazos de caducidade.

10) A Administração do Condomínio foi constituída em 10 de Maio de 2016 – momento fixado em sede de sentença como o início do prazo legal de garantia, sob pena de caducidade. Resulta dos factos provados, nomeadamente, dos pontos 4.8 e 4.9, que o Condomínio do Edifício S... foi registado no RNPC em ... de Agosto de 2016 e que a Ré HTLF, proprietária da integralidade das frações, visava proceder e procedeu à venda das mesmas. Ora, daqui resulta que as frações, à data de 30 de Agosto de 2016, já haviam sido vendidas pela Ré.

11) Ainda que se entendesse que o momento a partir do qual o prazo de garantia legal se inicia é o da venda das frações que perfaçam mais de metade da permilagem da totalidade do prédio, ainda assim se verificaria a apontada caducidade, por referência à suprarreferidas facticidade dada como provada em 4.8 e 4.9 e referida supra.

12) Quanto ao prazo de denúncia, entendeu o Tribunal da Relação que não basta que a brita esteja à vista para se poder considerar que a Autora tinha que ter conhecimento da desconformidade entre o que lhe foi e o que lhe deveria ter sido entregue, por considerar que a brita

não é o material adequado para colocar na cobertura. Com o devido respeito, nada mais errado! Como se referiu, tal conclusão não tem reflexo nos factos dados como provados nos presentes autos. Impunha-se, pois, um enquadramento jurídico diverso, desaguando em diferente decisão de direito.

13) Se em 30 de Agosto de 2016 as frações já haviam sido vendidas pela Ré, impunha-se situar a data em que os condóminos adquiriram a maioria da permilagem, necessariamente entre 10 de Maio de 2016 e aquela data. Ora, o prazo de denúncia de 1 ano, terminaria em 2017, no intermeio dos meses supra referidos. Daí que, à data do requerimento para ampliação do pedido apresentado pelo Autor, em 19 de Julho de 2021, que equivale à denúncia, já há muito havia sido aquele prazo ultrapassado.

14) Igual conclusão se deverá retirar relativamente ao prazo legal de garantia, pois, seguindo um ou outro critério, a denúncia do assunto relativo à brita na cobertura do prédio em causa foi efetuada já depois de decorridos os 5 anos.

15) O presente recurso visa, ainda, a proteção do interesse geral na boa aplicação do direito. Uma vez que, incide sobre uma matéria de extrema pertinência jurídica e, também, de relevo social que, pela sua dificuldade de resolução, é suscetível de causar, em geral, fortes dúvidas e probabilidade de decisões jurisprudenciais divergentes.

16) Neste sentido, é fundamental a apreciação da matéria de direito em causa, de modo a promover uma melhor aplicação do direito, pelo que sempre deverá o presente recurso ser admitido pela via da revista excecional, ao abrigo do artigo 674º, nº1, alíneas a) e b) do CPC.

17) Para efeitos da melhor aplicação do direito e sua clara necessidade, a relevância jurídica será de considerar quando a solução da questão postule análise profunda da doutrina e da jurisprudência, em busca da obtenção de um resultado que sirva de guia orientador a quem tenha interesse jurídico ou profissional na sua resolução, havendo a necessidade de a apreciação ser aferida pela repercussão do problema jurídico em causa e respetiva solução na sociedade em geral, para além daquela que sempre terá, em maior ou menor grau, nos interesses das partes no processo.

18) A questão tem relevância jurídica quando se apresenta com um grau de complexidade superior ao comum dos problemas que os tribunais decidem, ou por reclamar um aturado estudo ou reflexão, ou, finalmente, atendendo à natureza inovadora da lei, implicar um exercício de exegese de elevado grau de dificuldade.

19) No caso concreto, a decisão sobre a questão apresentada pela recorrente contribui decisivamente para a decisão final. Sendo que, com o devido respeito, e sem querer desde já entrar na discussão da

decisão propriamente dita, que adiante nos ocupará, parece-nos que o problema em discussão é bem mais profundo e complexo do que as duntas decisões parecem desenhar.

20) Em causa está, de modo fulcral, a apreciação da caducidade do direito de ação por banda do Condomínio Autor, relativamente aos defeitos consubstanciados na ampliação do pedido formulado nos autos, bem como, aquilatar da forma do exercício do direito à eliminação urgente dos defeitos por aquele Recorrido e, ainda, da conceção dos defeitos, que implicam uma importante e necessária clarificação, para melhor aplicação do direito.

21) Acresce que, o douto Acórdão Recorrido não atribuiu qualquer relevância probatória ao Parecer Técnico junto aos autos em sede de recurso, nem considerou, tal como já o havia feito o Tribunal de 1ª Instância, o trabalho Junto pelo perito Ré sobre “Coberturas em Terraço”, com o que a Recorrente continua a não se poder conformar, uma vez que, atenta a natureza técnica das questões que se levantam nos presentes autos, não deveriam aqueles elementos ter sido negligenciados/ ignorados, pois afiguram-se elementos importantes para dilucidar as questões de direito que aqui se colocam, inerentes à interpretação e boa aplicação da lei.

22) A matéria em causa reveste elevada importância jurídica, social e económica, razão pela qual a Recorrente entende que o cabal esclarecimento da mesma justifica o presente Recurso Excepcional de Revista. Assim, é manifestamente necessário que este Supremo Tribunal se pronuncie sobre esta questão de direito, atendendo ao caso dos autos, pois não podem situações como a que aqui se ocupa repetir-se e colocar em causa a segurança jurídica.

23) O requisito da alínea b) do nº1 do artigo 672º do CPC tem ínsita a aplicação de preceito ou instituto a que os factos sejam subsumidos e que possa interferir com a tranquilidade, a segurança ou a paz social, em termos de haver a possibilidade de descredibilizar as instituições ou a aplicação do direito. Trata-se de situações em que, nomeadamente, fique posta em causa a eficácia do direito e a sua credibilidade por se tratar de casos em que há um invulgar impacto na situação da vida que a norma ou normas jurídicas em apreço visem regular, ou em que exista um interesse comunitário que, pela sua particular importância, pudesse levar, por si só, à admissão da revista por os interesses em jogo ultrapassarem significativamente os limites do caso concreto.

24) A verdade é que, o caso em apreço é, simultaneamente, paradigmático e de enorme relevância social, na medida em que se, por um lado, o legislador estipula prazos de caducidade e os respetivos momentos em que se deve iniciar a sua contagem, inclusive, em relação às partes comuns do edifício, apontando-se várias soluções, tendo em vista assegurar a proteção dos interesses

dos consumidores, por outro, tal não poderá significar que esse direito se vá estendendo tendenciosamente pois, a verdade é que, neste balancear por um ou outro caminho, não se pode desmerecer o decurso do tempo e os seus necessários efeitos sobre as relações jurídicas, pois, de outro modo, o empreiteiro/ vendedor permanecia ad eternum na incerteza da opção por um e outro.

25)Em face do elevado volume de contencioso que pende nos Tribunais acerca destas questões e outras com ela conexas, o certo é que acabamos, de todo o modo, por nos confrontar com uma situação não apenas corrente nos dias de hoje, num período de pós construção e vendas massificadas de frações pertencentes a prédios em propriedade horizontal, como também repetidamente discutida, com o que implica de relevância no meio social português.

1.8. O Autor contra-alegou e suscitou a questão prévia da inadmissibilidade legal da revista, por ocorrer dupla conforme e não se verificarem os pressupostos para a revista excepcional.

1.9. Por despacho de 8/9/2023 decidiu-se indeferir a questão prévia suscitada pelo recorrido e admitir a revista normal, ficando prejudicada a admissibilidade da revista excepcional.

II – FUNDAMENTAÇÃO

2.1. – Delimitação do objecto do recurso

A questão submetida a revista consiste em saber se caducou o direito reclamado pelo Autor.

2.2. – Os factos provados (descritos no acórdão)

4.1. A Ré HTLF – INVESTIMENTOS, S. A., NIPC ...26, é uma sociedade comercial que tem por objeto a montagem, organização e gestão de imóveis e/ou empreendimentos imobiliários para escritórios, indústria e/ou habitação e promoção da sua utilização, locação de equipamentos e/ou de imóveis e cedência de espaços, compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim e prestação de serviços conexos com as referidas atividades - Cfr. Facto provado por acordo das partes.

4. 2. No âmbito da sua atividade comercial, no dia 22 de Março de 2016, perante a Notária AA, NIF ...26, com Cartório Notarial sito na Rua ..., na cidade de ..., compareceu a Ré HTLF – INVESTIMENTOS, S. A., representada por BB, na qualidade de procurador, que declarou, por escritura pública, constituir propriedade horizontal sobre o prédio urbano em construção, ainda não participado na respetiva matriz, que se compõe de edifício de habitação coletiva, comércio, serviços e similares de hotelaria, estacionamento coletivo e garagens, de subcave, cave, r/c e cinco

andares, que estava a ser implantado numa parcela de terreno para construção urbana, descrita na Conservatória do Registo

Predial de ..., sob o número ...74, da freguesia e concelho e ..., e inscrito na matriz sob o artigo ...64, da freguesia e concelho e ... - Cfr. Facto provado por acordo das partes.

4.3. Esta constituição de propriedade horizontal foi registada na Conservatória do Registo Predial de ... através da ap. 1916 de 31 de Março de 2016 - Cfr. Facto provado por acordo das partes.

4.4. A propriedade horizontal é constituída por 44 frações, sendo 36 frações destinadas à habitação (habitando a generalidade dos proprietários nas suas frações), 5 frações destinadas a garagem, 1 fração destinada a arrumos e 2 frações destinadas ao comércio, serviços e similares de hotelaria - Cfr. Facto provado por acordo das partes.

4.5. Este prédio, que a Ré, também, construiu, corresponde, atualmente, ao Edifício “S...” – também denominado “S... de ...” – sito na Praça ..., concelho de ...

4. 6. No dia 10 de Maio de 2016, pelas 19h00, no Edifício S..., sito na Praça ..., concelho de ..., reuniu-se assembleia de condóminos do prédio constituído em propriedade horizontal, estando presente a proprietária de todas as frações, HTLF – INVESTIMENTOS, S. A., representada pelo seu administrador CC, tendo decidido, nomeadamente, a constituição do condomínio (ponto um da ordem de trabalhos) e que o administrador do condomínio deveria registar o condomínio no Registo Nacional de Pessoas Coletivas de modo a dar início à atividade do mesmo - Cfr.

Facto provado por acordo das partes.

4.7. Nesta assembleia de condóminos, a HTLF – INVESTIMENTOS, S. A. sendo proprietária de todas as frações e tendo a integralidade dos votos decidiu, sozinha, atribuir a administração do condomínio à C..., Lda.. (C...) - Cfr. Facto provado por acordo das partes.

4.8. No dia 30 de agosto de 2016, foi criada no RNPC a entidade Condomínio do Edifício S..., sito na Praça ... e na Praça ..., com o NIPC ...20 e com o código de acesso ao cartão eletrónico da pessoa coletiva n.º ...53-...70-...18 - Cfr. Facto provado por acordo das partes.

4.9. A Ré HTLF – INVESTIMENTOS, S. A., proprietária da integralidade das frações, visava proceder e procedeu à comercialização (venda) das mesmas - Cfr. Facto provado por acordo das partes.

4.10. No dia 6 de Junho de 2019, o Autor enviou carta (datada de 03/06/2019) registada com AR, recebida pela Ré a 7 de Junho de 2019, denunciando defeitos de construção no referido imóvel, com 24

documentos/fotos anexos e com o seguinte conteúdo:

“Assunto: denúncia de defeitos verificados no Edifício S... Exmos. Srs.

Os nossos cumprimentos

Na qualidade de Administradora do condomínio do edifícioS..., sito na praça

... e Praça ..., com NIPC ...20, vimos por este meio comunicar a V. Exa, nos termos do art. 1225º do Código Civil, os defeitos verificados, relativamente aos quais V. Exa é responsável, na qualidade de empreiteiro.

Os defeitos verificados e agora denunciados referentes a obra contratada do

referido edifício, e que deverão ser reparados no prazo máximo de 30 dias, correspondem aos seguintes:

Bloco A – Entrada 15

- a) tetos das varandas lateral (do lado do posto da GNR) com humidades e pinturas danificadas;
- b) Fachada em vidro das lojas (calhas a descolar);
- c) Junta de dilatação entre as varandas do Bloco A e B no 5º andar pinga água;
- d) Portas corta fogo com deficiências;
- e) Quadros elétricos por terminar junto à porta de soda de emergência (do lado do posto da ...);
- f) Chapa metálica da fachada descolada (do lado do posto da ...) - Fotos anexas nº 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

Bloco B – Entrada 33

- a) Parte da iluminação da caixa de escadas entre o piso 0 e -2 não funciona;
- b) Humidade na parede da caixa de escadas entre o piso 0 e -2;
- c) Portas corta fogos com deficiências;
- d) Humidade no 5º andar na janela de acesso à cobertura. - Fotos anexas nº 9, 10, 11, 12 e 13. Bloco C – Entrada 49

- a) Cerâmico danificado por baico da porta corta-fogo de acesso aos elevadores no piso -2;
- b) Portas corta-fogos com deficiências; - Fotos anexas nº 14.

Bloco D – Entrada 41

- a) Humidade na caixa de escadas entre o piso 0 e -2;
- b) Humidades por baixo das varandas;
- c) Fachada exterior por terminar junto aos quadros elétricos no jardim; - Fotos

anexas nº 15, 16, 17, 18 19, 20 e 21.

Garagem -2

- a) Água a pingar no fundo da rampa de acesso;
- b) Quadro elétrico por terminar; - Fotos anexas nº 22, 23 e 24.

Cobertura

- a) Rufos soltos no telhado; - Fotos anexas nº 25 e 26. Parque de estacionamento
- a) Pinga água no piso -1 que avaria os sensores da central de incêndio. - Fotos

anexas nº 27, 28, 29, 30, 31 e 32.

Lojas

- a) Humidade nas paredes exteriores nos dois pisos. - Fotos anexas nº 33, 34, 35, 36, 37 e 38.

Caso V. Exa. não se comprometa a efetuar as reparações supra solicitadas, até dia 14 de julho de 2019, não nos restará outra alternativa senão a do recurso as vias judiciais, com vista a obter a reparação dos defeitos de construção agora denunciados.

A Administração do condomínio” - Cfr. Facto provado por acordo das partes.

4. 11. A 12 de Junho de 2019, a Ré HTLF enviou missiva ao ora Autor com o

seguinte conteúdo:

“Exmos. Srs.

Os nossos cumprimentos,

Na qualidade de promotor do Edifício S...sito na Praça ...

e Praça ... vimos por este meio responder à carta enviada por

V. Exa, na qualidade de administrador do condomínio, na qual denuncia alguns defeitos verificados no Edifício.

Em relação aos diversos pontos enumerados vimos informar que já durante a próxima semana iremos, junto do empreiteiro responsável pelo acabamento do Edifício S..., verificar todos os pontos identificados na carta rececionada e caso se verifique a responsabilidade de tais anomalias é daE... / HTLF, iremos proceder à reparação das mesmas.

Cabe-me informar, desde já, que as anomalias identificadas pelas fotos nº 4, 5 e

19 não é da nossa responsabilidade, mas sim do proprietário do espaço comercial, pois foi o mesmo que ficou com a responsabilidade de dar como acabado os problemas identificados, sendo que já procedemos à notificação para esse efeito.

Assim, informo que depois de proceder à vistoria das anomalias, já na próxima semana, iremos informar o prazo para retificar as mesmas, mostrando desde já ser do nosso interesse corrigir o mais breve possível.

Cumprimentos,

A Administração” - Cfr. Facto provado por acordo das partes.

4.12. Contudo, na semana seguinte, a Ré não enviou ninguém.

4.13. Na assembleia de 22 de Julho de 2019, os condóminos do Edifício S... elegeram, pela primeira vez com autonomia da Ré, uma nova administração, tendo sido eleita e passando a ser administradora do condomínio, a C..., Lda.).

4.14. Pelo que, a 2 de Setembro de 2019, a administração do Autor enviou carta (datada de 28/08/2019) registada com AR, recebida pela Ré a 4 de Setembro de 2019, com o seguinte teor:

“Assunto: Alteração de administração de condomínio / Carta de denúncia de defeitos e carta de resposta

Exmos. Srs.:

Na qualidade de nova administração do condomínio Edifício S... vimos desta

forma apresentar os nossos melhores cumprimentos e saudações comerciais, na esperança de uma relação cordial entre promotor do Edifício e administração do mesmo.

Solicitamos informações acerca da carta enviada por V/as. Exas. à anterior administração, na qual informavam que iriam proceder a uma vistoria às anomalias

reportadas no relatório de defeitos de construção enviado pela mesma. Considerando a data do envio da vossa carta de 12 de Junho,

e constatando que os Senhores se comprometeram a efetuar a vistoria na semana seguinte, verificamos que a mesma não foi efetuada, ou se foi, não existe nenhuma comunicação da vossa parte nesse sentido.

Tal como mencionado na carta da anterior administração, as reparações deveriam ser efetuadas até dia 14 de Julho e não foram. Pressupomos que os Exmos. Srs. não se encontram de má fé e pretendem fazer todas as reparações, por isso solicitamos resposta a esta carta no prazo máximo de 08 dias, com datas específicas para reparação das anomalias reportadas.

Findo esse prazo e não obtendo resposta da vossa parte, teremos que recorrer às vias judiciais para assegurar que todos os defeitos de construção sejam reparados.

Sem outro assunto,

Com os melhores cumprimentos,

A Administração” – Cfr. Facto provado por acordo das partes.

4. 15. Tenho em conta a urgência na resolução de alguns defeitos e como

consequência da inércia da Ré na reparação dos mesmos, o Autor teve que proceder às seguintes reparações e suportar as respetivas despesas/danos:

- Em Dezembro de 2018, substituição de tubos danificados por novos tubos e acessórios, desentupimento e mão de obra, no valor de € 1.200,00;

- Em Dezembro de 2019, fornecimento e aplicação de telas para reparação da cobertura, no valor de € € 207,87;

- Em Dezembro de 2019, revisão do sistema de incêndio no piso -1, detetor ótico de fumos S30 sem base Teletec, detetor termovelocimétrico sem base R20 Teletec, mão de obra de revisão do sistema de incêndio, limpeza dos detetores e revisão dos sistemas de desenfumagem, verificação anual sadi, no valor de € 203,91;

- Em Dezembro de 2019, revisão do sistema de incêndio no piso -2, detetor ótico de fumos S30 sem base Teletec, mão de obra de revisão do sistema de incêndio, limpeza dos detetores e revisão dos sistemas de desenfumagem, verificação anual sadi, no valor de € 139,70;

- Em Dezembro de 2019, detetor de incêndio, conv. ótico, caixa de proteção para chaves, no valor de € 113,78; e

- Em Janeiro de 2020, 2 bases para detetor incêndio Teletek B24, 2

detetores óticos de fumos S30 sem base Teletec, fusível NH00 40 GL JAICO, fio V 10 mm, contador 9A AC3 3P+NA+NF BOB 24 VCA Scheineider, mão de obra de trocar contadores no quadro e ver avarias de incendio e desenfumagem (piso -1 e piso -2), no valor de € 433,70;

- Em Novembro de 2020, substituição do grupo para quedas (limitador e cabo aço do limitador), bem como pintura do topo da cabine, devido à inundação ocorrida na caixa e topo da cabine que danificaram os materiais, no valor de € 3.034,69 (ou seja € 2.467,23 + IVA);

- em Novembro/Dezembro de 2020, fornecimento e aplicação de uma tela mineral SBS, no valor de € 198,89.

4.16. E, na assembleia de condóminos do Edifício S... realizada a 30 de

Janeiro de 2020, quanto ao ponto dois da ordem de trabalhos – ou seja, garantia de obra – foram discutidas as patologias que se verificavam nas partes comuns do edifício. E que são inúmeros os defeitos de construção que os proprietários se queixam e que já se procedeu ao envio através de carta registada, de denúncia de defeitos, para que a HTLF os assumisse e retificasse. No entanto, não o fizeram dentro do prazo que lhes foi exigido.

4.17. Assim, nessa assembleia, os condóminos deliberaram, por unanimidade, iniciar processo de garantia de obra com base num relatório de patologias efetuado por uma equipa de engenharia.

4.18. Pelo que, a administração do condomínio do Edifício S..., solicitou

ao Eng.º DD – Engenheiro Civil inscrito na Ordem dos Engenheiros com a cédula ...24, Engenheiro Técnico Civil, inscrito na Ordem dos Engenheiros Técnicos com a cédula nº ...39, inscrito na Associação Portuguesa dos Peritos Avaliadores de Engenharia com o n.º ...28 e inscrito na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) com o n.º ...20 como Perito Avaliador – que aferisse quais os defeitos de construção no prédio e realizasse o respetivo relatório pericial.

4.19. Tendo-se constatado que, a 16 de Junho de 2020, existiam no Edifício

S..., nomeadamente, os seguintes defeitos/patologias de construção nas zonas comuns:

a. Infiltrações pelas caixas de visita no logradouro principal do prédio e/ou muro

de suporte da cave, no qual estas provocam danos nos tetos da cave, em três zonas

distintas. As causas possíveis são a perda das características impermeabilizantes das

caixas de visita do logradouro principal ou muro de suporte da cave ou má execução da impermeabilização durante a sua construção;

b. Abatimento do pavimento em paralelepípedo e surgimento de águas pluviais

na rampa de acesso à garagem do piso da Cave. Consequentemente danificou o teto e paredes da rampa de acesso ao piso da subcave. As causas possíveis são a perda das características impermeabilizantes das caixas de visita do logradouro principal/muro de suporte da cave ou má execução da impermeabilização durante a sua construção;

c. Danos em tetos das varandas adjacentes aos tubos de escoamento de águas

pluviais. As causas possíveis são devido a erro de execução, deficiente estanquicidade ou rotura de canalização;

d. Infiltrações no piso da cave na caixa de escadas do estabelecimento comercial

“F...”, na entrada lateral nº 3, assim como caixa de infraestruturas sem remates ou inacabada;

e. Oxidação de diversos parafusos das chapas metálicas dos rufos. É necessário a

substituição integral de todas as fixações devido ao risco eminente de se soltarem ou de se projetarem para a via pública; Escadas revestidas a mármore moca creme,

manchadas com diversas tonalidades nos pisos da cave e subcave devido a deficiência do material;

f. Portas corta-fogo com dimensões desajustadas e molas hidráulicas com deficiente funcionamento;

g. Aros da fachada principal do estabelecimento comercial, nos pisos do r/chão e

1.º andar, dos vão de alumínio deformados, fixados provisoriamente com fita adesiva;

h. Rede de drenagem de águas pluviais com escorrimentos recorrentes e contínuos pelo exterior.

4.20. Tendo em conta os valores de mercado, no concelho de ..., para a reparação dos defeitos no prédio constantes deste relatório, é necessário despende os seguintes valores sem IVA:

- a. Para a preparação de obra - montagem de estaleiro - € 2.250,00
- b. Para a Impermeabilização de 3 caixas de visita de infraestruturas no logradouro principal do prédio - € 25.000,00
- c. Para a reparação de impermeabilização da rampa de acesso ao piso da cave - € 11.000,00
- d. Para a reparação de tetos das varandas e correta impermeabilização dos tubos de queda aos pavimentos das varandas - € 5.500,00
- e. Para a impermeabilização do muro de suporte da entrada n.º 3 - € 4.500,00
- f. Para a pintura de caixa de escadas - Entrada n.º 3 - € 2.000,00
- h. Para remates das caixas de infraestruturas - Entrada n.º 3 - € 1.750,00
- i. Para a substituição de parafusos dos rufos metálicos da cobertura - € 5.000,00 Para a substituição de revestimento de 3 unidades em pedra mármore Moca creme nas caixas de escadas dos pisos Cave e Subcave - € 7.500,00
- j. Para a substituição de 14 unidades de portas corta-fogo com mola de fecho hidráulica. € 8.400,00
- k. Para a substituição integral de vãos de alumínio do estabelecimento comercial nos pisos do R/chão e 1.º andar - € 40.000,00
- l. Para a substituição de canalização com escorrimentos exteriores na zona do depósito de águas pluviais € 2.500,00
- m. Para o transporte de resíduos a vazadouro - € 2.000,00, num Total de € 115.150,00

4.21. Defeitos de construção que o Autor comunicou à Ré - Facto provado admitido por acordo das partes.

4.22. Para a elaboração do relatório técnico referido no artigo 18.º da presente

petição, Autor despendeu o montante de € 500,00.

4. 23. E a 14 de Julho de 2020, a administração do Autor voltou a enviar carta

registada, recebida pela Ré a 15 de Julho de 2020, com o seguinte teor:

“Assunto: Defeitos De Obra Condomínio Edifício S...

Na qualidade de nova administração do condomínio Edifício S...
apresentamos

os nossos melhores cumprimentos.

Conforme é do Vosso conhecimento, existem inúmeras patologias
registadas

num relatório pericial efetuado ao edifício supramencionado, o qual
já vos foi enviado, que são da vossa responsabilidade.

Sendo que após várias comunicações continuam sem resolver a
situação, vimos

pelo presente informar que, se não iniciarem as respetivas reparações
no prazo de cinco dias, seremos obrigados a iniciar processo de
garantia de obra”.

4.24. Contudo, até à presente data, a Ré não apresentou resposta a
esta comunicação, nem procedeu à reparação dos defeitos
comunicados e acima identificados.

4.25. À data da realização da perícia nos autos - 14 de Julho de 2021 -
o imóvel apresentava os seguintes defeitos:

Bloco A - Entrada 15

a). Verificou-se que os tetos das varandas dos pisos 3 e 4 do Bloco A,
Entrada 15, apresentam manchas decorrentes de humidade, cuja
reparação

demandam 1 mês e importam um custo de 500,00 Euros.

b) verificou-se que na fachada em vidro das lojas, faltava colar uma
calha na fachada oeste e outra na fachada sudoeste, junto ao acesso às
garagens, cuja reparação demanda 1 mês e importa um custo de
500,00 Euros.

c) verificou-se que o revestimento das juntas de dilatação entre
varandas do bloco A e B no 5º andar, estava deteriorado devido a
humidade, esclarecendo em sede de esclarecimentos, que a
deterioração não corresponde a desgaste normal do material, mas a
defeito construtivo, cuja reparação demanda 2 meses e importa
um custo de 2000,00 Euros.

d) verificou-se que as portas corta-fogo não apresentavam mola-
travão de fecho hidráulico nem fita no aro da porta, cuja reparação
demanda 2 meses e importa um custo de 1600,00 Euros.

e) verificou-se que os quadros elétricos junto à porta de saída de
emergência (do lado do posto da ...) não apresentavam os
acabamentos finais consonantes com a arquitetura do edifício, cuja
reparação demanda 1 mês e importa um custo de 1000,00 Euros.

g) verificou-se que a chapa metálica da fachada já estava colada (do lado oposto

da ...);

Bloco B - Entrada 33

a) verificou-se que a iluminação da caixa de escadas entre o piso 0 e -2 já estava funcional;

b) verificou-se que as paredes da caixa de escadas entre os pisos 0 e 2 apresentam manchas e deterioração devido à humidade, que carece de um custo de 4000,00 Euros. Sobre a origem deste problema, em sede de esclarecimentos, referiu o perito da ré: “no arruamento privado que se situa sobre parte da cave existem caixas de visita para as várias infraestruturas, nomeadamente de telecomunicações e eletricidade, que estão ligadas ao edifício através de tubos que servem para a passagem da respetiva cablagem e que se situam em frente das entradas dos diferentes blocos. Para prevenir a eventual passagem da água para o interior do edifício, nas caixas de visita foi instalado um sistema de recolha de águas pluviais que as conduz através da rede predial ao poço de bombagem. Se as saídas de água das caixas de visita estiverem entupidas é possível que haja passagem de água para o interior do edifício”.

c) verificou-se que as portas corta-fogo não apresentavam mola-travão de fecho hidráulica nem fita no aro da porta, cuja reparação demanda 2 meses e importa um custo de 1600,00 Euros.

d) Verificou-se que a parede, no 5º andar, junto à janela de acesso à cobertura apresenta manchas e deterioração devido a humidade, cuja reparação demanda 2 meses e importa um custo de 1000,00 Euros.

Bloco C - Entrada 49

a) verificou-se que a soleira da porta corta-fogo do piso -2, tinha sido danificada e reparada de forma inadequada com uma argamassa, que importa que a soleira seja substituída na parte danificada, cuja reparação demanda 1 mês e importa um custo de 250,00 Euros.

b) Verificou-se que as portas corta-fogo não apresentavam mola-travão de fecho hidráulica nem fita no aro da porta, cuja reparação demanda 2 meses e importa um custo de 1600,00 Euros.

Bloco D- Entrada 41

a) verificou-se que o pavimento e as paredes da caixa de escadas entre o piso 0 e -2, apresentam manchas de humidade e deterioração devido a humidade, que carece de impermeabilização e novo acabamento, cuja reparação demanda 3 meses e importa um custo de 4000,00 Euros.

- b) Verificou-se que as humidades por baixo das varandas já estavam reparadas;
- c) Verificou-se que a fachada exterior junto aos quadros elétricos no jardim, não apresentava os acabamentos finais consonantes com a arquitetura do edifício, cuja reparação demanda 2 meses e importa um custo de 3000,00 Euros.

Garagem - 2

Verificou-se que, entretanto, foi executado um sistema de coleta e encaminhamento das águas, conforme foto (figura 18); Segundo os Exmos. Peritos, este sistema de coleta direciona a água e pode resolver as infiltrações por encaminhamento das águas, situação que deve ser monitorizada ao longo do ano para verificar se o problema foi resolvido. A reparação para evitar tais infiltrações implica a impermeabilização e outros trabalhos adicionais, cujo custo é estimado em 7 500,00 Euros.

- a) Verificou-se que foram executadas obras de acabamento do quadro elétrico (figura 19).

Cobertura

- a). Verificou-se que o rufo solo no telhado foi substituído;
- b) Verificou-se que, no telhado os rufos estão degradados e o isolamento térmico está exposto em diversas situações, considerando os Exmos peritos que as patologias em causa se devem a erros construtivos;
- c) verificou-se, por maioria, com o voto de vencido do perito da ré que, uma das

fontes de infiltração, para além dos problemas com os rufos e proteção das tubagens, resulta do facto de a proteção do sistema de impermeabilização ser constituído por brita com facetas pontiagudas, e não godo, como recomendado tecnicamente. Acrescentam ainda, os peritos da Autora e do Tribunal que a solução de proteção do sistema de impermeabilização, não está a desempenhar a função para a qual foi projetada, verificandose áreas em que o isolamento térmico está à vista. Segundo refere o perito da Autora, consultado o processo de licenciamento, constata-se que o projeto aprovado previa a aplicação de godo, o que não veio a suceder.

d) Parque de estacionamento

- a) Verificou-se várias manchas devido a humidade e furos para escoamento da mesma, nos tetos e chão da garagem, sendo que num dos pontos já foi instalado um sistema de recolha e escoamento das águas;

Lojas

a) Verificou-se a existência de manchas de humidade nos tetos e paredes da loja.

Apesar de terem sido realizadas obras na via pública para evitar a entrada de água, ainda carece de reparação no interior, cuja reparação demanda 1 mês e importa um custo de 1000,00 Euros.

4.26. Quanto às anomalias existentes em 16 de Junho de 2020, os Exmos. Peritos também se pronunciaram nos seguintes termos:

- Quanto à existência de infiltrações pelas caixas de visita, tal tema já foi abordado a propósito do parque de estacionamento (piso -1);

- Quanto ao abatimento do pavimento em paralelepípedo e surgimento de águas pluviais na rampa de acesso à garagem do piso da cave, referem que, embora o pavimento já haja sido reparado, já apresenta novo abatimento e apesar da

colocação de uma grelha na parte inferior da rampa da garagem, continua a verificar-se acumulação de água no pavimento à frente da rampa, cuja reparação demanda 3 meses e importa um custo de 2000,00 Euros.

- Quanto à existência de danos em tetos das varandas adjacentes, confirmaram a verificação e manchas nos tetos das varandas junto aos tubos de escoamento de águas pluviais e danos no revestimento dos tetos do último piso na fachada voltada para nascente, cuja reparação demanda 2 meses e importa um custo de 4000,00 Euros.

- Quanto à existência de humidades no piso da cave da caixa de escadas do estabelecimento comercial e a caixa de infraestruturas sem remates ou inacabada, os peritos já se pronunciaram no item das garagens e alínea e) bloco A - Edifício

- Quanto à oxidação de diversos parafusos das chapas metálicas dos rufos, já se pronunciaram no item da cobertura;

- Quanto à caixa de escadas com manchas nas pedras de mármore, já se pronunciaram nos pisos 0 e -2 de vários blocos.

- Quanto às Portas de corta-fogo com dimensões desajustadas e molas hidráulicas com deficiente funcionamento, já se pronunciaram em vários blocos;

- Quanto aos aros da fachada principal de estabelecimento comercial, nos pisos do rés-do-chão e 1º andar, dos vãos de alumínio deformados fixados com fita adesiva, verificaram na alínea b) bloco A - entrada

- Quanto à rede de drenagem de águas pluviais com escorrimentos

recorrentes e contínuos pelo exterior, verificaram em diversas situações.

2.3. – A caducidade do direito

A pretensão do Autor situa-se no âmbito da responsabilidade civil contratual, concretamente quanto ao incumprimento do contrato de compra e venda e as implicações decorrentes, sabendo-se que a Ré vendedora foi quem o construiu o prédio, constituído em propriedade horizontal. Nesta medida, são chamadas à colação, para além das normas específicas do regime legal do contrato de compra e venda (arts 874 e segs.1225 CC), as regras gerais do cumprimento das obrigações, bem como a legislação do consumidor (Lei nº 4/96 de 31/7, alterada pelo DL nº 67/03 de 6/4), o regime legal da venda de bens de consumo (DL nº 67/2003 de 8/4).

Com efeito, demonstrou-se que a propriedade horizontal é constituída por 44 frações, sendo 36 frações destinadas à habitação (habitando a generalidade dos proprietários nas suas frações), 5 frações destinadas a garagem, 1 fração destinada a arrumos e 2 frações destinadas ao comércio, serviços e similares de hotelaria, e a jurisprudência tem entendido ser aplicável ao condomínio a legislação do consumidor, desde que a maioria das fracções se destinem a habitação (uso não profissional),(cf., por ex., Ac STJ de 20/1/2022 (proc nº 1451/16), em [www dgsi](http://www.dgsi)).

No que se refere à caducidade, tanto pela lei específica da venda de bens de consumo (art.5º nº4 do DL nº 67/2003), como pelo regime do Código Civil (art.917, 1225), a lei prevê três prazos de caducidade: o prazo da denúncia, o prazo do exercício da acção e o prazo da garantia legal:

- Prazo de garantia (supletivo) de 5 anos, contados a partir da entrega do imóvel ao adquirente (arts. 916 nº3, 1225 nº1 e 4 CC, art.5 nº1 DL nº 67/2003);
- Prazo da denúncia de 1 ano a contar do conhecimento do defeito (arts.916 nº3, 1225 nº2 e 4 CC, e art.5 nº3 (parte final) do DL nº 67/2003);
- Prazo para o exercício dos direitos (prazo para a acção) é de 1 ano (art.1225 nº3 e 4 CC), mas nos casos da venda/empreitada de consumo aplica-se o prazo estabelecido no art. 5-A nº3 do DL 67/2003, - prazo de 3 anos a contar da data da denúncia.

A sentença considerou que o prazo de garantia legal de 5 anos se iniciou na data da constituição da administração do condomínio. Comprovando-se que o condomínio foi constituído em 10 de Maio de 2016 e a acção instaurada em 27/11/2020, logo ainda dentro do prazo legal da garantia de 5 anos, mas não curou de apreciar a caducidade quanto aos defeitos descritos na ampliação do pedido.

A Relação entendeu que o prazo legal de 5 anos começou em 30 de Agosto de 2016, argumentando o seguinte:

“ (...)

A tese que seguimos é que deve considerar-se feita a entrega a que alude o artigo 1225.º do Código Civil quando se constituiu ou é possível constituir assembleia ou entidade, com autonomia relativamente ao vendedor, que possa autonomamente decidir exercer o direito à denúncia e exigir a eliminação dos defeitos da obra. Desta forma, no caso em que se constitua a assembleia de condóminos é necessário que já tenham sido vendidas frações que perfaçam mais de metade da pernilagem da totalidade do prédio, porque só então a vontade dos compradores tem a possibilidade de se sobrepor á do vendedor.

(...).

Ora, como se viu, na data da primeira assembleia de condomínio ainda não tinha sido vendida qualquer fração autónoma, pelo que não é possível atender a essa data para a contagem do prazo de caducidade.

O Recorrente, que se pretende fazer valer desta exceção, não trouxe aos autos qualquer outro acontecimento que fosse hábil a considerar como demonstrativo da entrega da administração das partes comuns aos compradores, sendo esse o seu ónus.

É certo que se pode com segurança asseverar que à data da primeira denúncia efetuada pelo administrador de condomínio já se podia considerar que tinha ocorrido alguma entrega das partes comuns, mas entre aquela e a data da ampliação do pedido não decorreram 5 anos.

A sentença, quanto a outros defeitos, seguiu o critério da data da assembleia de condóminos, sem atentar que aquando da sua realização ainda não havia sido vendida e entregue qualquer fração autónoma, chegando, no entanto, quanto a tais defeitos, ao mesmo resultado que chegaria se tivesse tido em conta data posterior: que não havia decorrido qualquer prazo de caducidade quanto a tais defeitos. (De qualquer forma, pode ser pertinente salientar que se a resolução da questão da caducidade quanto a tais defeitos tem força de caso julgado, visto que ambas as partes aceitaram tal decisão, já os critérios jurídicos e a interpretação das normas jurídicas ali efetuadas não gozam aqui de tal força.)

Também por aqui improcede a exceção de caducidade.”

A Ré objecta, dizendo que o prazo se iniciou em 10 de Maio de 2016, tendo caducado o direito do Autor.

Vejamus desde quando se inicia o prazo legal de 5 anos.

Tratando-se de um prazo de caducidade, o art.329 do CC estatui, como regra geral, que “se a lei não fixar outra data, começa a correr no momento em que o direito puder legalmente ser exercido”.

O art.1225 nº1 CC refere o prazo de cinco anos “a contar da entrega”, mas em relação às partes comuns da propriedade horizontal apontam-se várias soluções: na data da constituição da propriedade horizontal, no momento da entrega da primeira fracção ao condómino adquirente, aquando da entrega da última fracção ou da maioria delas, ou aquando da instituição da administração do condomínio.

Considerando a letra da lei e a ratio legis, que visa a protecção dos condóminos, deve entender-se que o prazo se conta a partir do momento da constituição da administração do condomínio, mas com autonomia ou independência em relação ao proprietário, conforme justificado proficientemente no acórdão recorrido.

Argumenta-se, para tanto, que cabe à assembleia de condóminos, e não individualmente a estes, deliberar sobre o exercício dos direitos referentes à reposição das desconformidades manifestadas nas partes comuns do edifício, e, por isso, relevante não é o momento da entrega das fracções autónomas aos condóminos, mas sim o momento em que os órgãos do condomínio passam a estar em condições de poderem exercer os referidos direitos, pois só a partir daí se “procede à entrega da gestão dos interesses relativos às partes comuns aos compradores e a quem os representa”, ou seja, “no momento a partir do qual o vendedor perde o controlo da assembleia de condóminos, pois só neste momento o condomínio fica em condições de exercer os direitos de reparação ou eliminação dos defeitos perante o construtor”, significando que a entrega do prédio deve ser entendida como entrega “para uma entidade/administração distanciada do vendedor e com plena autonomia para denunciar os eventuais defeitos existentes na obra” (cf., por ex, Ac STJ de 29/6/2010 (proc. nº 126/03), Ac STJ de 29/11/2011 (proc. nº 121/07), Ac STJ de 14/1/2014 (proc. nº 378/07), Ac STJ de 31/5/2016 (proc. nº 721/12), disponíveis em www.dgsi.pt).

Neste contexto, o prazo não pode contar-se aqui desde 10 de Maio de 2016, pois ao condomínio não tinha autonomia em relação à Ré, proprietária do imóvel, constituído em propriedade horizontal, já que ela era ainda a proprietária de todas as fracções e tendo a integralidade dos votos, ou seja, a Ré tinha, então, ainda o domínio total.

Comprovou-se que só em 22 de Julho de 2019 os condóminos do Edifício S... elegeram uma nova administração “pela primeira vez com autonomia da Ré, pelo que, dentro do critério acolhido, o prazo legal apenas se iniciou nessa data.

Muito embora se tenha provado que a Ré visava proceder e “procedeu

à comercialização (venda)” das fracções, ignora-se a data em que tais vendas correram, cujo ónus da prova impendia sobre a Ré, como factos constitutivos da excepção. Não pode concluir-se, porque os factos não legitimam, que a venda ocorreu entre 10 de Maio de 2016 e 20 de Agosto de 2016.

Por conseguinte, quer se considere a data de 30 de Agosto de 2016, como fez a Relação, quer a data de 22 de Julho de 2019, com melhor apoio factual, a verdade é que em 19/7/2021 (data da ampliação do pedido) ainda estava dentro do prazo legal e 5 anos.

No tocante ao prazo da denúncia, discorreu o acórdão recorrido:

“Da caducidade por decurso do prazo de denúncia

A Recorrente invocou que, porque o prazo de denúncia era de um ano e a brita estava à vista, há que considerar que já tinha caducado o prazo para a efetuar, dado que esta teve lugar já na pendência dos autos.

O prazo de caducidade da denúncia, neste caso, inicia-se com o conhecimento da desconformidade entre o que devia ter sido realizado e o que veio a ser a obra. Assim, não basta que se veja o que foi realizado, é necessário que a parte tenha que ter conhecimento dessa divergência. E se na maior parte dos casos assim é, por ser evidente à vista desarmada, o mesmo pode não ocorrer em casos mais específicos, com o presente visto que não é de exigir aos consumidores especiais conhecimentos técnicos.

Estes, sim, impõem-se àqueles que dedicam à atividade de realização de venda dessas obras, com funções lucrativas.

Como é patente da discussão destes autos, não basta que a brita esteja á vista para se poder considerar que a Autora tinha que ter conhecimento da desconformidade entre o que foi lhe entregue e o que lhe deveria ter sido entregue, visto que a brita não é o material adequado para colocar na cobertura. Não se pode dizer que o comprador podia à vista desarmada e sem conhecimentos técnicos especiais perceber que o material que foi colocado na cobertura era inadequado.

Consequentemente: não se podendo considerar que a Autora tinha que ter conhecimento da desadequação técnica da brita que estava colocada, não se pode concluir que a Autora tinha conhecimento do defeito em data anterior à data em que o denunciou, pelo que não procede esta excepção”.

A recorrente alega que aquando do requerimento de ampliação do pedido, em 19/7/2019, que equivale à denúncia, já havia caducado o direito de denúncia, contado a partir de 10/5/2016.

Importa sublinhar que nas as empreitadas de consumo em obras

realizadas em imóveis, o prazo da denúncia é de 1 ano, após o conhecimento dos mesmos e não funciona a presunção de conhecimento dos defeitos aparentes do art.1219 nº2 CC, ao estabelecer a exclusão da responsabilidade do empreiteiro em caso de aceitação da obra.

Também aqui cabia à Ré o ónus da prova quanto aos factos constitutivos da excepção da caducidade, que não logrou obter.

2.4. – Síntese conclusiva

Num prédio constituído em propriedade horizontal, construído pelo vendedor, o prazo de caducidade de 5 anos, previsto no art.1225 nº1 e 4 do Código Civil, inicia-se no momento da constituição da administração do condomínio, mas com total autonomia ou independência em relação ao proprietário.

III – DECISÃO

Pelo exposto, decidem:

1)

Julgar improcedente a revista e confirmar o acórdão recorrido.

2)

Condenar a recorrente nas custas.

Lisboa, Supremo Tribunal de Justiça, 23 de Janeiro de 2024.

Jorge Arcanjo (Relator)

Jorge Leal

Manuel Aguiar Pereira