

Processo: 270/08.6TCGMR-A.G1  
Relator: MANUEL BARGADO  
Descritores: EMPREITADA  
CADUCIDADE  
CONSUMIDOR

Nº do Documento: RG  
Data do Acórdão: 03-02-2011  
Votação: UNANIMIDADE  
Texto Integral: S  
Meio Processual: APELAÇÃO  
Decisão: IMPROCEDENTE  
Sumário:

1. À empreitada de consumo são aplicáveis o DL nº 67/2003 de 8 de Abril, com as alterações introduzidas pelo DL nº 84/2008, de 21 de Maio, a Lei nº 24/96 de 31 de Julho e em tudo o que não se encontrar previsto nestes diplomas o Código Civil.
2. É de três anos a contar da denúncia, o prazo para a caducidade dos direitos dos consumidores, no confronto com profissionais, quando se trate da compra e venda de um imóvel defeituoso.
2. Relativamente ao prazo de caducidade de seis meses do direito de propositura de acção, previsto no revogado nº 4 do art. 5º do DL 67/2003, impunha-se já uma interpretação correctiva deste diploma, por o mesmo não se achar em conformidade com o prazo de dois anos estabelecido no art. 5º, nº 1, da Directiva Comunitária nº 1999/44/CE.
3. Estando em curso o prazo para o exercício dos direitos por banda dos consumidores aquando da entrada em vigor do DL 84/2008 é aplicável o novo prazo (mais longo) estabelecido neste diploma.

Decisão Texto Integral:

Acordam nesta Secção Cível do Tribunal da Relação de Guimarães

## I - RELATÓRIO

O **Condomínio A** intentou a presente acção declarativa, com processo ordinário, contra **B, Lda.**, pedindo, a título principal, a condenação da Ré a proceder, a expensas suas, às reparações necessárias para eliminação dos defeitos que alega e existentes no aludido edifício e, a título subsidiário, a condenação da mesma no pagamento de uma indemnização a liquidar em execução de sentença.

Alegou em fundamento e resumidamente ser o administrador do condomínio mandatado pelos condóminos proprietários das fracções que identifica, por as terem adquirido à Ré, a qual, no exercício da sua actividade foi também quem procedeu à construção do edifício em que as mesmas se integram.

A Ré contestou defendendo-se por excepção e por impugnação, arguindo a caducidade do direitos dos autores a pedir a reparação dos defeitos e a conclusão da obra, invocando que os defeitos alegados são perfeitamente detectáveis, donde, deveriam ter sido denunciados durante o ano que se seguiu à sua constatação.

Arguiu ainda a caducidade da acção, pois tendo as duas denúncias feitas pelo Autor ocorrido em 12.02.2007 e 23.05.2007, a acção deu entrada em juízo apenas em 24.07.2008, ou seja, um ano depois daquelas denúncias.

O Autor replicou, pugnando pela improcedência das ditas excepções, defendendo que os defeitos só se constataram com o tempo, tempo a sua denúncia ocorrido em tempo útil, alegando ainda que a acção foi proposta atempadamente, uma vez que houve aceitação inicial dos defeitos em 12.02.2007, o que interrompeu o prazo de caducidade. No saneador, O Mm.º Juiz *a quo* conheceu das excepções de caducidade invocadas, julgando as mesmas improcedentes.

Inconformada com o assim decidido, a Ré interpôs o presente recurso de apelação, tendo formulado, a rematar a respectiva alegação, as seguintes conclusões:

1. *O prédio foi construído e entregue pela Recorrente e aceite pelo Recorrido, pelo menos, em 20.11.2004.*
2. *Os defeitos aparentes então existentes presumem-se conhecidos e aceites pelo Recorrido.*
3. *Daí que a recorrente não responda pela reparação dos mesmos, nos termos do artº 1219 do CC.*
4. *No entanto, mesmo que não aparentes, os mesmos foram detectados pelo Recorrido em 20.11.2004, pelo que tinha de ser denunciados até 20.11.2005.*
5. *Mesmo que só detectados em 2006, os mesmos tinham de ser denunciados à recorrente em 2007.*
6. *Acontece que o Recorrido reconhece que só denunciou os defeitos em 12.02.2007 e 23.05.2007, data em que já tinha decorrido mais de um ano sobre a data em que deles teve conhecimento.*
7. *Daí que tenha caducado o direito do Recorrido denunciar tais defeitos, designadamente os constantes do artº 16 da PI.*
8. *Mesmo que se entenda que tal matéria – data em que o Recorrido teve conhecimento dos defeitos - é controvertida, deve a mesma ser inserida na Base Instrutória, de forma a apurar-se da procedência da excepção.*
9. *O Dec. Lei 67/2003 não alterou o prazo de denúncia de defeitos previsto no Cód. Civil.*
10. *A acção a exigir a reparação dos defeitos tem de ser intentada no prazo de um ano a contar da denúncia dos defeitos, sob pena de caducar o direito do lesado a pedir a reparação dos mesmos.*
11. *Este entendimento encontra-se plasmado nos artigos 1224 e 1225 do Cód. Civil e no Dec. Lei 67/2003, antes da redacção dada pelo Dec. Lei 84/2008.*
12. *A alteração dada ao artº 5 do Dec. Lei 67/2003 pelo Dec. Lei 84/2008, não é aplicável ao presente caso uma vez que, quando este Dec. Lei entrou em vigor – 21 de Junho de 2008 -, já o direito do Recorrido tinha caducado, 12 de Fevereiro e 23 de Maio de 2008.*
13. *Daí ser tal alteração inaplicável ao presente caso atento o disposto no artº 12 do Cód. Civil*
14. *Daí, ainda, que o prazo de caducidade seja de um ano a contar da data em que ocorreu a denúncia dos defeitos.*
15. *Ora, tendo a renúncia ocorrido em 12.02.2007 e 23.05.2007, na própria versão do Recorrido, a acção teria de ter dado entrada em juízo até 12.02.2008 e 23.05.2008.*
16. *Uma vez que a presente acção só deu entrada em juízo em Julho de 2008, o prazo para a intentar já tinha caducado, uma vez que já tinha decorrido mais de um ano sobre a data em que, no entender do Recorrido, tinha denunciado os defeitos.*
17. *A decisão recorrida violou, entre outros, o disposto nos artºs 12, 1219, 1224 e 1225 do Cód. Civil e 5 do Dec. Lei 67/2003 e 5-A do Dec. Lei 84/2008.*

O Autor contra-alegou, concluindo pela improcedência do recurso e a consequente confirmação do despacho saneador recorrido.

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

## II - ÂMBITO DO RECURSO

Sendo o objecto do recurso delimitado pelas conclusões das alegações (arts. 684º, nº 3 e 685º-A, nº 1, do CPC), constituem questões decidendas determinar, por um lado, se está ou não extinto, por caducidade, o direito do autor/recorrido de pedir à ré/recorrente a reparação dos defeitos do prédio de que é administrador e adquirido pelos condóminos que representa, e, por outro lado, se ocorreu a caducidade da acção.

### **III - FUNDAMENTAÇÃO**

#### **A) - OS FACTOS**

Os factos com interesse para a decisão do presente recurso são, além dos indicados no relatório, aqueles que por documento e acordo das partes, a seguir se indicam:

- A presente acção deu entrada no Tribunal de Guimarães (Varas de Competência Mista), por via electrónica, no dia 24 de Julho de 2008 (cfr. fls. 52 a 82).
- A ré dedica-se à actividade de construção civil e, no âmbito do seu objecto social, constrói prédios urbanos que depois vende.
- No exercício dessa actividade construiu o prédio urbano sito na Rua José Faria Martins nº (...), freguesia da Costa, concelho de Guimarães, a que respeitam os presentes autos.
- Aquando da entrega do prédio inexistiam vícios visíveis.
- Em 2006 foram detectados, em alguns pontos do prédio e das fracções que o constituem, o aparecimento de infiltrações de humidade e fissuras cuja origem se desconhecia.
- Em virtude disso foi enviada correspondência à ré dando conta dos indicados defeitos.
- Na sequência do envio dessa correspondência a ré mandou funcionários seus ou pagos por si para procederem à reparação das fracções e das partes comuns do edifício com vista à eliminação de fissuras, humidades e outros problemas.
- Em 12.02.2007 o autor enviou nova reclamação à ré e, em 23.05.2007, porque se mantinham alguns vícios, foi reiterada a reclamação, mais se tendo referido nessa altura que a pastilha do prédio estava a cair.

#### **B - O DIREITO**

##### ***Da caducidade do direito de denúncia dos defeitos***

Sustenta a recorrente que tendo construído e entregue o prédio dos autos e aceite pelo recorrido, pelo menos em 20.11.2004, os defeitos aparentes então existentes presumem-se conhecidos e aceites por aquele, e mesmo que não aparentes, tais defeitos foram detectados pelo recorrido em 20.11.2004, ou tendo sido detectados em 2006, os mesmos tinham de ser denunciados em 2007, sucedendo que o recorrente só denunciou tais defeitos em 12.02.2007 e 23.05.2007, quando já tinha decorrido mais de um ano sobre a data em que deles teve conhecimento, pelo que caducou o direito do recorrido denunciar esses defeitos.

Vejamos se tem razão.

O despacho saneador recorrido, ao julgar improcedente a excepção de caducidade invocada ponderou, além do mais, que era à recorrida que "competia indicar qual a data da detecção dos defeitos, bem como a data em que foi efectuada a denúncia dos mesmos, para assim se poder aferir, (...), se os prazos legais haviam ou não decorrido.

À empreitada em questão - que é qualificável como de consumo, uma vez que a ré, além de vendedora foi também a construtora do imóvel em causa - são aplicáveis o DL nº 67/2003 de 8 de Abril, com as alterações introduzidas pelo DL nº 84/2008, de 21 de Maio, a Lei nº 24/96 de 31 de Julho e em tudo o que não se encontrar previsto nestes diplomas o Código Civil (cfr., a este respeito, João Cura Mariano, *Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra*, 3ª edição, pág. 229 e segs).

Assim, em caso de desconformidade de bem imóvel (art. 2º, do DL citado) manifestada no prazo de cinco anos a contar da sua entrega (art. 5º), o dono da obra deve denunciar a falta de conformidade no prazo de um ano, a contar da data em que a tenha detectado (art. 5º-A, nº 2). Caso tenha efectuado a denúncia, os direitos atribuídos ao dono da obra, designadamente o de ver reparado o bem, caducam decorridos três anos, a contar da denúncia.

Ora, se ao autor cabia a alegação e prova da denúncia dos defeitos existentes no imóvel enquanto facto constitutivo do seu direito (art. 342º, nº 1, do CC), já sobre a ré impendia o ónus de alegar e provar os factos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito do autor, nos termos do disposto no nº 2 do art. 342º do CC.

Ora, não resta a menor dúvida que os prazos estabelecidos nos arts. 5º e 5º-A, do DL 67/2003 (à semelhança, aliás, dos previstos nos arts. 916º, 1220º e 1225º do CC) são prazos de caducidade, que “é um instituto por via do qual os direitos potestativos se extinguem pelo facto do seu não-exercício prolongado por certo tempo” – cfr. Manuel de Andrade, *Teoria Geral da Relação Jurídica*, vol. II, Coimbra editora, 1987, pág. 463 (sendo ainda certo que, nos termos do nº 2 do art. 298º do CC, quando, por força da lei ou por vontade das partes um direito deva ser exercido dentro de certo prazo, são aplicáveis as regras da caducidade, a menos que a lei se refira expressamente à prescrição). Deste modo, como bem se sublinhou no despacho saneador recorrido, “competia à ré indicar qual a data de detecção dos defeitos, bem como a data em que foi efectuada a denúncia dos mesmos, para assim se poder aferir, (...), se os prazos legais haviam ou não decorrido”.

Ora, a verdade é que, como também se mencionou naquele despacho, a ré/recorrente “limitou-se a referir que os defeitos podiam e deviam ter sido denunciados até um ano após a data da conclusão do prédio, sem contudo esclarecer qual seja esta (não constando também da p.i. qualquer alusão à mesma), sendo ainda que aceitou um facto (o 8º da p.i.) do qual resulta que só anos mais tarde, já em 2006, é que veio a detectar-se que em alguns locais havia infiltrações de humidade”.

Com efeito, nenhuma alusão foi feita na contestação (ou na petição inicial) relativamente à data da entrega do imóvel, e só agora nas alegações de recurso veio a ré dizer que o prédio foi aceite em 20.11.2004, o que não pode ser considerado nesta Relação, por se tratar de facto novo.

Mas, além disso, no art. 16º da contestação a recorrente aceitou expressamente os factos alegados pelo autor nos arts. 8º, 9º e 10º e 13º da petição inicial, dos quais resulta não apenas que alguns anos mais tarde, em 2006, é que veio a verificar-se a existência de infiltrações de humidade em alguns pontos do prédio e das fracções, as quais foram objecto de imediata reclamação junto da ré, que mandou proceder à sua reparação.

Assim, uma vez que estes são os únicos defeitos invocados pelo autor

na petição inicial, cuja data da denúncia não sofreu qualquer contestação por parte da ré, que até aceitou a sua existência e mandou proceder à sua reparação, bem andou a Mm.<sup>a</sup> Juiz *a quo* ao conhecer no despacho saneador da excepção em causa, julgando a mesma improcedente, como se impunha. Improcede, nesta parte, o recurso.

#### Da caducidade da acção

Quanto a esta matéria sustenta a recorrente que a acção tem de ser intentada no prazo de um ano a contar da denúncia dos defeitos, o que está previsto nos arts. 1224º e 1225º do CC e no DL 67/2003, antes da redacção dada pelo DL 84/2008, não sendo aplicável a alteração dada ao art. 5º pelo último dos diplomas citados, o qual entrou em vigor em 21 de Junho de 2008, pelo que tendo a denúncia ocorrido em 12.02.2007 e 23.05.2007, naquela data tinha já caducado o direito do recorrido.

Vejam os.

A Lei de Defesa do Consumidor, aprovada pela Lei nº 24/96, de 31 de Julho, sofreu já duas alterações operadas pelos mencionados DL nº 67/2003, de 8 de Abril, entrado em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, e DL nº 84/2008, de 21 de Maio, que entrou em vigor 30 dias após a data da sua publicação, sendo que conforme dispõe este último diploma, o de 2003 faz parte integrante deste, com a nova redacção (artigo 4º).

Disponha o nº 1 do artigo 12º da Lei nº 24/96: «o consumidor a quem seja fornecida a coisa com defeito, salvo se dele tivesse sido previamente informado e esclarecido antes da celebração do contrato, pode exigir, independentemente de culpa do fornecedor do bem a reparação da coisa, a sua substituição, a redução do preço ou a resolução do contrato».

O DL nº 67/2003 passou a dispor, no art. 4º, nº 1, que «em caso de falta de conformidade do bem com o contrato, o consumidor tem direito a que esta seja repostada sem encargos, por meio de reparação ou de substituição, à redução adequada do preço ou à resolução do contrato».

Por outro lado, conferiu ao artigo 12º, nº 1, da Lei nº 24/96, a seguinte redacção: «o consumidor tem direito à indemnização dos danos patrimoniais e não patrimoniais resultantes do fornecimento de bens ou prestações de serviços defeituosos».

No que se refere a prazos, o revogado artigo 5º, nº 4, preceituava que «os direitos conferidos ao consumidor nos termos do nº 1 do artigo 4º, caducam findo qualquer dos prazos referidos nos números anteriores sem que o consumidor tenha feito a denúncia, ou decorridos sobre esta seis meses».

Sucedo que o DL nº 84/2008 estabeleceu «um novo prazo de dois anos e três anos a contar da data da denúncia, conforme se trate, respectivamente, de um bem móvel ou imóvel, para a caducidade dos direitos dos consumidores. Esta diferenciação de prazos justifica-se atendendo ao bem em causa e à complexidade de preparação de uma acção judicial consoante se trate de um bem móvel ou imóvel» (cfr. preâmbulo do citado diploma).

Em conformidade, dispõe-se agora, no artigo 5º-A, nº 3, do referido DL, que «caso o consumidor tenha efectuado a denúncia de desconformidade, tratando-se de bem móvel, os direitos atribuídos ao consumidor nos termos do artigo 4.º caducam decorridos dois anos a

contar da data da denúncia e, tratando-se de bem imóvel, no prazo de três anos a contar desta mesma data».

Entende a recorrente que este novo prazo de 3 anos não é aplicável à situação dos autos, por ter decorrido mais de um ano entre a denúncia dos defeitos e a entrada em vigor do DL 84/2008.

Relativamente ao prazo de caducidade de seis meses do direito de propositura de acção, previsto no revogado nº 4 do art. 5º do DL 67/2003, impunha-se já uma interpretação correctiva deste diploma, por o mesmo não se achar em conformidade com o prazo estabelecido na Directiva Comunitária nº 1999/44/CE.

Efectivamente, tendo o Decreto-Lei nº 67/2003 por finalidade expressa no seu preâmbulo a transposição para o ordenamento jurídico português da referida Directiva, o texto do mesmo viola o conteúdo desta.

Aquele diploma comunitário visou dar um elevado grau de protecção aos consumidores perante a venda de bens defeituosos, tendo proibido os Estados Membros de fixarem prazos de caducidade de propositura de acções de reacção perante a referida venda de bens defeituosos ou com falta de conformidade com o pretendido, inferiores a dois anos contados da entrega dos bens em causa – art. 5º, nº 1 da citada Directiva.

De forma inexplicável, o legislador do Decreto-Lei 67/2003 manteve esse prazo em seis meses que já vinha da Lei de Defesa do Consumidor e do art. 917º do Código Civil.

Assim, não obstante a jurisprudência ter sido em tempos unânime no sentido de que as directivas comunitárias, antes de transpostas para a ordem jurídica portuguesa apenas podiam ser invocadas contra o Estado – efeito directo vertical -, mas não podiam ser invocadas contra outros particulares – efeito directo horizontal, já há algum tempo que deixou de haver essa uniformidade jurisprudencial.

Assim, no seguimento da jurisprudência do Tribunal de Justiça das Comunidades, o acórdão do STJ de 27.11.2007, proc. 07A3954, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), entendeu que, contendo as directivas comunitárias normas claras e precisas, incondicionais e não estando dependentes da adopção de ulteriores medidas complementares por parte dos Estados Membros, são directamente aplicáveis mesmo no seu efeito horizontal, ou seja, mesmo entre os particulares.

Desta forma, contendo a referida directiva norma precisa, clara, incondicional e não carecida da adopção de medidas complementares por parte do Estado Português para a sua aplicação, entrou em vigor na ordem portuguesa expirado que foi o prazo para o Estado Português proceder à sua transposição.

Foi também em respeito ao princípio do primado do direito comunitário sobre o direito interno, que se decidiu no Acórdão do STJ de 12.01.2010, proc. 2212/06.4TBMAI.P1.S1), apoiado na abalizada doutrina de Fausto Quadros (*Direito da União Europeia*, Almedina, págs. 489 e 490) e Calvão da Silva (*Venda de Bens de Consumo*, 3ª ed. págs. 95 e 96), que «*tendo a directiva sido objecto de transposição e tendo o diploma de transposição violado aquela, a interpretação deste tem de ser efectuada de forma a harmonizá-la com a doutrina daquela directiva*».

É esta, também, a opinião defendida por João Cura Mariano, *ob. cit.*, págs. 263 e 264, quando refere que «(...) o texto do D.L. nº 67/2003 não garante ao dono da obra consumidor um prazo mínimo de 2 anos para ele exercer os seus direitos, tal como exige o art. 5º, nº 1, 1ª

parte, da Directiva 1999/44/CE. Como o conteúdo do D.L. nº 67/2003 deve ser interpretado de acordo com o imposto na Directiva 1999/44/CE, justifica-se uma interpretação correctiva do disposto no nº 4 do art. 5º daquele diploma, de modo a que o prazo aí previsto para o exercício dos direitos após a denúncia das faltas de conformidade (...) só se aplique quando o seu termo exceda o prazo de 2 anos após a entrega da obra».

Ora, no caso em apreço, considerando que o recorrido denunciou os defeitos em 12.02.2007 Relativamente a defeitos evolutivos – como parece ser o caso pois houve nova reclamação em 23.05.2007 – o prazo de denúncia inicia-se logo que eles assumem uma determinada relevância e deles se tem conhecimento, não sendo de exigir sucessivas denúncias sempre que se altere a sua dimensão (cfr. Cura Mariano, *ob. cit.*, págs. 79-80).

, interpretando correctivamente o revogado nº 4 do art. 5º do DL 67/2003, dispunha aquele de dois anos, ou seja, até 12.02.2009 para instaurar a presente acção, quando é certo que a mesma foi proposta em 24.07.2008, isto é, quase 7 meses antes do fim do prazo.

Por outro lado, tendo o DL 84/2008 entrado em vigor a 20 de Junho de 2008, é aplicável ao caso o novo prazo de 3 anos nele previsto, pois no que respeita à alteração de prazos, rege o disposto no artigo 297º do CC, aplicando-se a lei que fixar um prazo mais longo aos prazos que estejam em curso (como é o caso), embora se compute neles todo o tempo decorrido desde o seu momento inicial.

Considerando este novo regime quanto ao prazo para o exercício dos direitos por banda dos consumidores, nomeadamente no que respeita à conformidade da coisa adquirida, dúvidas não podem subsistir que não caducaram os direitos do autor relativamente à reparação dos defeitos a que alude no art. 16º da petição inicial.

Improcedem, assim, na totalidade as conclusões dos apelantes.

### **Sumariando** (art. 713º, nº 7, do CPC)

1. À empreitada de consumo são aplicáveis o DL nº 67/2003 de 8 de Abril, com as alterações introduzidas pelo DL nº 84/2008, de 21 de Maio, a Lei nº 24/96 de 31 de Julho e em tudo o que não se encontrar previsto nestes diplomas o Código Civil.

2. É de três anos a contar da denúncia, o prazo para a caducidade dos direitos dos consumidores, no confronto com profissionais, quando se trate da compra e venda de um imóvel defeituoso (art. 5º-A, nº 3, do DL nº 84/2008, de 21.05).

2. Relativamente ao prazo de caducidade de seis meses do direito de propositura de acção, previsto no revogado nº 4 do art. 5º do DL 67/2003, impunha-se já uma interpretação correctiva deste diploma, por o mesmo não se achar em conformidade com o prazo de dois anos estabelecido no art. 5º, nº 1, da Directiva Comunitária nº 1999/44/CE.

3. Estando em curso o prazo para o exercício dos direitos por banda dos consumidores aquando da entrada em vigor do DL 84/2008 é aplicável o novo prazo (mais longo) estabelecido neste diploma (art. 297º, nº 2, do CC).

### **IV - DECISÃO**

Pelo exposto, julga-se improcedente a apelação, confirmando-se o despacho saneador recorrido.

Custas pela apelante.

Guimarães, 3 de Fevereiro de 2011  
Manuel Bargado  
Helena Gomes de Melo  
Amílcar Andrade