

Processo: 388/04.4TCSNT.LI-7
Relator: ABRANTES GERALDES
Descritores: COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS
CONSTRUÇÃO DE OBRAS
DEFEITOS
CADUCIDADE DA ACÇÃO
DESPESAS
JUROS DE MORA
CUSTAS

Nº do Documento: RL
Data do Acórdão: 12-03-2009
Votação: UNANIMIDADE
Texto Integral: S
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: PARCIALMENTE PROCEDENTE
Sumário:

I - O reconhecimento por parte do vendedor/construtor de um prédio da responsabilidade pela eliminação de defeitos detectados no prédio, acompanhado de uma actuação consentânea com tal reconhecimento, impede a caducidade do correspondente direito.
II - Ainda que o Código Civil não confira, em regra, ao comprador o direito de proceder directamente à reparação dos defeitos e de exigir do vendedor a quantia despendida, admite-se essa possibilidade, por exemplo, em situações de insatisfatória resposta do vendedor a anteriores solicitações ou perante a necessidade de evitar a concretização de danos.

III - Tal possibilidade é ainda mais alargada nos contratos de compra e venda de consumo regulados pelo Dec. Lei nº 67/03, de 8-4, em transposição da Directiva da União Europeia nº 1999/44/CE, com ressalva das situações de abuso de direito.

(Sumário do Relator) A.S.A.G.

Decisão Texto Parcial:
Decisão Texto Integral:

I – O CONDOMÍNIO do PRÉDIO URBANO da Av...

intentou a presente acção declarativa com processo ordinário, contra a SOCIEDADE ..., S.A.

Na segunda petição, apresentada depois de ter sido proferido despacho de convite ao aperfeiçoamento, o A. alegou que cerca de 2 ou 3 anos depois da venda, em 1998, das fracções do prédio urbano que a R. construiu surgiram defeitos de construção, designadamente nas partes comuns, com inúmeras fissuras e humidades nas paredes exteriores com propagação para o interior.

Depois de reclamações apresentadas, a R. reconheceu que os danos causados nas fracções eram provocados por defeitos de construção, tendo realizado obras que, no entanto, não eliminaram em definitivo os defeitos.

No final de 2003 foi realizada uma vistoria camarária que

certificou a existência dos defeitos, os quais, por imposição camarária, acabaram por ser reparados pelo A. já na pendência da acção, despendendo com isso € 30.170,00.

Pedi a condenação da R. no pagamento da quantia de € 30.170,00 e na eliminação dos defeitos existentes nas fracções autónomas resultantes das deficiências de construção ou, em alternativa a este último pedido, no pagamento da quantia de € 30.000,00.

A R. contestou de novo, alegando a ilegitimidade activa no que concerne ao pedido de reparação dos defeitos respeitantes às fracções autónomas.

Por referência à primitiva contestação, alegou a caducidade do direito relacionado com a reparação dos defeitos de construção.

Também por referência à primitiva contestação, depois de admitir que as reclamações apresentadas pelos condóminos sempre foram resolvidas, alegou que as paredes exteriores foram adequada e tecnicamente impermeabilizadas em toda a sua extensão. Além disso, considera que teria de ser sempre contactada antes de se executar qualquer obra de reparação.

No despacho saneador foi julgada procedente a excepção de ilegitimidade activa do A. relativamente aos defeitos de que padecem as fracções autónomas, absolvendo-se a R. da instância relativamente aos pedidos alternativos de eliminação de tais defeitos ou de pagamento da quantia de € 30.000,00.

Realizado o julgamento, foi proferida sentença julgando improcedente a excepção de caducidade e condenando a R. no pagamento da quantia de € 17.659,00 correspondente às despesas com a reparação de defeitos nas paredes exteriores, acrescida de juros de mora vencidos e vincendos.

Apelou a R. e concluiu que:

...

3. Factos provados:

- 1. A R. construiu o prédio da Av....(antes Urbanização....., lote nº ..) – A);**
- 2. Por escrituras públicas outorgadas entre 13-1-98 e 26-10-98 a Ré declarou vender as fracções autónomas que constituem o Condomínio Autor, que, pelo menos nas referidas datas, foram entregues aos respectivos compradores – B);**
- 3. Dois ou três anos após a aquisição das fracções, o prédio referido em 1. passou a apresentar fissuras e humidades nas paredes, fachadas a tardoz e lateral esquerda exteriores, devido a má impermeabilização dessas paredes exteriores – 1º;**

4. A R. reconheceu que existiam fissuras nas fachadas que provocavam infiltração de humidades nas paredes e procedeu a reparações que consistiram, no que respeita às paredes exteriores, em mandar colocar tinta por cima das fissuras das paredes – 4º;
5. As paredes do alçado principal têm fissuras e pinturas com tinta de cor diferente – 2º;
6. O A. mandou proceder à reparação dos factos referidos e 3. e 4., por imposição camarária, no que gastou a quantia de € 13.825,00, acrescido de IVA – 6º.

III – O Direito:

1. Suscitam-se na apelação as seguintes questões:

- a) Verificação da caducidade do exercício do direito de acção;
- b) Legitimidade da pretensão de condenação no valor das reparações sem que tenha sido pedida a eliminação dos defeitos;
- c) Exclusão das despesas relacionadas com a parede lateral direita;
- d) Legalidade da condenação no pagamento dos juros de mora;
- e) Distribuição da responsabilidade pelo pagamento das custas.

2. Quanto à questão da caducidade:

No que concerne a defeitos em imóveis vendidos, o prazo de denúncia é de um ano após o seu conhecimento, dentro dos 5 anos após a entrega da coisa (art. 916º, nº 3, do CC).

No caso concreto, a última fracção do prédio foi vendida em Outubro de 1998, e a acção foi intentada em 2-2-04. Contudo, 2 ou 3 anos depois daquela venda, o prédio começou a apresentar fissuras e humidades nas paredes, fachadas a tardoz e lateral esquerda exteriores, devidas a má impermeabilização das paredes, o que a R. reconheceu, mandando efectuar reparações que consistiram na colocação tinta por cima das fissuras das paredes.

O acto de reconhecimento da responsabilidade pela eliminação dos defeitos, o qual foi acompanhado de uma actuação consentânea com esse mesmo reconhecimento, releva para efeitos de impedimento da caducidade do direito em causa (Antunes Varela, *CC anot.*, vol. I, 4ª ed., pág. 296).

Tendo em conta a resposta dada ao ponto 1º da base instrutória, perante a falta de elementos mais precisos acerca do momento a atender para efeito localização temporal da detecção das deficiências e da actuação da R. no sentido da sua reparação, reconhecendo tais defeitos e a obrigação de os reparar, deve

considerar-se a data de Outubro de 2001 como data do referido reconhecimento.

Foi, pois, nessa ocasião em que a R. o reconheceu o direito do A. à reparação das paredes com fissuras que causavam infiltrações que ficou definitivamente impedida a extinção do mesmo direito por via da caducidade, nos termos do art. 331º, nº 2, do CC (cfr. Vaz Serra, citado por Antunes Varela, loc. cit.).

3. Quanto à legitimidade do pedido de condenação no pagamento das despesas com as reparações:

3.1. Considera a R. que teria de ser necessariamente formulado o pedido de condenação na realização das reparações, sendo ilegítimo o pedido de pagamento da quantia despendida com as reparações.

Nos termos da regulamentação constante do Código Civil, em face de defeitos detectados no objecto do contrato de compra e venda, entre outros direitos previstos nos arts. 913º, 915º e 909º, é conferido ao adquirente o direito de exigir do vendedor a sua reparação.

Sem embargo da indemnização por danos colaterais, a lei não atribui, em regra, ao comprador o direito de exigir, de imediato, a prestação pecuniária correspondente ao custo da reparação. Ao invés, a tal direito faz a lei corresponder a obrigação do vendedor de proceder, pelos seus meios, à reparação dos defeitos.

Assim se defende, designadamente, no Ac. do STJ, de 11-5-93, CJSTJ, tomo II, pág. 97, no Ac. da Rel. de Lisboa, de 18-5-99, CJ, tomo III, pág. 102, no Ac. da Rel. de Évora, de 19-1-95, CJ, tomo I, pág. 274, ou no Ac. da Rel. de Coimbra, de 9-10-01, CJ, tomo IV, pág. 24 (todos relacionados com o contrato de empreitada).

Todavia, tanto a doutrina como a jurisprudência têm enunciado outras soluções para responder a especiais circunstâncias, num esforço de ajustar à realidade social a resposta que se extrai do ordenamento jurídico.

Assim sucede quando o vendedor (tal como ocorre com o empreiteiro) se encontre numa situação de incumprimento definitivo (Cura Mariano, *Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da Obra*, 2ª ed., págs. 145 e segs. com extensas referências jurisprudenciais), quando o obrigado emite declaração de recusa (Ac. da Rel. de Lisboa, de 29-11-01, CJ, tomo V, pág. 95) ou em casos de urgência incompatível com a natural demora na resolução do diferendo (cfr. Romano Martinez, *Cumprimento Defeituoso*, pág. 388, e *Direito das Obrigações – Parte Especial*, pág. 450, Cura Mariano, *Responsabilidade Contratual do Empreiteiro pelos Defeitos da*

Obra, 2ª ed., pág. 148, com citação de vasta jurisprudência, ou o comentário de Henrique Mesquita ao Ac. da Rel. de Coimbra, de 10-12-96, RLJ, ano 131º, pág. 113 e segs.).

No caso concreto, as objecções apresentadas pela R. decaem em face da insatisfatória resposta que anteriormente deu às solicitações que lhe foram feitas no sentido de reparar de forma eficaz as fissuras das paredes exteriores. Ainda com mais nitidez, a rejeição decorre da resposta dada ao ponto 6º da base instrutória, de onde resulta que as reparações foram feitas por imposição camarária, depois de ter sido realizada a vistoria que detectou os defeitos. Por fim, segundo as regras da experiência, decorre ainda da necessidade de evitar a concretização dos danos resultantes de infiltrações nas paredes interiores, a partir de fissuras existentes no exterior, e que afectam sobremaneira as pinturas, estuques e mais ainda os soalhos em madeira.

Ademais, o facto de a R. negar a subsistência de defeitos da sua responsabilidade e se recusar, ainda agora, a aceitar a obrigação de proceder à sua reparação acaba por confirmar a necessidade de uma intervenção directa do A. no sentido de evitar o agravamento da situação, permitindo concluir pela desnecessidade de obter a sua prévia condenação na reparação dos defeitos que inequivocamente existiam.

Todas estas razões conjugadas levam-nos a concluir pela legitimidade da actuação do A. e pela legalidade da formulação do pedido de condenação no pagamento da quantia correspondente às despesas realizadas.

3.2. A anterior resposta encontra no ordenamento jurídico um outro fundamento alternativo que se extrai do Dec. Lei nº 67/03, de 8-4, com que o legislador nacional, em aplicação da Directiva da União Europeia nº 1999/44/CE, procurou regular situações como a presente.

Assim, nos termos do art. 5º, nº 1, “*em caso de falta de conformidade do bem com o contrato, o consumidor tem direito a que esta seja resposta sem encargos, por meio de reparação ou de substituição, à redução adequada do preço ou à resolução do contrato*”. Nos termos do nº 5 do mesmo artigo, tais direitos podem ser exercidos indiscriminadamente, “*salvo se tal se manifestar impossível ou de constituir abuso de direito, nos termos gerais*”.

Incidindo sobre tais preceitos, ainda que no tratamento específico do contrato de empreitada de bens de consumo (também aplicável à compra e venda de consumo), Cura Mariano assevera que se verificam diferenças substanciais de regime quando se estabelece a comparação com a regulamentação constante do CC

“quanto ao modo de articulação dos diferentes direitos”, pois que se no “CC vigoram regras rígidas que estabelecem relações de precedência e subsidiariedade entre aqueles direitos, que condicionam severamente o seu exercício, no âmbito do Dec. Lei nº 67/03, os direitos do dono da obra consumidor são independentes uns dos outros, estando a sua utilização apenas restringida pelos limites impostos pela proibição geral do abuso de direito” (ob. cit., pág. 231), concluindo que “não se pode falar na existência de um direito do empreiteiro a proceder à reparação das faltas de conformidade da obra” (pág. 233). Concretamente, reportando-se ao direito de indemnização, observa que “não deve ser encarado com a função meramente subsidiária ou residual do direito previsto no art. 1223º do CC, podendo ser livremente exercido pelo dono da obra consumidor, tendo apenas os limites impostos pela figura geral do abuso de direito”, de modo que “desde que as circunstâncias em que este direito de indemnização é exercido não revelem uma ofensa àqueles princípios, pode o dono da obra utilizá-lo sem que primeiro tenha esgotado os outros meios de satisfazer os seus interesses (págs. 233 e 234).

Deste modo, neste novo quadro normativo, torna-se bem mais fácil sustentar a solução que acima procurámos justificar.

Afinal, ao reclamar da R. o pagamento da quantia despendida com a reparação dos defeitos, o A. acabou por expressar a sua vontade de exigir a reposição da situação por meios que não implicaram a intervenção da R., nada indiciando, por outro lado, uma situação de abuso de direito.

4. Quanto à quantificação das despesas:

Invoca a R. que deve ser excluída a quantia respeitante à reparação da fachada lateral direita, no valor de € 3.825,00.

Tem razão, porquanto essa parte comum do prédio não encontra sustentação na matéria de facto que esta Relação considerou provada.

Aliás, o A. apenas aludiu na sua petição inicial a três das quatro paredes exteriores, pelo que não pode ser satisfeita integralmente a pretensão correspondente à totalidade das despesas com a reparação das referidas paredes.

5. Quanto à questão dos juros de mora:

Na primitiva petição inicial, o A. formulou o pedido de condenação na eliminação dos defeitos. Apenas em termos subsidiários formulou o pedido de condenação no pagamento da quantia de € 60.000,00 e nos juros de mora, à taxa legal, desde a citação.

Entretanto, tendo sido convidada a apresentar nova petição, a A., com fundamento em que entretanto efectuara obras de impermeabilização das paredes exteriores, formulou o pedido de condenação no pagamento da quantia de € 30.170,00, a par do pedido de condenação na eliminação dos defeitos nas fracções e subsidiariamente, em relação a este último pedido, o de condenação no pagamento da quantia de € 30.000,00 (pedidos estes alternativos em relação aos quais houve absolvição da instância por ilegitimidade activa).

É verdade que nesta nova petição inicial não foi feita referência expressa aos juros de mora. Todavia, no requerimento que acompanhou a sua entrega (fls. 89), o A. refere que pretendia a modificação do pedido “*para condenação em pagamento de quantia já despendida para eliminação e reparação de danos alegados ...*”, ficando, assim, subentendida a pretensão de juros moratórios que anteriormente tinha sido formulada e relativamente à qual nada permite concluir pela existência de abdicação.

Nestas circunstâncias, só por excesso de formalismo se poderia concluir pela ausência de pedido de condenação no pagamento de juros de mora.

Todavia, uma vez que o pedido de pagamento da quantia despendida com a reparação dos danos apenas surgiu com a segunda petição, os juros de mora apenas poderão contar, como defende a R., a partir da notificação dessa petição, ou seja, a partir de 16-3-06 (fls. 112).

6. Quanto à distribuição da responsabilidade pelo pagamento de custas:

Na sentença atribuiu-se ao A. a responsabilidade de 1/6 para o A. e 5/6 para a R.

É manifesto o desrespeito pelo critério legal.

Com efeito, tendo em conta que o A. formulou pedidos que montam a € 60.170,00, na distribuição da responsabilidade deve ponderar-se a absolvição da instância em relação ao pedido de € 30.000,00 que foi decretada logo no despacho saneador e absolvição parcial do pedido decretada na sentença final.

Assim, a responsabilidade pelas custas da acção será na proporção de 1/4 para a R. e 3/4 para o A.

IV – Em conclusão:

Face ao exposto, acorda-se em julgar parcialmente procedente a apelação, pelo que em substituição da sentença recorrida, condena-se a R. no pagamento da quantia de € 13.825,00, com

IVA, acrescida dos juros de mora, desde 16-3-06, até pagamento.

Custas da acção na proporção de 3/4 para o A. e 1/4 para a R.

Custas da apelação na proporção de 1/6 para o A. e de 5/6 para a R.

Notifique.

Lisboa, 12-3-09

António Santos Abrantes Geraldes

Manuel Tomé Soares Gomes

Maria do Rosário Oliveira Morgado