

**Processo:** 10967/17.4T8PRT.P1.S1  
**Nº Convencional:** 7.ª SECCÃO  
**Relator:** OLIVEIRA ABREU  
**Descritores:** NULIDADE DE ACÓRDÃO  
OMISSÃO DE PRONÚNCIA  
PODERES DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
ERRO DE JULGAMENTO  
MATÉRIA DE FACTO  
CUMPRIMENTO DEFEITUOSO  
DIREITOS DO CONSUMIDOR  
DEFEITOS  
REPARAÇÃO  
VENDA DE COISA DEFEITUOSA  
COISA MÓVEL  
NULIDADE DE CLÁUSULA  
**Data do Acórdão:** 30-11-2023  
**Votação:** UNANIMIDADE  
**Texto Integral:** S  
**Privacidade:** 1  
**Meio Processual:** REVISTA  
**Decisão:** CONCEDIDA PARCIALMENTE A REVISTA  
**Sumário :**

I. A nulidade do aresto, sustentada na ininteligibilidade do discurso decisório, quando o Tribunal deixe de se pronunciar sobre questões que devia apreciar, está diretamente relacionada com o comando fixado na lei adjetiva civil, segundo o qual o Tribunal deve resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação (excetuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras) e aquelas que a lei lhe permitir ou impuser o conhecimento oficioso.

II. Há que considerar no âmbito da competência do Supremo Tribunal de Justiça apreciar se determinada afirmação inserida na decisão sobre a factualidade provada consubstancia ou não conclusão jurídica, por estar em causa o conhecimento de um erro de direito (considerar como provado o correspondente conceito jurídico, desacompanhado dos factos suscetíveis de o integrarem), pois, não envolve um juízo sobre a idoneidade da prova produzida para a demonstração ou não desse mesmo facto, mas reconduz-se a corrigir um erro de qualificação quanto às regras de direito aplicáveis. Trata-se, por isso, de questão que não cabe no domínio da apreciação da matéria de facto prevista no n.º 3 do artigo 674.º do CPC, mas de um efetivo erro de direito na subsunção jurídica dos factos.

III. A decisão de facto é da competência das Instâncias, conquanto não seja uma regra absoluta, o Supremo Tribunal de Justiça não pode, nem deve, interferir na decisão de facto, somente importando a respetiva intervenção, quando haja erro de direito.

IV. 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 Diretiva 1999/44/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de Maio de 1999, sobre certos aspetos 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 objeto de uma garantia contratual injuntivamente imposta, assegurando, inequivocamente, a proteção dos interesses dos consumidores nos contratos de transmissão de bens de consumo.

V. As normas contidas na Lei de Defesa dos Consumidores constituem normas especiais relativamente às regras gerais do Código Civil, derogando 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.

VI. O reconhecimento do direito à eliminação dos defeitos impede a sua extinção por caducidade.

VII. A cláusula que reduz o prazo legal de garantia de um imóvel de longa duração, colidindo diretamente com o disposto no art.º 5º n.º 1 do Decreto-Lei n.º 67/2003 de 8 de abril, é nula, encerrando, porém, uma nulidade atípica, porquanto o seu conhecimento pelo tribunal está dependente da vontade do consumidor.

**Decisão Texto Integral:**

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

#### *I. RELATÓRIO*

I. Condomínio do Edifício sito na Rua ..., nºs 350 e 384 e Rua da ..., nºs 9, 11, 19, 43, 65, 71, 93 e 121, ..., AA e BB (residentes na rua ..., nº 384, habitação 3), CC (residente na rua ..., nº 384, habitação 5), DD e EE (residentes na rua ..., nº 384, habitação 7), FF e GG (residentes na rua ..., nº 384, habitação 14), HH (residente na rua ..., nº 384, habitação 22), II (residente na rua ..., nº 384, habitação 24), JJ (residente na rua ..., nº 384, habitação 29), KK (residente na rua ..., nº 384, habitação 32), LL (residente na rua ..., nº 384, habitação 42), MMe NN (residentes na rua ..., nº 384, habitação 48), OO (residente na rua ..., nº 384, habitação 50), PP (residente na rua ..., nº 384, habitação 53), QQ e RR (residentes na rua ..., nº 384, habitação 57), SS e TT (residentes na rua ..., nº 384, habitação 63), UU e VV (residentes na rua ..., nº 384, habitação 65) e WW e XX (residentes na rua ..., nº 384, habitação 71), intentaram ação contra, Caixa Imobiliário S.A. e I..., Lda

Os Autores formularam os seguintes pedidos:

1º) O reconhecimento da 1ª Ré como a dona de obra do Edifício ... e responsável pela garantia estatuída no artigo 1225º n.º 4 do Código Civil;

2º) A declaração de nulidade do n.º 8 da cláusula 16ª do contrato de empreitada que foi celebrado entre o 1º Autor e a 2ª Ré;

3º) A condenação das Rés na reparação dos defeitos construtivos

discriminados nos artigos 141º a 237º da petição inicial.

2. Foi proferida sentença em 1ª Instância, em cujo dispositivo se consignou:

“1. Condena-se a Ré Caixa Imobiliário, S.A. a proceder à reparação dos vícios identificados nos pontos 53) a 57) dos factos provados, existentes nas partes comuns e nas frações autónomas designadas pelas letras “E”, “N”, “V” e “AC” do edifício sito na rua ..., nºs 350, 384 e rua da ..., nºs 9, 11, 19, 43, 65, 67, 69, 71, 93 e 121, ...

2. Julga-se a presente ação improcedente na parte restante.”

3. Inconformados, apelaram os Autores e a Ré, Caixa Imobiliário SA., tendo o Tribunal *a quo* conhecido dos interpostos recursos, proferindo acórdão, em cujo dispositivo foi enunciado:

“Pelo exposto, decidem-se do seguinte modo os recursos aqui interpostos:

1º) Nega-se provimento ao recurso interposto pela ré Caixa Imobiliária S.A.;

2º) Concede-se parcial provimento ao recurso interposto pelos Autores, julgando-se parcialmente procedente a acção e revogando-se nos seguintes termos a decisão recorrida:

a) Reconhece-se a 1ª Ré como dona da obra do edifício Aliança e responsável pela garantia prevista no nº 4 do art.º 1225º do Código Civil;

b) Declara-se a nulidade do nº 8 da cláusula 16ª do contrato de empreitada que foi celebrado entre o 1º autor e a 2ª Ré;

c) Condena-se a ré Caixa Imobiliário S.A. a proceder à reparação dos vícios existentes nas partes comuns e nas fracções autónomas, melhor identificados nos pontos 53 a 56 dos factos provados.

d) Absolvem-se as Rés do mais peticionado pelos Autores.”

5. Novamente irresignada, a Ré, Caixa Imobiliário SA., interpôs revista, tendo apresentado as seguintes conclusões:

“a. O presente recurso tem por fundamento, tal como se mostra previsto no n.º 1 do art. 674.º do CPC: nulidades do acórdão (arts. 515º e 666.º do CPC); erro no julgamento da matéria de facto, com violação eu errada aplicação das leis processuais) e erro de julgamento, com violação de lei substantiva, (erro de interpretação, aplicação, e determinação da norma aplicável).

b. Nada do que foi decidido sobre o recurso dos AA. põe em causa ou contende mesmo com a invocada caducidade, por falta de denúncia atempada dos defeitos, pelo que a sua apreciação não se mostra prejudicada.

c. A única questão que foi abordada quanto ao recurso dos AA. que poderia contender com a caducidade respeita ao previsto em “3) todos estes prazos, sempre, dentro do prazo limite máximo da garantia legal, de cinco anos”, pois o acórdão apenas apreciou, neste domínio, a questão da validade ou invalidade do prazo de garantia convencionado de 2 anos (em vez dos 5 referidos).

d. Tal questão contende, no sentido de afastar, quer com os direitos dos AA., quer com a responsabilidade da Ré pois “a denúncia é condição do exercício dos direitos que, quer o regime da compra e venda”.

e. Ao não apreciar esta parte do recurso da Ré, o tribunal incorreu em nulidade, por omissão de pronúncia, como decorre do previsto no art. 615.º/1/d, ex vi do art. 674.º do CPC, a ser decidida nos termos do disposto no art. 684.º do mesmo Código.

f. E no mesmo erro de omissão de pronúncia incorre o acórdão ao não limitar a condenação ao valor provado das reparações: 28.100,00 € (FP 60).

g. Ainda que a Recorrente fosse condenada a proceder a quaisquer reparações, no que não se concede, a sua condenação teria sempre de ser quantificada, de acordo com o que ficou provado nos autos.

h. Não desconhecendo os limites de apreciação quanto ao decidido pelo Tribunal da Relação, no que respeita à decisão sobre a matéria de facto, entende a Recorrente ser possível tal apreciação por este Supremo Tribunal, pois o que se impugna neste recurso integra-se no âmbito dos indicados poderes.

i. Por outro lado, tem vindo a ser entendido pela Doutrina e Jurisprudência que, não obstante a dupla conforme existente entre decisões, essa mesma conformidade deixa de operar “se a parte pretender reagir contra o não uso, ou o uso deficiente dos poderes da Relação sobre a matéria de facto”, quando se invoca um erro de direito.

j. A decisão sobre a matéria de facto e, em decorrência, a sentença, assim como o acórdão em recurso, ao não atender ao invocado pela Ré, desvaloriza o que foi provado sobre quem construiu o imóvel e a verdadeira situação deste na data da aquisição pela Recorrente.

k. Como se verá adiante, tal releva sobremaneira para apreciação do regime de responsabilidade da Recorrente, o que já acontecia com a sentença, mas foi ampliado com a procedência dada pelo acórdão ao 1.º pedido dos AA.

l. Assim, deve ser aditada a lista dos FP no que respeita ao “estado físico e jurídico dos Blocos A e B que compõem o imóvel na data da aquisição pela Recorrente e quem os edificou”, que constitua um dos temas da prova e que se mostra profusamente provado.

m. Tal aditamento mostra-se ainda mais necessário agora, pois só a errada

ou omissa identificação da situação do imóvel na data em que algumas frações foram adquiridas pela Ré pode ter gerado o erro de direito que levou a considerá-la, sem qualquer limite, como “promotora e dona da obra”.

n. Sendo de forma diferente, a seleção dos factos provados violaria o disposto nos arts. 5.º, n.º 2, 410.º e 607.º, n.º 4, todos do CPC.

o. Partindo de um errado regime jurídico que faz aplicar aos autos, a sentença e o acórdão desprezaram ainda a origem do que consideram defeitos.

p. Assim, deve ser aditado um FP 62): O prédio urbano a que se refere o ponto 1) dos factos provados foi construído pela sociedade anónima A... - Empreendimentos Imobiliários, com base em alvará de licença de obras de construção n.º 37/2001, tendo obtido em ...Set2008 o alvará de utilização dos mesmos com o n.º 1133/08.

q. A situação do imóvel na data da aquisição mostra-se de extraordinária relevância para determinar a responsabilidade da Recorrente. Assim, deve ser aditado um FP 63): “Na data das aquisições referidas no pronto 26 o imóvel encontrava-se na situação descrita no documento camarário - n.º 29 apresentado com a petição inicial- , que aqui se dá por reproduzido, ou seja, no essencial, o bloco A encontrava-se concluído, quer quanto às frações, quer quanto às zonas comum; nas zonas comuns do bloco B foram realizados acabamentos e não estavam aplicados os materiais de revestimentos, e acabado o interior de algumas habitações

r. Nem a sentença, nem o acórdão reportam o que foi apurado na perícia sobre a origem dos defeitos. Mas tal não se mostra irrelevante, pois a Recorrente foi condenada na reparação de defeitos que são anteriores às suas aquisições e que não são devidos a qualquer intervenção sua e pelos quais não pode ser responsabilizada.

s. Assim, tem de ser aditado um FP 64), com o seguinte conteúdo: “Os defeitos que os Peritos identificaram no decurso das vistorias realizadas, resultarem, em muitos dos casos, de erros de projeto, por este adotar soluções construtivas inadequadas às características dos edifícios, como é o caso da utilização de azulejo corrente para revestimento de fachadas, erro na concepção dos sistemas de ventilação e erros de construção, relativos à empreitada original, na selagem das guarnições em pedra nas fachadas, ou na selagem dos avançados do bloco na Rua da ..., ou na fixação de algumas padieiras, situações agravadas pela aparente ausência de trabalhos de conservação e/ou de manutenção das zonas comuns.

t. A sentença desprezou igualmente o tempo que decorreu desde a construção do imóvel até à data das vendas aos AA., o que se mostra relevante para determinação da origem dos invocados defeitos, pelo que deve ser aditado um FP 65): “O processo construtivo do imóvel esteve interrompido desde 2008 até ao início das obras da segunda empreitada, o

que se refletiu no preço das vendas das frações, por valores abaixo do de mercado”

u. Com ou sem aditamento dos factos provados acima referidos, a seleção de tais factos apresenta-se da forma deficiente, desde logo quanto à forma como foi identificado o imóvel dos autos, tal como consta dos Factos Provados (FP) 20 a 22, pois dos mesmos não resulta a realidade do imóvel, em causa, tal como resulta da certidão predial referida na sentença, em conjugação com os demais documentos dos autos.

v. Assim, os FP 20 e 21 devem ser alterados, pondo-os de acordo com o que consta da “certidão predial de folhas 220 a 229 e a escritura pública que se encontra a folhas 80 verso a 97 serviu de prova aos pontos 20) a 22)”, passando a ter a redação proposta no texto das alegações, que aqui se dá por reproduzida.

w. A redação do FP 43) é imprecisa e contraditória com outros FP, designadamente com os 35 e 40, passando a ter a redação proposta no texto das alegações, que aqui se dá por reproduzida

x. FP 49) é impreciso, por falta de conciliação entre o que consta dos docs. 28 e 29 junto à p.i., único invocado na motivação, e outros documentos, pois só o jardim estava por construir; no mais, a obra foi apenas de reabilitação, passando a ter a redação proposta no texto das alegações, que aqui se dá por reproduzida.

y. Sobre o que consta dos FP 53 a 56, grassa a incompletude e a falta de concretização, bem como a incorreção, que, segundo a fundamentação, se funda no relatório pericial, em conjugação com os esclarecimentos escritos, sendo que nem um nem permite a identificação feita em tais factos provados, pelo que a redação deve corresponder ao que consta do quadro final a fls. 61/62 do dito relatório.

z. Nos FP 53 e 54 existe ainda uma enorme confusão entre as patologias nas partes comuns e as patologias nas frações autónomas, devendo ser corrigidos como se propõe nas alegações

aa. O FP 59) não decorre da prova feita, devendo ser modificado, como se propõe nas alegações pois a Recorrente nunca fez reparações nas partes comuns e se limitou a fazer pequenas reparações nas frações por si alienadas.

bb. Nesta parte em concreto, a sentença valora indevidamente a prova produzida, ao atender, sem confirmação, às simples declarações de parte dos AA. Ora, tal meio de prova só poderia ser atendível se corroborado por outras provas, como tem sido a jurisprudência largamente dominante

cc. Os factos que a Recorrente pretende que sejam dados como provados ou são irrelevantes para decisão dos autos, por não serem essenciais, complementares ou instrumentais, ou não integram matéria factual, ou são conclusivos, ou reúnem mesmo algumas ou todas estas características.

dd. Como tem sido repetidamente decidido pelos tribunais de recurso, só a alteração da matéria de facto que se mostre relevante para alterar a decisão final, de mérito, pode ser objeto de modificação.

ee. Qualquer um destes factos 1 a 3 considerados provados mostra-se totalmente irrelevante para a decisão, sendo cada um por si ou todos em conjuntos insuficientes para alterar a mesma, o que desde logo afastaria a necessidade de modificação da decisão sobre a matéria de facto.

ff. Quanto ao proposto ponto 4 - Que foi a Ré quem definiu e assumiu todos os aspetos essenciais à empreitada, ou seja, o empreiteiro, o preço, os termos contratuais e o pagamento -, o FP é meramente conclusivo, consumo pelo que consta dos FP 40 a 51.

gg. Relativamente a fazer constar dos factos provados que “A 1ª ré atuou como promotora imobiliária”, tal mostra-se impossível, desde logo porque não é facto mas ilação ou qualificação jurídica, pois não pode haver dúvidas de que “promotor” é um conceito jurídico, a integrar de acordo com um conjunto de factos; e os artigos da p.i. invocados pelos Recorridos são meramente conclusivos.

hh. Como se salientou supra, aquando da invocação das nulidades, há omissão de pronúncia quanto à questão de caducidade que foi objeto do anterior recurso. Assim sendo, não há obviamente dupla conforme sobre esta questão, o que permite que a mesma seja objeto deste recurso

ii. Os AA. não denunciaram qualquer defeito, no prazo previsto na lei, de 1 ano.

jj. Tal como referida no FP 58, A administração de condomínio do 1º Autor enviou à Ré, que a recebeu, uma missiva, datada de 1JUL2015, denunciando-lhe vários defeitos e problemas no imóvel, nos termos do documento nº 2 apresentado com o requerimento dos Autores de 4OUT2017 e cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido.

kk. Este é o único documento através do qual foi considerada provada a pretensa denúncia dos defeitos. Porém, nenhum dos “vícios” que a sentença considerou existir e em cuja reparação condenou a Recorrente consta denunciado em tal carta, nem quanto às partes comuns, nem quanto às frações alienadas pela Recorrente.

ll. No mais, poderão existir, quando muito, meras declarações de parte, não confirmadas por outros meios de prova e, logo, insuficientes, como infra melhor será salientado.

mm. Quanto ao invocado reconhecimento pela Recorrente, há total imprecisão na sentença, pois o que foi afirmado no art. 96.º da contestação nada tem que ver com correção de defeitos, mas apenas com reparações entre o período que decorreu entre a compra pela Recorrente de tais frações e a sua venda.

nn. Ademais, nada foi invocado na sentença, ou resulta de prova nos autos,

sobre se o dito reconhecimento pela Recorrente foi efetuado dentro do prazo em que o mesmo é relevante, em aplicação do disposto no n.º 1 do art. 331.º do CCivil.

oo. Sobre a questão substantiva ou de fundo, o acórdão considerou aplicável aos autos o regime jurídico previsto no n.º 4 do art. 1225.º do CCivil, mas as regras da empreitada são inaplicáveis aos autos, designadamente o invocado art. 1225.º, pois a Recorrente não construiu as frações, menos foi promotor de tal construção, sendo este, primeiro a sociedade A... - Empreendimentos Imobiliários, e, depois, a 1.ª A.

pp. A Recorrente apenas atuou como proprietária de alguma das frações do imóvel, adquiridas em condições especiais - pagamento da dívida do construtor ao seu financiador - e, assim, como condómina.

qq. Provado ficou que a Recorrente adquiriu ao respetivo promotor/construtor algumas frações de um edifício praticamente concluído, com vista a obter pagamento de empréstimo que àquele concedera Banco do grupo a que aquela pertence, e nessa sequência, vendeu tais frações autónomas que integram o imóvel (cfr. FP 20 e 22).

rr. Ou seja, quem construiu o imóvel dos autos e o sujeitou ao regime da propriedade horizontal foi a sociedade A... - Empreendimentos Imobiliários, estando, pois, o imóvel já construído e em propriedade horizontal quando a Recorrente adquiriu algumas das frações que o compõem, e com várias frações já vendidas a terceiros.

ss. Como resulta dos FP 26 a 29, o imóvel já estava construído quando a Recorrente adquiriu algumas das frações - e não o imóvel (em 2 blocos) em que as mesmas se integram - que constituíam o mesmo

tt. Quanto à situação dos imóveis na data da aquisição pela Recorrente relevam os factos provados 28, 29, 33 e 34 e o que consta da perícia e dos arts. 20.º e 69.º da p.i. Após a aquisição de algumas frações pela Recorrente, foi celebrado novo contrato de empreitada, relativo às partes comuns, mas com um âmbito muito mais restrito, e em que aquela não foi parte, como resulta dos FP 43 e 44, tão só de reabilitação do Edifício ..., e só das partes comuns

uu. As obras realizadas após a aquisição pela Recorrente não contendem com o processo edificativo, já concluído aquando da aquisição, nem tal foi invocado ou provado.

vv. O próprio valor da empreitada já contratada após a aquisição de frações pela Recorrente - 294.567,63€ (cfr. doc. 27 junto à p.i.) é significativo do pouco que a aquela cobria, designadamente pelo confronto com valor de construção do imóvel - conforme resulta do valor das 4 hipotecas registadas, de cerca de 10.000.000,00 €,

ww. Foi apenas como proprietária e condómina maioritária e em nenhuma outra qualidade que a Ré CXI diligenciou pela realização de obras e foi

nessa qualidade de condômina que votou deliberações da assembleia de condomínio, que viu obviamente serem aprovadas, dada ter uma maioria de votos, tudo correspondendo ao normal processo de funcionamento de tal órgão (cfr. FP 35 a 38, 43 e 44) e foi igualmente nessa qualidade que se substituiu aos restantes condôminos pagando o que estes se recusaram a pagar.

xx. Quanto à participação da Recorrente no contrato de empreitada, valem os FP 40 a 44 e 52.

yy. Pretendendo a Recorrente alienar em prazo breve as frações que adquirira, e dada a declarada recusa de comparticipação dos restantes proprietários, aquela propôs-se suportar o custo das obras das zonas comuns, por meras razões de estratégia comercial.; tendo a Ré a seu cargo a realização das obras relativas às frações por si adquiridas, era, por outro lado, lógico e natural que as restantes obras fossem adjudicadas à mesma empresa

zz. Nos presentes autos, a construção do imóvel foi promovida por quem não é réu, o condomínio - e não a Ré, -, que celebrou contrato de empreitada para reabilitação das partes comuns, aprovado por maioria em assembleia de condôminos, mas agora é a Recorrente que passa a ser responsabilizada pelas decisões de um órgão legalmente previsto e por todos os defeitos de construção de um imóvel, construção em que não teve qualquer participação.

aaa. O alargamento do conceito de construtor, previsto no art. 1225.º, é desmesurado no acórdão, pois que, quando muito apenas poderia ser levado até ao condomínio, mas não a quem nele tem maioria de votos.

bbb. A responsabilidade de uma decisão maioritária é do órgão que a toma e não de quem a vota. Acautele-se quem vota deliberações em assembleias, de condomínio, societárias, ou outras, que obtenham vencimento, pois o decidido pode vir a ser-lhe imputado, em vez de ao próprio condomínio.

ccc. Assim como não é aplicável ao caso dos autos o disposto no art. 1225.º, n.º 4, do CC, também não poderá aplicar-se o regime do DL n.º 67/2003 aos invocados defeitos, quer das partes comuns, quer das frações dos AA., pela via da extensão do regime da compra e venda de bens de consumo ao contrato de empreitada de fornecimento de bens de consumo.

ddd. Em 1.º lugar, e como resulta do n.º 6 do art. 4.º, do DL 67/2003, os direitos atribuídos pelo diploma são transmissíveis “a terceiro adquirente do bem”, mas para que ocorra a transmissão a terceiro, torna-se necessário o cumprimento de um requisito essencial: o mesmo ser qualificado como consumidor se tivesse sido parte no primeiro contrato.

eee. Ora, nem o contrato de empreitada de construção do imóvel, celebrado pela promotora A... - Empreendimentos Imobiliários. nem a venda por esta das 5 frações em causa nos autos à Recorrente são contratos de consumo, por não serem consumidores as respetivas partes, ou, pelo menos, por a

Recorrente não ser consumidor.

fff. Atente-se, por último em que, quando o condomínio foi constituído, sendo a Recorrente titular da maioria das frações e não as destinando a sua habitação, mas a venda, no âmbito da sua atividade profissional, nunca o condomínio poderia ser qualificado como consumidor.

ggg. Para estender a responsabilidade da Recorrente às partes comuns, teria o condomínio de ser qualificado como consumidor, mas não foi invocado que a maioria dos condóminos são pessoas singulares que pretendem destinar as frações por si adquiridas à sua habitação própria e permanente, ou seja, que são consumidores.

hhh. E não só a Recorrente nada construiu, como não foi feita qualquer ligação entre as obras realizadas após a sua aquisição e os defeitos ora considerados existir, o que é válido quer para as partes comuns quer para as frações alienadas aos AA.

iii. São os próprios AA. que reconhecem que muitas das patologias que invocam decorrem de deficiências construtivas originais (art. 139), erro de conceção (art. 173, 219...) e degradação pelo simples decurso do tempo (art. 139).

jjj. Em qualquer caso, sendo defeitos existentes desde a construção e desta decorrentes, a Recorrente nada tem que ver com os mesmos, pois nada construiu, nem mandou construir.

kkk. Em suma, mesmo que a Recorrente pudesse ter tido qualquer intervenção na conclusão do imóvel - que não teve senão a exposta - sempre seria necessário demonstrar que os invocados “defeitos” decorriam de tal intervenção, ou seja, da empreitada executada após a aquisição de frações por aquela. Mas nada disso foi feito.

lll. Quanto ao 2.º pedido, é muito difícil perceber como o Acórdão transita da aplicação do regime do contrato de empreitada previsto no C. Civil para o regime do Decreto-Lei nº 67/2003, de 08 de abril, que estabelece a responsabilidade do vendedor perante o consumidor por qualquer não conformidade do bem alienado.

mmm. Sobretudo, como se demonstrou já, tal regime não é aplicável ao caso dos autos.

nnn. E, como expressamente decorre do art. 1225.º/1 do C. Civil, que o acórdão considera aplicável aos autos, o prazo de garantia pode ser inferior a 5 anos: “no decurso de cinco anos a contar da entrega, ou no decurso do prazo de garantia convencionado”.

Termos em que deve o presente recurso merecer provimento, julgando-se verificada a caducidade do direito dos AA, por falta de denúncia de defeitos no prazo de 1 ano após o conhecimento destes; e, assim se não decidindo, o que apenas por cautela de patrocínio se equaciona, deve ser a Recorrente absolvida dos pedidos, por falta de prova de que a mesma é

responsável por quaisquer defeitos, por aquela nada ter construído ou mandado construir e por não se ter provado que os invocados defeitos decorrem da empreitada celebrada após a sua aquisição de algumas frações do imóvel, assim se fazendo a costumada JUSTIÇA.”

6. Foram apresentadas contra-alegações, tendo os Autores pugnado pela confirmação do acórdão recorrido.

7. Foram cumpridos os vistos.

8. Cumpre decidir.

## II. FUNDAMENTAÇÃO

II. 1. As questões a resolver, recortadas das conclusões apresentadas pela Recorrente/Ré/Caixa Imobiliário S.A. consistem em saber se:

I. O acórdão recorrido padece de nulidade por omissão de pronúncia, prevista no art.º 615º n.º 1 alínea d) e n.º 4 do Código de Processo Civil, *ex vi* art.º 666º n.º 1 do Código de Processo Civil, porquanto a questão da caducidade objeto da apelação (sustentando a apelante que o prazo de denúncia dos defeitos, não foi respeitado), não se mostra prejudicada, por qualquer decisão, nomeadamente, pela procedência parcial da apelação interposta pelos Autores, conforme decorre do aresto recorrido, daí que deveria ter sido apreciada pelo Tribunal *a quo*, outrossim, e no mesmo erro de omissão de pronúncia incorre o acórdão em escrutínio, na medida em que, ainda que a Ré/Caixa Imobiliário S.A. fosse condenada a proceder a quaisquer reparações, a sua condenação teria sempre de ser quantificada, de acordo com o que ficou provado nos autos?

II. O acórdão sob escrutínio enferma de erro no julgamento da matéria de facto, porquanto (i) há necessidade de a matéria de facto ser ampliada para constituir base suficiente para a decisão de direito; de igual modo, (ii) a decisão de facto encerra contradições que obstam à decisão jurídica do pleito; a par de que (iii) na reponderação da decisão de facto o Tribunal recorrido errou no valor atribuído ao meio de prova trazido a Juízo, com violação ou errada aplicação das leis processuais; ademais, (iv) os factos considerados provados em função da procedência da apelação dos Autores, ou não são factos, ou são conclusivos, ou violam as regras legais sobre a prática de atos inúteis?

III. Reapreciada a facticidade, reconhecida que seja a alteração da matéria de facto reclamada, importa subsunção jurídica diversa da sentenciada, e, conseqüentemente a improcedência da demanda, uma vez que (i) as regras da empreitada são inaplicáveis aos autos, designadamente, o n.º 4 do art.º 1225º do Código Civil, bem como, também não poderá aplicar-se o regime do Decreto-Lei n.º 67/2003 de 8 de abril aos invocados defeitos, quer das partes comuns, quer das frações dos Autores, pela via da extensão do regime da compra e venda de bens de consumo ao contrato de empreitada de fornecimento de bens de consumo, de todo o modo, (ii) importa julgar-se verificada a caducidade do direito arrogado pelos Autores, outrossim,

(iii) reconhecer o erro de direito na declaração de nulidade do n.º 8 da cláusula 16ª do contrato de empreitada que foi celebrado entre o 1º Autor e a 2ª Ré?

## **II. 2. Da Matéria de Facto**

### **Factos provados:**

“1. O 1º Autor é uma entidade colectiva equiparada, correspondente à administração do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal, sito na rua ..., nº 350, 384 e rua da ..., nº 9, 11, 19, 43, 65, 67, 69, 71, 93 e 121, 4000-011 ..., integrado pelas fracções A a CF, distribuídas por um edifício de duas caves, rés-do-chão e sete andares com logradouro, descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o número 2368/20001218.

2. Actualmente, a sua administração está a cargo da sociedade comercial N..., Lda, NIPC ... ..43, com sede na rua de ..., nº 43, 3º andar, ....

3. A empresa foi (re)eleita para o cargo, para o ano de 2017, em Assembleia-Geral de Condóminos, realizada em 16JAN2017, conforme resulta da ata nº 18.

4. Os 2ºs Autores são proprietários da fracção autónoma designada pela letra “C”, correspondente à habitação nº 3, duplex tipo T4, sito no 2º e 3º andar, com 2 lugares de garagem e 1 arrumo na cave 2, no prédio sito na rua ..., nº 350, 384 e rua da ..., nº 9, 11, 19, 43, 65, 67, 69, 71, 93 e 121, freguesia de ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial daquela cidade sob o número 2368/20001218-C.

5. A 3ª Autora é proprietária da fracção autónoma designada pela letra “E”, correspondente à habitação nº 5, um duplex tipo T4, sito no 4º e 5º andar, com 2 terraços, 2 lugares de garagem e 1 arrumo na cave 1, no prédio sito na rua ..., nº 350, 384 e rua da ..., nº 9, 11, 19, 43, 65, 67, 69, 71, 93 e 121, freguesia de ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial daquela cidade sob o número 2368/20001218-E.

6. Os 4ºs Autores são proprietários da fracção autónoma designada pela letra “G”, correspondente à habitação nº 7, tipo T2, sita na cave 1, com 1 terraço, 1 lugar de garagem e 1 arrumo na cave 2, no prédio sito na rua ..., nº 350, 384 e rua da ..., nº 9, 11, 19, 43, 65, 67, 69, 71, 93 e 121, freguesia de ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial daquela cidade sob o número 2368/20001218-G.

7. Os 5ºs Autores são proprietários da fracção autónoma designada pela letra “N”, correspondente à habitação nº 14, duplex tipo T3, sito no 4º e 5º andar, com 2 terraços, 2 lugares de garagem e 1 arrumo na cave 2, no prédio sito na rua ..., nº 350, 384 e rua da ..., nº 9, 11, 19, 43, 65, 67, 69, 71, 93 e 121, freguesia de ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial daquela cidade sob o número 2368/20001218-N.

8. O 6º Autor é proprietário da fracção autónoma designada pela letra “V”,

correspondente à habitação nº 22, duplex tipo T4, sito no 4º e 5º andar, com 2 terraços, 2 lugares de garagem na cave 2 e 1 arrumo na cave 1, no prédio sito na rua ..., nº 350, 384 e rua da ..., nº 9, 11, 19, 43, 65, 67, 69, 71, 93 e 121, freguesia de ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial daquela cidade sob o número 2368/20001218-V.

9. A 7ª Autora é proprietária da fracção autónoma designada pela letra “X”, correspondente à habitação nº 24, tipo T1, sita na cave 1, com 1 terraço, 1 lugar de garagem na cave 2 e 1 arrumo na cave 1, no prédio sito na rua ..., nº 350, 384 e rua da ..., nº 9, 11, 19, 43, 65, 67, 69, 71, 93 e 121, freguesia de ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial daquela cidade sob o número 2368/20001218-X.

10. A 8ª Autora é proprietária da fracção autónoma designada pelas letras “AC”, correspondente à habitação nº 29, duplex tipo T4, sito no 2º e 3º andar, com 2 lugares de garagem na cave 2 e 1 arrumo na cave 1, no prédio sito na rua ..., nº 350, 384 e rua da ..., nº 9, 11, 19, 43, 65, 67, 69, 71, 93 e 121, freguesia de ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial daquela cidade sob o número 2368/20001218-AC.

11. A 9ª Autora é proprietária da fracção autónoma designada pelas letras “AF”, correspondente à habitação nº 32, tipo T3 sito no 1º andar, com 2 lugares de garagem e 1 arrumo na cave 2, no prédio sito na rua ..., nº 350, 384 e rua da ..., nº 9, 11, 19, 43, 65, 67, 69, 71, 93 e 121, freguesia de ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial daquela cidade sob o número 2368/20001218-AF.

12. A 10ª Autora é proprietária da fracção autónoma designada pelas letras “AP”, correspondente à habitação nº 42, duplex tipo T2, sito no 1º e 2º andar, com 2 lugares de garagem na cave 2, no prédio sito na rua ..., nº 350, 384 e rua da ..., nº 9, 11, 19, 43, 65, 67, 69, 71, 93 e 121, freguesia de ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial daquela cidade sob o número 2368/20001218-AP.

13. Os 11ºs Autores são proprietários da fracção autónoma designada pelas letras “AV”, correspondente à habitação nº 48, duplex tipo T2, sito na cave 1 e rés- do-chão, com 1 terraço e 1 lugar de garagem na cave 1, no prédio sito na rua ..., nº 350, 384 e rua da ..., nº 9, 11, 19, 43, 65, 67, 69, 71, 93 e 121, freguesia de ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial daquela cidade sob o número 2368/20001218-AV.

14. A 12ª Autora é proprietária da fracção autónoma designada pelas letras “AX”, correspondente à habitação nº 50, duplex tipo T3, sito no 1º e 2º andar, com 2 lugares de garagem na cave 1, no prédio sito na rua ..., nº 350, 384 e rua da ..., nº 9, 11, 19, 43, 65, 67, 69, 71, 93 e 121, freguesia de ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial daquela cidade sob o número 2368/20001218-AX.

15. A 13ª Autora é proprietária da fracção autónoma designada pelas letras “BA”, correspondente à habitação nº 53, duplex tipo T3, sito no 1º e 2º

andar, com 2 lugares de garagem na cave 1, no prédio sito na rua ..., nº 350, 384 e rua da ..., nº 9, 11, 19, 43, 65, 67, 69, 71, 93 e 121, freguesia de ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial daquela cidade sob o número 2368/20001218-BA.

16. Os 14ºs Autores são proprietários da fracção autónoma designada pelas letras “BE”, correspondente à habitação nº 57, duplex tipo T3, sito no 3º e 4º andar, com 2 lugares de garagem na cave 2, no prédio sito na rua ..., nº 350, 384 e rua da ..., nº 9, 11, 19, 43, 65, 67, 69, 71, 93 e 121, freguesia de ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial daquela cidade sob o número 2368/20001218-BE.

17. Os 15ºs Autores são proprietários da fracção autónoma designada pelas letras “BK”, correspondente à habitação nº 63, duplex tipo T2, sito no 1º e 2º andar, com 1 lugar de garagem na cave 2, no prédio sito na rua ..., nº 350, 384 e rua da ..., nº 9, 11, 19, 43, 65, 67, 69, 71, 93 e 121, freguesia de ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial daquela cidade sob o número 2368/20001218-BK.

18. Os 16ºs Autores são proprietários da fracção autónoma designada pelas letras “BM”, correspondente à habitação nº 65, duplex tipo T2, com 2 lugares de garagem na cave 2, no prédio sito na rua ..., nº 350, 384 e rua da ..., nº 9, 11, 19, 43, 65, 67, 69, 71, 93 e 121, freguesia de ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial daquela cidade sob o número 2368/20001218-BM.

19. Os 17ºs Autores são proprietários da fracção autónoma designada pelas letras “BS”, correspondente à habitação nº 71, T3 sito no 5º andar, com 1 lugar de garagem na cave 2, no prédio sito na rua ..., nº 350, 384 e rua da ..., nº 9, 11, 19, 43, 65, 67, 69, 71, 93 e 121, freguesia de ..., concelho ..., descrito na Conservatória do Registo Predial daquela cidade sob o número 2368/20001218-BS.

20. O prédio urbano a que se refere o ponto 1) dos factos provados – prédio urbano, destinado a garagens, habitações e comércio, composto por duas caves, rés-do-chão e primeiro a sétimo andares, situando-se na rua ..., nº 350, 384 e rua da ..., nº 9, 11, 19, 43, 65, 67, 69, 71, 93 e 121, freguesia de ..., concelho ..., tendo a designação de “Condomínio ...”, era, desde 15JAN1999, propriedade da sociedade anónima A... - Empreendimentos Imobiliários, que tinha como escopo a realização de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis ou revenda dos adquiridos para esse fim e a gestão de bens imobiliários próprios ou de terceiros, locação dos mesmos, urbanizações e loteamento de terrenos bem como a construção de prédios próprios ou alheio.

21. Aquando da aquisição do imóvel, foi constituída uma hipoteca voluntária, a favor da Caixa Geral de Depósitos, S.A.

22. Foi a sociedade identificada no ponto 20) quem, a 26FEV2008, procedeu à constituição da respectiva propriedade horizontal.

23. Desde 2008, aproximadamente, que o sector da construção civil mergulhou numa grave e profunda crise, o que se repercutiu, a partir sobretudo de ..., na redução abrupta do mercado da construção civil, tendo sido declarada a insolvência da A... - Empreendimentos Imobiliários, no processo nº 856/11.1..., em 29SET2011, no extinto 2º Juízo do Tribunal do Comércio de ..., ainda que com a designação, entretanto alterada, para I..., S.A., \*

24. O imóvel em causa é constituído por 2 blocos (Bloco A e Bloco B), com 84 fracções.

25. Trata-se de um empreendimento do tipo condomínio fechado, com pequeno espaço interior ajardinado e parque infantil, composto por 2 corpos distintos, tendo o Bloco A duas caves, r/c e 5 andares, voltado à rua ... (antiga Fábrica ...), destinado a habitação e escritórios — 5 fracções —, garagens e arrumos (fracções A a CF); o Bloco B, por sua vez, 2 caves, r/c e 7 andares, voltado à rua da ..., destinado a habitação, garagens e arrumos (fracções AL a BX).

26. No âmbito de um processo de regularização da dívida da sociedade construtora e promotora do empreendimento - A... - Empreendimentos Imobiliários - e por escritura de 31MAR2010, a Ré Caixa – Imobiliário, S.A. adquiriu 27 fracções destinadas a habitação no designado Bloco A e por escritura de 23JUN2010, a Ré Caixa - Imobiliário, S.A. adquiriu 37 fracções destinadas a habitação no Bloco B, uma destinada a estabelecimento para actividade de comércio ou serviços e, quatro destinadas a escritório, no Bloco A.

27. Conforme consta de ambas as escrituras, tais aquisições foram efectuadas com o respectivo “Alvará de licença de utilização n.- 1133/08 emitido a 23 de Setembro de 2008 e averbamento ri 1, emitido a 25 de Setembro de 2008, atribuído à totalidade do prédio que integra as fracções autónomas constantes das verbas um a vinte e sete”.

28. À data das transmissões referidas no ponto 26), 13 fracções habitacionais do Bloco A haviam já sido transmitidas a terceiros, uma estava prometida vender (fracção M) e outra manteve-se propriedade da vendedora (fracção AF); no Bloco B, duas fracções continuaram propriedade da vendedora (fracções BS e BT).

29. Na data das aquisições, os imóveis encontravam-se construídos e com as respectivas licenças de utilização.

30. Por escritura de 22NOV2012, a Ré alienou ao Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional CAIXA ARRENDAMENTO 15 fracções, mantendo-se este ainda proprietário de duas delas.

31. No processo de insolvência da sociedade construtora foram apreendidas quatro fracções ainda registadas em nome da Insolvente (fracções AF, M, BT e BS) e alienadas a terceiros.

32. À data da instauração desta acção, a Ré não é proprietária de qualquer fracção.

33. As fracções do Bloco A adquiridas pela Ré necessitavam de obras ligeiras, trabalhos de beneficiação e instalação de equipamentos.

34. Numa segunda fase era necessário realizar obras de conclusão das fracções do Bloco B, assim como obras de beneficiação exterior deste bloco.

35. Pretendendo a Ré alienar em prazo breve as fracções que adquirira, e dada a manifesta dificuldade de conseguir participação dos restantes proprietários, aquela propôs-se suportar o custo das obras das zonas comuns, por meras razões de estratégia comercial.

36. Tal assunção de custos visou ainda garantir a preservação das fracções de que a Ré era proprietária, repondo assim as condições em que o empreendimento foi licenciado.

37. E assim foi manifestado pela Ré nas diversas assembleias de condomínio realizadas.

38. Aquando da primeira Assembleia de Condóminos, realizada a 27SET2010, a Ré era proprietária de 69 das 84 fracções existentes.

39. É o seguinte o teor da respectiva ata: “verificando-se a regularidade da convocatória e a existência de quórum deliberativo com a presença dos condóminos representantes das fracções X; C; G; K, e das fracções propriedade da Caixa Imobiliária, SA, aqui representadas pela Dra. YY, deram-se início aos trabalhos com a eleição do presidente e secretário, tendo sido eleitas, respectivamente as Dras. YY e ZZ

(...)

Assim, sem mais delongas a Dra. YY apresentou a Firma I..., Unipessoal, Lda, à qual tendo sido passada a palavra explicou a sua forma de trabalhar e entrar no mercado, agradecendo o convite que lhe foi endereçado pela Caixa Imobiliário SA, para elaborar orçamento para o BL A e iniciar o processo de constituição do condomínio. Os demais condóminos lamentaram apenas e só haver uma proposta de trabalho, porquanto, já que a Caixa Imobiliário, SA convidou uma entidade poderia ter convidado outras”.

40. É o seguinte o teor da ata da Assembleia-Geral de Condóminos ocorrida a 10DEZ2010: “análise, discussão e deliberação de orçamentos para elaboração de um caderno de encargos indicador do que falta edificar para o empreendimento ser dado como conclusivo a nível de zonas comuns.”

41. Provado apenas que a Ré emitiu uma declaração, datada de 6DEZ2010, na qual refere “que, na qualidade de condómino maioritário do denominado “Edifício ...” (...) dá a sua aprovação ao orçamento respeitante à “Empreitada de Conclusão” das partes comuns do referido

Edifício (...).”

42. É o seguinte o teor da ata da Assembleia-Geral de Condóminos ocorrida no dia 17JUN2011: “análise, discussão e deliberação de contrato de empreitada e poderes de assinatura do mesmo”; encontravam-se presentes “os Sr. AAA e BBB, em representação da Caixa Imobiliário”; “foi passada a palavra ao Sr. AAA que fez um enquadramento da questão e apresentou a proposta da firma I..., Lda que aqui se junta e dá como integralmente reproduzida como documento nº2 e que submetido a deliberação foi aprovado por unanimidade.”; “Passou-se então ao segundo ponto tendo sido legitimada a administração a assinar o contrato de empreitada, depois de o mesmo ser autorizado pela Caixa Imobiliário e sempre sobre orientação desta entidade, tendo o Sr. AAA esclarecido que esta obra terá apenas a garantia de dois anos, o que submetido a deliberação foi aprovado por unanimidade (...).”; “análise, discussão e deliberação de distribuição de quotas”, “(...) depois das explicações dadas pelo Sr. AAA no sentido de que as quotas extraordinárias referentes à empreitada, aprovada no ponto anterior, devem ser repartidas por todas as fracções, propõe-se a Caixa Imobiliário assumir os custos inerentes a todas as fracções, à excepção das fracções Q, AF, BS, BT. Dentro das fracções de que é titular a A... - Empreendimentos Imobiliários, a Caixa Imobiliário assume, apenas e só, porque a isso se comprometeu judicialmente, o pagamento da quota-parte que corresponde à fracção “M”. (...) Neste seguimento a facturação da empreitada será processada, pelo empreiteiro, directamente à Caixa Imobiliário que assume o pagamento da mesma, também directamente, ao empreiteiro.”

43. Na assembleia de condóminos a que se refere o ponto 42), foi apresentada, discutida e aprovada por unanimidade a proposta da 2ª Ré para empreitada de conclusão do Edifício ... e áreas comuns e, nessa mesma assembleia, com a presença de outros condóminos para além da Ré, entre os quais alguns dos Autores, foram ainda aprovadas as quotas extraordinárias referentes à empreitada em causa, repartidas por todas as fracções, tendo a Ré declarado suportar os custos inerentes a todas as fracções, à excepção das fracções Q, AF, BS e BT, propriedade da sociedade construtora/promotora do empreendimento.

44. O contrato de empreitada acabou por ser celebrado a 4AGO2011, entre o 1º Autor e a 2ª Ré, respectivamente Dono da Obra e Empreiteiro, aí se prevendo, entre o mais, que a tarefa de fiscalização da obra cabia à Ré “ou quem esta venha a indicar”, nos termos da cláusula 4ª do contrato junto a folhas 155 e seguintes e cujo teor se dá aqui por reproduzido para todos os efeitos legais.

45. Na sua cláusula 5ª.1, prevê-se que “a fiscalização terá plenos poderes para agir e decidir em nome do dono da obra, inclusive rejeitando no todo ou em parte o objecto que estiver em desacordo com as especificações técnicas”.

46. Nos termos da cláusula 6ª, alíneas e) e m), constituía obrigação do

empregueiro “informar com exactidão a fiscalização sobre o andamento dos trabalhos” e “refazer sem encargos adicionais para o dono da obra todos os trabalhos cujos materiais ou modo de execução forem considerados inadequados pela fiscalização, tendo em conta as especificações técnicas respectivas”.

47. De acordo com a cláusula 8ª, constituía obrigação do dono da obra entregar ao empregueiro através da fiscalização, todos os elementos necessários para a boa compreensão dos trabalhos a realizar.

48. A cláusula 13ª previa que “os pagamentos serão processados e liquidados pela fiscalização”.

49. Foi a Ré quem efectuou, junto da Câmara Municipal ..., mais concretamente da Direcção Municipal de Urbanismo, no primeiro semestre de 2011, um pedido de licença especial para conclusão de obra inacabada, quanto a todas as fracções do edifício (com excepção da BD, BS e BT), nos termos do documento nº 28 apresentado com a petição inicial.

50. Foram adquiridas à 1ª Ré as seguintes fracções:

- fracção E/habitação 5, adquirida em 30MAR2011 pela 3ª Autora;
- fracção N/hab. 14, adquirida em 29DEZ2011 pelos 5ºs AA.;
- fracção V/hab. 22, adquirida em 17DEZ2012 pelo 6º A.;
- fracção AP/hab. 42, adquirida em 30JUL2013, pela 10ª A.;
- e - fracção AC/hab. 29, adquirida em 14SET2013 pela 8ª A.;

51. Foram adquiridas ao Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional Caixa Arrendamento as seguintes fracções:

- fracção BM/hab. 65, adquirida em 18DEZ2013, pelos 16ºs AA.;
- fracção AX/hab. 50, adquirida em 24JAN2014, pela 12ª A.;
- fracção BA/hab. 53, adquirida em 5FEV2014, pela 13ª A.;
- fracção BE/hab. 57, adquirida em 7FEV2014, pelos 14ºs AA.;

e

- fracção AV/hab. 48, adquirida em 17MAI2016 pelos 11ºs AA.

52. É o seguinte o teor da ata da Assembleia-Geral de 19JUL2012: “no que concerne aos trabalhos da primeira empreitada foi introduzida uma reapreciação da solução da zona ajardinada, como trabalhos a mais, e reconsiderados outras tarefas nomeadamente electrodomésticos sala condomínio, aspiração Central na sala de condomínio, porta de correr na sala de condomínio, curvas no tubos ventilação cobertura – bloco A, reabilitação e pintura da pala metálica das varandas nascentes do edifício B, chapas opacas em varandas, estrutura em chapa para divisão entre

blocos, Substituição das guardas de chapa perfurada por alucobond, protecção dos vãos em vidro, tapa vistas nos apartamentos do r/chão sendo que destes trabalhos uns a mais e outros a menos e atento o orçamento e trabalhos agora proposto resulta o apuramento dos seguintes saldos (...): diferença – 50.827,64€”. “Assim, encontrando-se a assembleia devidamente esclarecida com as apresentações feitas e também pelos documentos a todos distribuídos de onde constam os trabalhos a menos e os a mais a realizar e a respectiva atribuição de quotas, foi submetida a seguinte proposta a votação:

A) serem ratificadas as alterações aos trabalhos da primeira empreitada aprovarem-se os trabalhos desta segunda empreitada;

B) legitimando-se ainda a administração a assinar o contrato de empreitada, depois de o mesmo ser autorizada pela CXI e sempre sobre orientação desta entidade,

C) neste seguimento a facturação da empreitada será processada, pelo empreiteiro directamente à CXI que assume o pagamento da mesma, também directamente, ao empreiteiro,

D) propondo-se ainda a CXI assumir os custos inerentes a todas as fracções, à excepção das fracções AF, BS, BT, sendo a distribuição de quotas conforme documento anexo (...).

Assim, submetida a proposta a votação foi a mesma aprovada por unanimidade dos presentes.”

(...)

“entrando-se no segundo ponto da ordem de trabalhos a administração apresentou a proposta do Sr CCC para pagar o valor em atraso, de obras, em prestações de 150€ cada, sendo que estes pagamentos revertem a favor do CXI, tendo a assembleia aprovado por unanimidade.”

53. O edifício referido em 1) apresenta, nas partes comuns do bloco B:

a) infiltrações de água, provenientes de diversos focos;

b) infiltrações de água através da empena sul revestida a azulejo, com fissuração;

c) defeitos relacionados com ventilação deficiente;

d) problemas atinentes às placas de revestimento das guardas das varandas, que dilataram;

e) nalgumas varandas, o revestimento em marmorite no pavimento apresenta-se em estado deficiente;

f) ombreiras e peitoris partidos ou fissurados;

g) muitas das luminárias, elementos de fecho das varandas e portas de

contadores (de gás) encontram-se em mau estado – corrosão ou com tinta a descascar;

h) placas de revestimento da guarnição superior exterior das janelas decaídas; mais concretamente nas habitações 48 a 59, na cave virada ao pátio exterior, as placas de revestimento da guarnição superior exterior das janelas decaíram, na habitação 60 foi siliconada;

54. O edifício referido em 1) apresenta, nas partes comuns do bloco A:

a) infiltrações de água, provenientes de diversos focos;

b) na ligação pátio/jardim, entre blocos, encontra-se uma pedra partida e uma fissura na soleira da porta de acesso ao bloco A;

55. O espaço de estacionamento e de arrumos, que ocupa todo o piso - 2 e parte do piso - 1 do edifício referido em 1) apresenta diversas anomalias devido a infiltrações de água, existindo zonas pontuais com vestígios de infiltrações, na generalidade dos casos, junto a tubagem de esgoto pluvial ou doméstico; existem vestígios de escorrências; existem também infiltrações significativas nos lugares de garagem adjacentes ao muro de contenção; existem fissurações do pavimento dos estacionamentos, em zonas localizadas.

56. São visíveis assentamentos na envolvente de algumas caixas de visita e também é observável fissuração muito pontual em placas do revestimento do pavimento em elementos de granito e no revestimento de mármore nas entradas das prumadas do bloco da rua de ... (AV3 e AV4).

57. O edifício referido em 1) apresenta, nas fracções autónomas:

a) fissura vertical na sala e no quarto, junto a um pilar, na habitação 3;

b) indícios de humidade, antigo, junto ao tecto do quarto, na habitação 5;

c) na habitação 7, fissuras na ombreira da porta, soalho ligeiramente empolado junto à soleira da porta de correr de acesso ao telhado e fissuração em soleira em zona localizada;

d) vestígio de humidade na parede, sob o vão de correr, na habitação 14;

e) humidades de condensação no tecto da instalação sanitária, proveniente de deficiente ventilação, na habitação 22;

f) na habitação 29, salitre na face interior da parede exterior;

g) na habitação 32, vestígios de infiltrações nas paredes do quarto, escritório e salitre nas paredes da sala e fissuração na parede exterior revestida a azulejo; em zonas pontuais, localizadas na separação dos elementos;

h) indícios de humidade na habitação 63, em zonas pontuais, nas faces interiores das paredes exteriores, que se situam a poente, poente/sul e a

nascente, existindo fissuração nas zonas localizadas junto ao cunhal sul/ poente e no entablamento (imediatamente sob a cobertura);

i) indícios de ter existido humidade na habitação 65, na suite, teto e paredes, zona adjacente à fachada poente (canto poente/norte);

j) vestígios de infiltrações pontuais na habitação 71, decorrentes de infiltrações de águas pluviais sob peitoris/soleiras (alçados nascente e poente) e também no tecto que se situa adjacente ao avançado;

58. A administração de condomínio do 1º Autor enviou à Ré, que a recebeu, uma missiva, datada de 1JUL2015, denunciando-lhe vários defeitos e problemas no imóvel, nos termos do documento nº 2 apresentado com o requerimento dos Autores de 4OUT2017 e cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido.

59. Desde esse momento e pelo menos até à assembleia de condóminos na qual se deliberou a propositura da presente acção, que ocorreu a 23MAI2016, as Rés foram procedendo a diversas reparações e intervenções no prédio dos autos, quer nas áreas comuns, quer nas fracções autónomas.

60. Provou-se ainda que o custo de reparação dos vícios referidos nos pontos 53 a 57 dos factos provados ascende a um valor global entre € 10.850,00 e € 21.600,00.

61. A 23OUT2014, ZZ, em representação do Condomínio do Edifício ..., e DDD, em representação da empresa I..., Lda emitiram a seguinte declaração, junta a folhas 261, e cujo teor se transcreve:

#### “AUTO DE RECEÇÃO DEFINITIVA

Aos 23 dias do mês de Outubro do ano de dois mil e catorze, compareceram no local da obra relativa à empreitada de “Reabilitação de Conclusão de Zonas Comuns do empreendimento sito na rua de ..., ..., ZZ, em representação do Condomínio do Edifício ... e DDD em representação da empresa I..., Lda, adjudicatária da referida empreitada, a fim de se proceder à sua receção definitiva.

Efectuada a vistoria solicitada pelo empreiteiro, verificou-se que os trabalhos estavam em condições de serem recepcionados, pelo que a referida empreitada foi recebida definitivamente.

Em conformidade com o constatado, foi elaborado o presente auto que é assinado e rubricado por todos os presentes”.

62. (Factos aditados) Foi a Ré quem convidou a empresa I..., Unipessoal, Lda, a apresentar uma proposta para administrar o condomínio.

63. (Factos aditados) Em 6DEZ2010 foi apresentada uma declaração, com uma proposta, impressa em papel com timbre de ambas as Rés.

64. (Factos aditados) A declaração datada de 6DEZ2010 e que se mostra

junta a fls. 105 verso foi apresentada na assembleia de condóminos do dia 10DEZ2010.”

65. (Factos aditados) Foi a Ré quem definiu e assumiu todos os aspectos essenciais à empreitada, ou seja, o empreiteiro, o preço, os termos contratuais e o pagamento”.

66. (Factos aditados) A 1ª Ré Caixa Imobiliário actuou como promotora imobiliária do Condomínio ....

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

O objeto do recurso é delimitado pelas conclusões da Recorrente/Ré/Caixa Imobiliário SA. não podendo este Tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser que sejam de conhecimento oficioso, conforme prevenido no direito adjetivo civil, art.ºs. 635º n.º 4 e 639º n.º 1, *ex vi*, art.º 679º, todos do Código Processo Civil.

**II. 3.1.** O acórdão recorrido padece de nulidade por omissão de pronúncia, prevista no art.º 615º n.º 1 alínea d) e n.º 4 do Código de Processo Civil, *ex vi* art.º 666º n.º 1 do Código de Processo Civil, porquanto a questão da caducidade objeto da apelação (sustentando a apelante que o prazo de denúncia dos defeitos, não foi respeitado), não se mostra prejudicada, por qualquer decisão, nomeadamente, pela procedência parcial da apelação interposta pelos Autores, conforme decorre do aresto recorrido, daí que deveria ter sido apreciada pelo Tribunal *a quo*, outrossim, e no mesmo erro de omissão de pronúncia incorre o acórdão em escrutínio, na medida em que, ainda que a Ré/Caixa Imobiliário S.A. fosse condenada a proceder a quaisquer reparações, a sua condenação teria sempre de ser quantificada, de acordo com o que ficou provado nos autos?

O direito adjetivo civil enuncia, imperativamente, no n.º 1 do art.º 615º, aplicável *ex vi* art.ºs. 666º e 679º, todos do Código de Processo Civil, as causas de nulidade do acórdão.

Os vícios da nulidade do acórdão correspondem aos casos de irregularidades que põem em causa a sua autenticidade (falta de assinatura do juiz), ou a ininteligibilidade do discurso decisório por ausência total de explicação da razão por que decide de determinada maneira (falta de fundamentação), quer porque essa explicação conduz, logicamente, a resultado oposto do adotado (contradição entre os fundamentos e a decisão), ou ocorra alguma ambiguidade, permitindo duas ou mais interpretações (ambiguidade), ou quando não é possível saber com certeza, qual o pensamento exposto na sentença (obscuridade), quer pelo uso ilegítimo do poder jurisdicional em virtude de pretender conhecer questões de que não podia conhecer (excesso de pronúncia) ou não tratar de questões de que deveria conhecer (omissão de pronúncia).

No que ao caso em apreço interessa, o vício da nulidade do acórdão corresponde ao caso de ininteligibilidade do discurso decisório quando o Tribunal deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar.

A invocada nulidade do aresto, sustentada na ininteligibilidade do discurso decisório, quando o Tribunal deixe de se pronunciar sobre questões que devia apreciar (alínea d) do n.º 1, do art.º 615º, do Código de Processo Civil), está diretamente relacionada com o comando fixado na lei adjetiva civil, segundo o qual o Tribunal deve resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação (excetuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras) e aquelas que a lei lhe permitir ou impuser o conhecimento oficioso.

Tem pleno cabimento enfatizar que no caso da omissão de pronúncia, o vício a que se reporta a alínea d) do n.º 1 do art.º 615º do Código de Processo Civil, traduz-se no incumprimento do dever prescrito no art.º 608º n.º 2 do Código de Processo Civil “o juiz deve resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação, excetuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras (...)”, sendo que as questões suscitadas pelas partes só podem ser devidamente individualizadas quando se souber não só quem põe a questão (sujeitos) qual o seu objeto (pedido), mas também qual o fundamento ou razão do pedido apresentado (causa de pedir), donde, só a falta de apreciação das questões (desde que não estejam prejudicadas pela solução dada a outras), integra a nulidade prevista no citado normativo, mas já não a mera falta de discussão das razões ou argumentos invocados para concluir sobre as questões, traduzindo-se, assim, num vício que encerra um desvalor que excede o erro de julgamento e que, por isso, inutiliza o julgado na parte afetada.

Cotejado o acórdão recorrido, enxergamos que o Tribunal *a quo* não deixou de se pronunciar quanto às invocadas questões atinentes à reclamada caducidade objeto da apelação (sustentando a apelante que o prazo de denúncia dos defeitos, não foi respeitado), e, de igual modo, quanto à condenação da Ré/Caixa Imobiliário SA., a proceder às reparações dos defeitos demonstrados, considerando o pedido formulado.

Na verdade, o Tribunal recorrido consignou, com utilidade, a propósito da reclamada caducidade objeto da apelação: “Quanto ao recurso interposto pela ré Caixa Imobiliário S.A. já vimos que no mesmo são suscitadas as seguintes questões:

- A caducidade do direito de accionar por parte dos Autores;
- A improcedência do 3º pedido formulado pelos Autores.

Como resulta evidente, as razões de facto e de direito que levaram à procedência, ainda que parcial, dos recursos dos Autores, determinam necessariamente e sem mais, à improcedência do recurso da ré Caixa Imobiliária.

A ser assim nenhuma outras considerações se mostram agora necessárias a propósito deste recurso.”

Delineadas as questões recortadas da revista da Recorrente/Ré/Caixa

Imobiliário SA., ou seja, a omissão de pronúncia atinente à reclamada caducidade do direito de reclamar a reparação dos demonstrados defeitos objeto da apelação, a par da omissão de pronúncia, concebendo a circunstância da condenação da Ré/Caixa Imobiliário SA. a proceder a quaisquer reparações, na quantificação do respetivo valor, de acordo com o que ficou demonstrado nos autos, padecendo, nessa medida, de erro de julgamento, e inverificadas as omissões reclamadas, afirmamos, sem reserva, ter o conhecimento daquela primeira questão ficado prejudicado pela solução dada a outras, conforme enunciado pelo Tribunal recorrido, e na concreta questão da quantificação do custo das reparações, na reconhecida condenação da Ré/Caixa Imobiliário SA., temos de adiantar que o Tribunal, ao proferir decisão sobre o litígio trazido a Juízo, e de acordo com as regras adjetivas civis, terá que atender apenas e só à pretensão jurídica formulada.

Na verdade, neste particular, o nosso direito adjetivo civil determina que o Tribunal está impedido de condenar em objeto diverso do que for pedido (art.º 609º n.º 1 do Código de Processo Civil), pelo que, o Tribunal não só, não pode conhecer, por regra, senão das questões que lhe tenham sido apresentadas pelas partes, como também não pode proferir decisão que ultrapasse os limites do pedido formulado, nomeadamente, no que respeita ao seu próprio objeto, sob pena de o aresto a proferir, isso sim, ficar afetado de nulidade.

Como sustenta, Teixeira de Sousa, *in*, Estudos sobre o Novo Processo Civil, página 362, “um limite máximo ao conhecimento do tribunal é estabelecido pela proibição de apreciação de questões que não tenham sido suscitadas pelas partes, salvo se forem de conhecimento oficioso (art. 660º, n.º 2, 2.ª parte), e pela impossibilidade de condenação em quantidade superior ou em objeto diverso do pedido (art. 661º, n.º 1).”, e no mesmo sentido, “a sentença não pode condenar em quantidade superior ou em objecto diverso do que se pedir”, Salvador da Costa, *in*, Os incidentes da instância, Almedina, página 296.

Cotejada a petição inicial apresentada, distinguimos da mesma: “iii) serem as Rés condenadas na reparação dos defeitos construtivos melhor identificados nesta peça (artigos 141º a 237º)”.

Daqui decorre terem os Autores formulado, *ab initio*, pretensão jurídica condizente à reparação dos defeitos construtivos e não sendo permitido ao Tribunal estabelecer um valor máximo para essa reparação, mesmo que demonstrado nos autos, sendo irrelevante esta materialidade para a decisão do litígio, sendo objeto diverso do pedido por ultrapassar a pretensão jurídica formulada.

O Tribunal não pode conhecer, em regra, senão das questões suscitadas pelas partes, não podendo ultrapassar, nem em quantidade, nem em qualidade, os limites constantes do pedido, sendo que não havendo coincidência entre o decidido e o pedido, estar-se-á face a uma extra petição, como seria o caso de o Tribunal acolher a pretensão recursiva.

No que respeita ao pedido, enquanto conclusão lógica do alegado na petição e manifestação da tutela jurídica que o demandante pretende alcançar com a demanda, é de grande importância o modo como se mostra formulado, pois, como se consignou, o Tribunal não deve deixar de proferir decisão que se contenha nos estritos limites em que foi delineado pelo autor.

Confrontado o pedido formulado nos autos e uma vez cotejado o acórdão recorrido, concluímos que este não enferma da invocada nulidade (o que não quer dizer que se acolha a bondade do decidido, como infra veremos), tendo-se cumprido a melhor ortodoxia processual, ao conhecer do objeto trazido a Juízo.

A leitura do acórdão proferido encerra um discurso inteligível, importando, claramente, não só ter ficado prejudicada o conhecimento das questões erigida para apreciação, mas também as regras adjetivas civis que terá que atender ao pedido formulado pelos demandantes.

Reconhecida a inteligibilidade do aresto proferido, entendemos não se justificar a invocada nulidade, antes evidenciando reconduzir, ao cabo e ao resto, a um entendimento jurídico diverso daqueloutro assumido pelo Tribunal *a quo*, o que, não deixando de ser legítimo discordar do enquadramento jurídico perfilhado na decisão, cremos que jamais poderá ancorar qualquer sustentação da arrogada nulidade do acórdão.

**Tudo visto, concluímos que o acórdão recorrido não se encontra eivado de qualquer nulidade por omissão de pronúncia sobre as consignadas questões, daí que não se verifica vício que determine a nulidade do acórdão, por violação do disposto no art.º 615º n.º 1º alínea d) do Código de Processo Civil.**

**II. 3.2.** O acórdão sob escrutínio enferma de erro no julgamento da matéria de facto, porquanto (i) há necessidade de a matéria de facto ser ampliada para constituir base suficiente para a decisão de direito; de igual modo, (ii) a decisão de facto encerra contradições que obstem à decisão jurídica do pleito; a par de que (iii) na reponderação da decisão de facto o Tribunal recorrido errou no valor atribuído ao meio de prova trazido a Juízo, com violação ou errada aplicação das leis processuais; ademais, (iv) os factos considerados provados em função da procedência da apelação dos Autores, ou não são factos, ou são conclusivos, ou violam as regras legais sobre a prática de atos inúteis?

Os poderes do Tribunal da Relação quanto à modificabilidade da decisão de facto estão enunciados no art.º 662º do Código de Processo Civil, sendo que este Tribunal não está dispensado do ónus de fundamentação da matéria de facto, mormente a aditada ou a modificada, tal como imposto pelo n.º 4 do art.º 607º do Código de Processo Civil, na medida em que, a fundamentação da decisão, *maxime*, a de facto, para além de ser decorrência do art.º 205º n.º 1, da Constituição da República Portuguesa, consubstancia causa de legitimidade e legitimação das decisões dos

Tribunais, porquanto permite ao destinatário da decisão compreender os fundamentos da decisão e os meios de prova em que eles se alicerçam.

(i) A Recorrente/Ré/Caixa Imobiliário SA. insurge-se contra o aresto recorrido, sustentando, desde logo, a necessidade de a matéria de facto ser ampliada para constituir base suficiente para a decisão de direito.

Concretamente:

Deve ser aditada aos Factos provados:

- “O prédio urbano a que se refere o ponto 1) dos factos provados foi construído pela sociedade anónima A... - Empreendimentos Imobiliários, com base em alvará de licença de obras de construção n.º 37/2001, tendo obtido em 23SET2008 o alvará de utilização dos mesmos com o n.º 1133/08.” (aditado um FP 62);

- “Na data das aquisições referidas no ponto 26 o imóvel encontrava-se na situação descrita no documento camarário - n.º 29 apresentado com a petição inicial- , que aqui se dá por reproduzido, ou seja, no essencial, o bloco A encontrava-se concluído, quer quanto às frações, quer quanto às zonas comuns; nas zonas comuns do bloco B foram realizados acabamentos e não estavam aplicados os materiais de revestimentos, e acabado o interior de algumas habitações”. (aditado um FP 63);

- “Os defeitos que os Peritos identificaram no decurso das vistorias realizadas, resultarem, em muitos dos casos, de erros de projeto, por este adotar soluções construtivas inadequadas às características dos edifícios, como é o caso da utilização de azulejo corrente para revestimento de fachadas, erro na concepção dos sistemas de ventilação e erros de construção, relativos à empreitada original, na selagem das guarnições em pedra nas fachadas, ou na selagem dos avançados do bloco na Rua da ..., ou na fixação de algumas padieiras, situações agravadas pela aparente ausência de trabalhos de conservação e/ou de manutenção das zonas comuns”. (aditado um FP 64);

- “O processo construtivo do imóvel esteve interrompido desde 2008 até ao início das obras da segunda empreitada, o que se refletiu no preço das vendas das frações, por valores abaixo do de mercado”. (aditado um FP 65).

(ii) Ademais, reclama a Recorrente/Ré/Caixa Imobiliário SA. que a decisão de facto encerra deficiências e contradições que obstem à decisão jurídica do pleito.

Concretamente:

- Quanto à forma como foi identificado o imóvel dos autos, tal como consta dos Factos Provados (FP) 20 a 22.

Assim, os FP 20 e 21 devem ser alterados, pondo-os de acordo com o que consta da “certidão predial de folhas 220 a 229 e a escritura pública que se

encontra a folhas 80 verso a 97 serviu de prova aos pontos 20) a 22)”, passando a ter a seguinte redação:

“20. O prédio urbano a que se refere o ponto 1) dos factos provados – prédio urbano, destinado a garagens, habitações e comércio, composto por duas caves, rés-do-chão e primeiro a sétimo andares, situando-se na rua ..., nº 350, 384 e rua da ..., nº 9, 11, 19, 43, 65, 67, 69, 71, 93 e 121, freguesia de ..., concelho ..., tendo a designação de “Condomínio ...”, foi construído pela sociedade anónima A... - Empreendimentos Imobiliários, que tinha como escopo a realização de empreendimentos imobiliários, compra e venda de imóveis ou revenda dos adquiridos para esse fim e a gestão de bens imobiliários próprios ou de terceiros, locação dos mesmos, urbanizações e loteamento de terrenos bem como a construção de prédios próprios ou alheio, com base em alvará de licença de obras de construção n.º 37/2001, tendo obtido em 23SET2008 o alvará de utilização dos mesmos com o n.º 1133/08.”

“21. Na data do registo da aquisição dos 3 imóveis que vieram a dar origem ao prédio urbano a que se refere o ponto 1) - 15JAN1999 -, foi constituída uma hipoteca voluntária, a favor da Caixa Geral de Depósitos, S.A.”

- A redação do FP 43) é imprecisa e contraditória com outros FP, designadamente com os 35 e 40.

Assim, o FP 43 deve ser modificado, passando a ter a seguinte redação, em função do que consta do contrato de empreitada, que constitui o doc. 27 junto à p.i.:

“43. Na assembleia de condóminos a que se refere o ponto 42), foi apresentada, discutida e aprovada por unanimidade a proposta da 2ª Ré para empreitada de reabilitação do Edifício ... – áreas comuns, com o valor de 294.567,63 €, e, nessa mesma assembleia, com a presença de outros condóminos para além da Ré, entre os quais alguns dos Autores, foram ainda aprovadas as quotas extraordinárias referentes à empreitada em causa, repartidas por todas as frações, tendo a Ré declarado suportar os custos inerentes a todas as frações, à exceção das frações Q, AF, BS e BT, propriedade da sociedade construtora/promotora do empreendimento.”

- O FP 49) é impreciso, por falta de conciliação entre o que consta dos docs. 28 e 29 junto à p.i., único invocado na motivação, e outros documentos.

Assim, o FP 49 deve passar a ter a seguinte redação, de acordo com o que consta dos docs. 28 e 29 juntos à p.i:

“49. Foi a Ré quem efetuou, junto da Câmara Municipal ..., mais concretamente da Direção Municipal de Urbanismo, no primeiro semestre de 2011, um pedido de licença especial para conclusão de obra inacabada, quanto a todas as frações do edifício (com exceção da BD, BS e BT), nos termos do documento nº 28 apresentado com a petição inicial, perante a

situação do imóvel à data, tal como descrita no documento n.º 29 apresentado com a petição inicial, que aqui se dá por reproduzido”.

- Sobre o que consta dos FP 53 a 56, grassa a incompletude e a falta de concretização, bem como a incorreção.

(iii) Outrossim, o Tribunal recorrido errou na reponderação da decisão de facto ao atribuir valor ao meio de prova trazido a Juízo, com violação ou errada aplicação das leis processuais.

Concretamente:

- O FP 59) não decorre da prova feita, devendo ser modificado.

22. Assim, nesta parte em concreto, a sentença valora indevidamente a prova produzida, ao atender, sem confirmação, às simples declarações de parte dos AA.

O que o tribunal faz é violar diretamente o disposto no art. 413.º do CPC:

- O FP 59) deve ser modificado:

“59. Desde esse momento (1/7/2015, como consta do FP 58) e pelo menos até à assembleia de condóminos na qual se deliberou a propositura da presente ação, que ocorreu a 23MAI2016, as Rés foram procedendo a diversas reparações e intervenções no prédio dos autos, nas frações autónomas alienadas pela Recorrente.”

(iv) E ainda, os factos considerados provados em função da procedência da apelação dos Autores, ou não são factos, ou são conclusivos, ou violam as regras legais sobre a prática de atos inúteis.

Concretamente:

1. Que foi a Ré quem convidou a empresa I..., Unipessoal, Lda a apresentar uma proposta para administrar o condomínio;

2. Que em 6DEZ2010 foi apresentada uma declaração, com uma proposta, impressa em papel com timbre de ambas as Rés;

3. Que a declaração datada de 6DEZ2010 e que se mostra junta a folhas 105 verso foi apresentada na assembleia de condóminos do dia 10DEZ2010;

Qualquer um destes factos mostra-se totalmente irrelevante para a decisão, sendo cada um por si ou todos em conjuntos insuficientes para alterar a mesma, o que desde logo afastaria a necessidade de modificação da decisão sobre a matéria de facto.

E sobre tal relevância nada foi invocado pelos ora Recorridos.

4. Que foi a Ré quem definiu e assumiu todos os aspetos essenciais à empreitada, ou seja, o empreiteiro, o preço, os termos contratuais e o pagamento.

O consignado facto é meramente conclusivo, sendo irrelevante face à materialidade demonstrada em 40. a 51. dos Factos provados que o consomem.

5. A 1ª ré atuou como promotora imobiliária

Ser promotora imobiliária não é facto, mas antes um conceito ou qualificação jurídica, a integrar de acordo com um conjunto de factos.

**(i) Revertendo ao caso *sub iudice*, respigamos, com utilidade, do acórdão recorrido, quanto à necessidade de a matéria de facto ser ampliada para constituir base suficiente para a decisão de direito:**

“(…) Mais se requer, no caso de ser julgada improcedente a impugnação que antecede, o aditamento à matéria de facto provada de quatro novos pontos.

(…)

Em relação aos aditamentos propostos o que se impõe dizer é o seguinte:

Sugere-se tal aditamento mas não se indica com suficiente rigor os meios de prova nos quais tal pretensão se fundamenta.

Assim, fazem-se referências genéricas e pouco precisas a alguns documentos juntos com os articulados, à perícia realizada nos autos e a dois depoimentos prestados em juízo.

Ora resulta em nosso entender evidente que tal alegação não é suficiente para justificar o aditamento requerido.

Por isso e nesta parte não merece provimento o recurso da ré/apelante Caixa Imobiliária S.A.”

Não divisamos razões para dissentir da Relação, donde, este Tribunal *ad quem* não reconhece virtualidade à argumentação já aduzida na Relação, de que deve ser aditada aos Factos provados, a aludida materialidade.

**(ii) Reconhecemos, com facilidade, que a impugnação da decisão de facto, sustentada nas reclamadas deficiências e contradições dos factos adquiridos processualmente em 20. 21. 43. 49. e 53. a 56. contende com a circunstância de, na opinião da Recorrente/Ré/Caixa Imobiliário SA., o Tribunal recorrido ao valorar e interpretar, erroneamente, os meios de prova produzidos, conduziu-o, não só a aduzir materialidade demonstrada contraditória entre si, bem como, a enunciar deficientemente factos demonstrados.**

Sublinhando que o Supremo Tribunal de Justiça não pode sindicá-lo o modo como a Relação decide sobre a impugnação da decisão de facto, quando ancorada em meios de prova, sujeitos à livre apreciação, dir-se-á **que a decisão do Tribunal recorrido que o levou sufragar a decisão de facto da 1ª Instância, com concreta referência aos factos consignados em 20. 21. 43. 49. e 53. a 56, dos Factos provados, não pode ser entendido**

**como invocação de erro de direito, acolhendo que a aludida reponderação da decisão de facto está fundamentada em meios de prova, sujeitos à livre apreciação, e isenta de ilicitude manifesta, está a mesma arredada de qualquer reapreciação por parte deste Tribunal *ad quem*, uma vez que não encerra qualquer erro de direito, e, nessa medida não é a mesma sindicável pelo Supremo Tribunal de Justiça.**

Respigamos, a este propósito do acórdão sob escrutínio:

(...) no que se refere ao recurso da ré Caixa Imobiliário S.A.:

Já todos vimos que neste recurso é impugnada a decisão proferida relativamente aos pontos 20 a 22, 29, 43, 49, 53 a 57 e 59.

(...)

Como se verifica a decisão proferida quanto aos pontos de facto agora objecto de impugnação teve por base, essencialmente, a prova documental e pericial produzida nos autos.

E a verdade é que quanto a tais factos não logrou a ré/apelante nas suas alegações de recurso, aduzir elementos de prova e argumentação suficiente que possa questionar o que decorre do conteúdo dos documentos tidos em conta a tal propósito e aos quais é feita referência expressa na supra referida transcrição.

A ser deste modo só resta concluir que nenhum fundamento existe que questione a convicção probatória do Sr. Juiz “a quo” e justifique as alterações propostas quanto aos pontos 20 a 22, 29, 43, 49, 53 a 57 e 59.”

**(iii) Outrossim, questiona-se se o Tribunal recorrido errou na reponderação da decisão de facto ao atribuir valor ao meio de prova trazido a Juízo, com violação ou errada aplicação das leis processuais.**

**Conhecida a impugnação da decisão de facto, o Tribunal recorrido, depois de enunciar a motivação do item 59. dos Factos provados onde se consignou:**

“Quanto ao ponto 59):

O Tribunal, aqui, baseou-se nas declarações de parte prestadas por EEE, legal representante da N..., Lda, que confirmou esta matéria, de forma credível, em conjugação com o depoimento de parte igualmente credível prestado por FFF, que integra a área de manutenção e reparações da Ré e que reconheceu que assim sucedeu quanto às fracções autónomas “AP”, “AV”, “AX” e “BM”, concretizando que a esmagadora maioria destas intervenções foi executada pela 2ª Ré e que as restantes foram levadas a cabo pela Ré.

Adicionalmente, as declarações de parte prestadas pelo Autor HH, residente no imóvel (fracção autónoma “V”), pela Autora PP, residente no imóvel (fracção autónoma “BA”) e pela Autora UU, residente no imóvel

(fracção autónoma “BM”), também apontam nesse mesmo sentido, da realização de intervenções, pelas Rés, no período temporal em causa, quer nas zonas comuns quer nas fracções autónomas.”, **não deixou de concluir**, como já adiantamos, “só resta concluir que nenhum fundamento existe que questione a convicção probatória do Sr. Juiz “a quo” e justifique as alterações propostas quanto aos pontos (...) 59.”

Ou seja, decorre expressamente do enquadramento jurídico vertido no acórdão recorrido que, contrariamente ao sustentado pela Recorrente/Ré/ Caixa Imobiliário SA., **a prova produzida que motiva a resposta enunciado no item 59. dos Factos provados, respeita não só às declarações de parte, mas também outros meios de prova, designadamente, a prova testemunhal enunciada na motivação da decisão de facto, importando, assim, concluir pela inexistência de violação ou errada aplicação das leis processuais.**

(iv) E ainda **os factos considerados provados** em função da procedência da apelação dos Autores, **ou não são factos, ou são conclusivos, ou violam as regras legais sobre a prática de atos inúteis.**

Neste particular, decorre do acórdão recorrido:

“Quanto ao ponto 1 dos factos não provados, cujo teor aqui recordamos: “Que foi a Ré quem convidou a empresa I..., Unipessoal, Lda, a apresentar uma proposta para administrar o condomínio”.

Contrariamente ao que se diz na decisão recorrida existe prova nos autos para que tal matéria possa ser dada como provada.

Vejamos.

Desde logo o que decorre do documento 22 junto com petição inicial (...).

Mais ainda, tal elemento deve ser conjugado com o que ficou provado no ponto 39, cujo conteúdo já conhecemos por já ter sido aqui transcrito.

(...)

Quanto ao ponto 2 dos factos não provados, cujo teor é, recorde-se, o seguinte: “Que em 6DEZ:2010 foi apresentada uma declaração uma declaração, com uma proposta, impressa em papel com timbre de ambas as Rés.”

Também aqui não foi correcta a decisão proferida porque nos autos há prova suficiente para dar uma resposta afirmativa a tal matéria.

(...)

Desde logo o que se mostra do documento 24 junto ao processo com a petição inicial (...)

O que também resulta do teor do documento 25 junto aos autos com a petição inicial.

Por último, o que se ouviu no depoimento de parte prestado pelo legal representante da 2ª Ré, GGG na audiência de 2.03.2022.

(...)

Quanto ao ponto 3 dos factos não provados o que cabe referir é o seguinte, recordando desde já o seu respectivo conteúdo: “Que declaração datada de 6DEZ2010 e que se mostra junta a folhas 105 verso foi apresentada na assembleia de condóminos do dia 10DEZ2010;”

A propósito de tal matéria releva, novamente, a prova documental a que se fez referência na decisão antes proferida no que toca ao ponto 2 dos factos antes dados como não provados e que agora devem ser tidos como provados.

(...)

Agora quanto ao ponto 4 dos factos não provados, cujo teor é, recorde-se, o seguinte: “Que foi a Ré quem definiu e assumiu todos os aspectos essenciais à empreitada, ou seja o empreiteiro, o preço, os termos contratuais e o pagamento”.

Tem desde logo razão os Autores quando alertam para a contradição entre esta resposta negativa e o conteúdo das respostas afirmativas que foram dadas aos factos inscritos nos pontos 41, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51.

É igualmente válida a chamada de atenção relativamente ao que se mostra do documento 22 junto com a petição inicial (...)

Releva igualmente o que resulta do documento 25 junto com a petição inicial (...).

Do documento 26 (a Acta nº 6 da Assembleia-Geral de 19 de Julho de 2012), junto com a petição inicial (...).

Vale igualmente a alegação dos Autores segundo a qual foi a 1ª Ré que validou a celebração do Contrato de Empreitada, já que autorizou a reserva, para si, da respectiva fiscalização (cf. o documento 27 junto com a petição inicial).

Em reforço da tese que sustenta este recurso, importa considerar o que está provado no ponto 49, cujo teor já todos conhecemos.

(...)

Por último questionam os Autores o facto de não ter sido dado como provado que a 1ª Ré actuou como promotora imobiliária, conforme vieram alegar, entre outros, nos artigos 74º, 87º, 90º, 92º e 118º da petição inicial.

Fundamentam esta sua pretensão na prova produzida, designadamente nos depoimentos prestados pelas testemunhas HHH, III, CC, HH e LL (...).

Perante o que decorre destes depoimentos, em necessária conjugação com a restante prova produzida, nomeadamente documental, merece nesta parte, ser provido o recurso dos Autores.”

**Daqui decorre o entendimento suficientemente justificado pelo Tribunal recorrido acerca da relevância dos factos enunciados em 1. 2. 3. 4., dos factos não provados, dados como provados, sustentados em motivação decorrente de prova sujeita à livre apreciação do Tribunal, mantendo-se, por isso, inalterável.**

**No que tange ao facto aditado item 5. Dos factos não provados** dir-se-á que, conforme já se decidiu no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 22 de fevereiro de 2022, no âmbito do Processo n.º 5688/17.0T8GMR.G1.S1 “(...) há que considerar do âmbito da competência deste STJ apreciar se determinada afirmação inserida na decisão sobre a factualidade provada consubstancia ou não conclusão jurídica, por estar em causa o conhecimento de um erro de direito (considerar como provado o correspondente conceito jurídico, desacompanhado dos factos suscetíveis de o integrarem) pois que não envolve um juízo sobre a idoneidade da prova produzida para a demonstração ou não desse mesmo facto, mas reconduz-se a corrigir um erro de qualificação quanto às regras de direito aplicáveis.

Trata-se, por isso, de questão que não cabe no domínio da apreciação da matéria de facto prevista no n.º 3 do artigo 674.º do CPC, mas de um efetivo erro de direito na subsunção jurídica dos factos. Embora a presente lei processual não comporte a solução que se encontrava prevista no artigo 646.º, n.º 4, do anterior CPC, não pode deixar de se considerar que, nessas situações, a matéria de facto apurada não suporta essa conclusão jurídica, que, por isso, não será vinculativa para a decisão de mérito a proferir; na verdade, um erro do tribunal com esse conteúdo não pode suprir o facto em falta.”

A expressão promotor imobiliário é, de facto, um conceito jurídico que consta de normativos legais como o art.º 3º n.º 1, alínea a), do Decreto-Lei n.º 68/2004, e que, no presente caso é tão só uma das questões jurídicas que importa apurar, ou seja saber se a Ré/Caixa Imobiliário SA., atuou ou não como promotor imobiliário e lhe é aplicável o disposto no n.º 4 do art.º 1225º do Código Civil. Ao considerar como facto provado que a Ré/Caixa Imobiliário SA. atuou como promotor imobiliário, fica o Tribunal impedido de poder subsumir os factos que integram a atividade de promoção imobiliária e integrá-los neste conceito jurídico, daí que **não deixamos de anotar não ter sido observado a melhor ortodoxia processual ao ter-se adquirido processualmente que Ré/Caixa Imobiliário SA. atuou como promotora imobiliária, donde, assiste razão à Recorrente devendo ser eliminado o facto provado 66, procedendo parcialmente esta parte do recurso, conquanto irrelevante para a solução do caso trazido a Juízo, conforme infra se enunciará.**

**II. 3.3.** Reapreciada a facticidade, reconhecida que seja a alteração da

matéria de facto reclamada, importa subsunção jurídica diversa da sentenciada, e, conseqüentemente a improcedência da demanda, uma vez que (i) as regras da empreitada são inaplicáveis aos autos, designadamente, o n.º 4 do art.º 1225º do Código Civil, bem como, também não poderá aplicar-se o regime do Decreto-Lei n.º 67/2003 de 8 de abril aos invocados defeitos, quer das partes comuns, quer das frações dos Autores, pela via da extensão do regime da compra e venda de bens de consumo ao contrato de empreitada de fornecimento de bens de consumo, de todo o modo, (ii) importa julgar-se verificada a caducidade do direito arrogado pelos Autores, outrossim, (iii) reconhecer o erro de direito na declaração de nulidade do n.º 8 da cláusula 16ª do contrato de empreitada que foi celebrado entre o 1º Autor e a 2ª Ré?

Escrutinado o acórdão recorrido, anotamos que o Tribunal *a quo* perante a facticidade demonstrada nos autos (reapreciada que foi a decisão de facto proferida em 1ª Instância que, aliás, mereceu censura, tendo sido modificada, com aditamentos de factos dados como provados, não considerados em 1ª Instância), concluiu, no segmento decisório, negando provimento ao recurso interposto pela Ré, Caixa Imobiliária, SA. e concedeu parcial provimento ao recurso interposto pelos Autores/ Condomínio do Edifício sito na Rua ..., nºs. 350 e 384 e Rua da ..., nºs. 9, 11, 19, 43, 65, 71, 93 e 121, ..., e outros, julgando-se parcialmente procedente a ação, revogando a decisão recorrida, nos seguintes termos:

- “a) Reconhece-se a 1ª Ré como dona da obra do edifício Aliança e responsável pela garantia prevista no n.º 4 do art.º 1225º do Código Civil;
- b) Declara-se a nulidade do n.º 8 da cláusula 16ª do contrato de empreitada que foi celebrado entre o 1º autor e a 2ª Ré;
- c) Condena-se a ré Caixa Imobiliário S.A. a proceder à reparação dos vícios existentes nas partes comuns e nas fracções autónomas, melhor identificados nos pontos 53 a 56 dos factos provados.
- d) Absolvem-se as Rés do mais peticionado pelos Autores.”

O aresto em crise apreendeu a real conflitualidade subjacente ao pleito chegado a Juízo, o que não quer dizer que acompanhamos a solução encontrada para dirimir a presente demanda.

A Ré/Caixa Imobiliário SA. ao interpor a presente revista, não só invocou a sua discordância quanto ao aplicado regime jurídico atinente à garantia da obra, sustentando que as regras da empreitada são inaplicáveis aos autos, designadamente, o n.º 4 do art.º 1225º do Código Civil, bem como, também sustenta não se poder aplicar o regime do Decreto-Lei n.º 67/2003 aos invocados defeitos, quer das partes comuns, quer das frações dos Autores, pela via da extensão do regime da compra e venda de bens de consumo ao contrato de empreitada de fornecimento de bens de consumo, outrossim, reclamou a caducidade do direito arrogado pelos Autores, e ainda o reconhecimento do erro de direito cometido ao ser declarada a

nulidade do n.º 8 da cláusula 16ª do contrato de empreitada que foi celebrado entre o 1º Autor e a 2ª Ré.

**(i) Do erro de direito na aplicação ao caso trazido a Juízo do regime previsto no n.º 4 do art.º 1225º do Código Civil e do regime do Decreto-Lei n.º 67/2003 de 8 de abril**

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

Uma das questões que se coloca, conforme resulta do objeto da presente revista, relembramos, é saber qual o alcance dos direitos que os compradores das frações autónomas de um edifício, a par do alcance dos direitos da administração do condomínio sobre as partes comuns do prédio têm sobre o vendedor das frações em questão.

O presente litígio respeita à invocada responsabilidade contratual emergente de cumprimento defeituoso do contrato, pois, a prestação do devedor não satisfaz o interesse dos credores, aqui Autores (proprietários das identificadas frações e Condomínio, representando os adquirentes das diversas frações do ajuizado edifício, quanto às respetivas partes comuns), reclamando direitos pela circunstância de, nas respetivas frações e partes comuns do ajuizado edifício, se verificarem imperfeições ou desconformidades relativamente às que são normais e que deveriam existir, atento o destino e função do edifício e suas frações autónomas.

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 respetivo 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,

propôs-se garantir o direito dos consumidores à qualidade dos bens e serviços consumidos, bem como, à respetiva 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 Diretiva 1999/44/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de maio de 1999, sobre certos aspetos 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, 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 objeto 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 proteção dos interesses dos consumidores nos contratos de transmissão de bens de consumo.

O regime legal vertido nos assinalados diplomas legais consagra uma manifesta proteção do consumidor, desde logo, ao considerar um critério objetivo - 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 subjetivo, 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 de 31 de julho é a Lei-quadro, regula os atos de consumo que ligam um consumidor final e um profissional que atua no quadro da sua atividade ou profissão que define como relações jurídicas existentes entre o consumidor e um profissional, à semelhança do que faz o Código Comercial quanto aos atos de comércio, não tendo como destinatários uma classe particular de

peças, 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 atividade 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 objeto a um consumidor, podendo ou não vender-lhe simultaneamente outro bem.

Estão assim em causa os negócios que se estabeleçam entre profissionais, atuando no âmbito da sua atividade, e pessoas que atuam fora do âmbito da sua atividade 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 frações 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 consumidores o Autor/ Condomínio do Edifício sito na Rua ..., nºs. 350 e 384 e Rua da ..., nºs. 9, 11, 19, 43, 65, 71, 93 e 121, ..., e os restantes Autores, enquanto proprietários das frações autónomas destinadas à habitação, 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 n.º 67/2003, de 8 de abril, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 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 n.º 67/2003, de 8 de abril, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de maio, reconhecendo-se que os negócios celebrados que conduziram à aquisição pelos condóminos das suas frações, foram destinadas à respetiva habitação, tendo presente, de igual modo, a

solicitação, fiscalização e pagamento do contrato de empreitada por parte da 1ª Ré, Caixa Imobiliário S.A. e a 2ª Ré, I..., Lda, e, sabendo-se que aquela, tal como resulta da sua designação, se dedica ao ramo imobiliário e esta exerce a atividade de construção civil, poderemos aceitar que ambas são profissionais que desenvolvem uma atividade económica lucrativa de acordo com os respetivos objetos sociais (art.º 1º-B, a), c) e d) do Decreto-Lei n.º 67/2003 de 8 de abril, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008 de 21 de maio).

Relativamente ao Autor/Condomínio do Edifício sito na Rua ..., n.ºs. 350 e 384 e Rua da ..., n.ºs. 9, 11, 19, 43, 65, 71, 93 e 121, ..., importa ter em conta, e sublinhar, 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 coletiva nem uma pessoa singular que se encontra devidamente representada em Juízo, pelo respetivo 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 fração de que é proprietário, sendo que relativamente às partes comuns do edifício em que se integra essa fração 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 frações se destina a habitação, como ocorre na situação em análise, e uma vez que não é possível adquirir uma fração 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 fração autónoma à satisfação de necessidades profissionais relativamente às partes comuns quer relativamente à fração 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 fração e deixassem de o ser relativamente às partes comuns que adquirem por efeito da aquisição da sua fração, não se destinando esta a uso profissional.

Atendendo às particularidades do caso trazido a Juízo, em que a 2ª Ré, I..., Lda levou a cabo as obras no articulado empreendimento a solicitação da 1ª Ré, Caixa Imobiliário S.A., enquanto dona da obra que promoveu a venda de determinadas frações a concretos condóminos (Resulta provado [ponto 50) dos factos provados] que foram adquiridas à 1ª Ré as seguintes frações: - fração E/habitação 5, adquirida em 30MAR2011 pela 3ª Autora; - fração N/hab. 14, adquirida em 29DEZ2011 pelos 5ºs AA.; - fração V/hab. 22, adquirida em 17DEZ2012 pelo 6º A.; - fração AP/hab. 42, adquirida em 30JUL2013, pela 10ª A.; e - fração AC/hab. 29, adquirida em 14SET2013 pela 8ª A.), poder-se-ia conceber, *prima facie*, que a 1ª Ré,

Caixa Imobiliário S.A., tal como resulta da sua designação, se dedica ao ramo imobiliário e exerce a respetiva atividade profissional que, desenvolvendo uma atividade económica lucrativa de acordo com o respetivo objeto 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.

Impõe-se, no entanto, 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), importa sublinhar que, pese embora reconheçamos que a 2ª Ré, L..., Lda levou a cabo as obras no articulado empreendimento a solicitação da 1ª Ré, Caixa Imobiliário S.A., que promoveu a demonstrada venda aos condóminos, no âmbito da sua atividade profissional do ramo imobiliário, desenvolvendo uma atividade económica lucrativa de acordo com o respetivo objeto 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 aos aqui Autores.

A este propósito, não deixamos de consignar doutrina que sufraga este entendimento: “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, página 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 imóveis 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, como já adiantamos.

Confrontada a materialidade adquirida processualmente impõe-se reconhecer aos Autores que adquiriram frações autónomas à 1ª Ré, Caixa Imobiliário S.A., a qualidade de consumidores, o que, no caso, sucedeu com a 3ª Autora [fração E], com os 5ºs Autores [fração N], com o 6º Autor [fração V], e com a 8ª Autora [fração AC], sendo que tal reconhecimento estende-se igualmente ao Autor/Condomínio do Edifício sito na Rua ..., nºs 350 e 384 e Rua da ..., nºs 9, 11, 19, 43, 65, 71, 93 e 121, ..., conforme vimos de discretear.

Dada a resposta à discordância dos litigantes que incide sobre a responsabilidade contratual emergente de cumprimento defeituoso do contrato, e demonstrado que a prestação do devedor não satisfaz o interesse dos credores, apurados que foram imperfeições ou desconformidades relativamente às que são normais e que deveriam existir, atento o destino e função do edifício e suas frações autónomas, acompanhamos o que a propósito se enunciou em 1ª Instância, respigado, com utilidade, da sentença proferida:

“De acordo com o artigo 4º da Lei nº 24/96, de 31JUL, 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.

De igual modo, o artigo 2º do Decreto-Lei nº 67/2003, de 8ABR, impõe ao vendedor obrigação de entrega do bem conforme ao contratado (nº 1), estabelecendo de seguida uma presunção de desconformidade nos casos em que o bem não corresponde ao anunciado pelo vendedor, em que o bem não é adequado ao uso específico a que o comprador o destinava e que era do conhecimento do vendedor, em que o bem não é adequado à utilização dada aos bens do mesmo tipo, ou em que o bem não apresente o desempenho ou características que o comprador razoavelmente deve esperar (nº 2).

As características da coisa cuja obrigação de entrega é assumida pelo vendedor devem referir-se ao interesse do credor na contratação (decorrência do princípio geral de atuação de boa-fé no cumprimento dos contratos), interesse que o vendedor em concreto poderá ou não conhecer, mas que pelo menos deverá ponderar partindo da utilização normal da coisa contratada, do fim a que esta se destina.

Se é certo que o devedor cumpre quando realiza a prestação a que se vinculou, na definição dos concretos contornos desta, no caso do contrato de compra e venda deverá atender-se ao concreto fim a que a coisa se destina, caso seja conhecido do vendedor, ou, caso contrário, ao normal destino das coisas da mesma natureza da coisa vendida (vide o nº 2 do artigo 913º do Código Civil).

Assim, o conceito de “defeito” será reconduzível a toda a característica da coisa que, tendo em vista o concretamente acordado, a natureza da coisa objeto do negócio, o seu normal destino, e os critérios do vendedor normalmente diligente, sagaz e competente, e do comprador, também ele com um grau de exigibilidade normal, não se esperaria encontrar - cfr. ROMANO MARTINEZ, Cumprimento defeituoso em Especial na Compra e Venda e na Empreitada”, 1994, pp 181.

As partes comuns do edifício apresentam diversas anomalias.

Com efeito, nas partes comuns do bloco B, o edifício apresenta:

- a) infiltrações de água, provenientes de diversos focos;
- b) infiltrações de água através da empena sul revestida a azulejo, com fissuração;
- c) defeitos relacionados com ventilação deficiente;
- d) problemas atinentes às placas de revestimento das guardas das varandas, que dilataram;
- e) nalgumas varandas, o revestimento em marmorite no pavimento apresenta-se em estado deficiente;
- f) ombreiras e peitoris partidos ou fissurados;
- g) muitas das luminárias, elementos de fecho das varandas e portas de contadores (de gás) encontram-se em mau estado – corrosão ou com tinta a descascar;
- h) placas de revestimento da guarnição superior exterior das janelas decaídas; mais concretamente nas habitações 48 a 59, na cave virada ao pátio exterior, as placas de revestimento da guarnição superior exterior das janelas decaíram, na habitação 60 foi siliconada [ponto 53) dos factos provados].

E nas partes comuns do bloco A, o edifício apresenta infiltrações de água, provenientes de diversos focos; na ligação pátio/jardim, entre blocos, encontra-se uma pedra partida e uma fissura na soleira da porta de acesso ao bloco A; o espaço de estacionamento e de arrumos, que ocupa todo o piso - 2 e parte do piso - 1 do edifício apresenta diversas anomalias devido a infiltrações de água, existindo zonas pontuais com vestígios de infiltrações, na generalidade dos casos, junto a tubagem de esgoto pluvial ou doméstico; existem vestígios de escorrências; existem também

infiltrações significativas nos lugares de garagem adjacentes ao muro de contenção; existem fissurações do pavimento dos estacionamento, em zonas localizadas; são visíveis assentamentos na envolvente de algumas caixas de visita e também é observável fissuração muito pontual em placas do revestimento do pavimento em elementos de granito e no revestimento de mármore nas entradas das prumadas do bloco da rua de ... (AV3 e AV4 [pontos 54), 55) e 56) dos factos provados].

E, no tocante às frações autónomas, o edifício apresenta:

- fissura vertical na sala e no quarto, junto a um pilar, na habitação 3;
- indícios de humidade, antigo, junto ao teto do quarto, na habitação 5;
- na habitação 7, fissuras na ombreira da porta, soalho ligeiramente empolado junto à soleira da porta de correr de acesso ao telhado e fissuração em soleira em zona localizada;
- vestígio de humidade na parede, sob o vão de correr, na habitação 14;
- humidades de condensação no teto da instalação sanitária, proveniente de deficiente ventilação, na habitação 22;
- na habitação 29, salitre na face interior da parede exterior;
- na habitação 32, vestígios de infiltrações nas paredes do quarto, escritório e salitre nas paredes da sala e fissuração na parede exterior revestida a azulejo; em zonas pontuais, localizadas na separação dos elementos;
- indícios de humidade na habitação 63, em zonas pontuais, nas faces interiores das paredes exteriores, que se situam a poente, poente/sul e a nascente, existindo fissuração nas zonas localizadas junto ao cunhal sul/poente e no entablamento (imediatamente sob a cobertura);
- indícios de ter existido humidade na habitação 65, na suite, teto e paredes, zona adjacente à fachada poente (canto poente/norte);
- vestígios de infiltrações pontuais na habitação 71, decorrentes de infiltrações de águas pluviais sob peitoris/soleiras (alçados nascente e poente) e também no teto que se situa adjacente ao avançado [ponto 57) dos factos provados].

**No caso dos autos, afigura-se ser manifesto que tanto as zonas comuns como as várias frações padecem de defeitos de construção que impedem que sejam usadas integralmente, pelos respetivos adquirentes, para o fim a que se destinam: a habitação.**

**O normal comprador, na perspetiva de normalmente diligente e competente, que adquire uma fração autónoma de um edifício destinado a habitação, não está à espera nem tem de esperar que o edifício e a sua fração apresentem infiltrações de humidades, que as paredes apresentem fissuras, etc. etc., conforme ficou demonstrado. (sublinhado nosso)**

As frações autónomas em causa, no estado em que se encontram, têm um deficit qualitativo, o que as torna inadequadas ao fim a que se destinam.

A construção de habitações, como é bom de ver, deve acautelar a humidade e prevenir as variações de temperatura, para além de garantir o seu arejamento, a sua iluminação natural e a exposição prolongada à ação dos raios solares (vide os artigos 23º e 58º do Regime Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei nº 38382/51, de 7AGO, ainda hoje vigente).

Como decorre do nº 1 do artigo 799º do Código Civil, incumbe ao vendedor demonstrar que a existência do defeito não procede de ato censurável seu.

**Não sofre dúvidas que a Ré Caixa Imobiliário, S.A. é responsável perante os Autores CC, FF e GG, HH e JJ pela reparação de diversos defeitos que as partes comuns e as frações por aqueles adquiridas apresentam.** (sublinhado nosso)

Cabe aqui uma nota para referir que o eventual desconhecimento do vício, por parte da Ré, é pura e simplesmente irrelevante, atento o disposto nos artigos 2º a 4º do Decreto-Lei 67/2003, de 8ABR.

**Quanto à fração autónoma designada pela letra “AP”, adquirida pela Autora LL, nenhum vício se provou, o que, nesta parte, dita a improcedência do seu pedido.** (sublinhado nosso)

**Resta dizer que só se incluíram nesta análise as frações autónomas adquiridas à Ré, nos termos que resultaram provados no ponto 50), pelo que, quanto às demais, que não foram adquiridas à Ré, não há qualquer fundamento para lhe exigir qualquer responsabilidade, o que, nesta parte, funda a conclusão pela improcedência do pedido.** (sublinhado nosso)

**Em suma, a reparação das partes comuns e das frações, com eliminação dos defeitos detetados, representa a primeira faculdade legalmente reconhecida aos Autores (cfr. o nº 1 do 4º do Decreto-Lei nº 67/2003).** (sublinhado nosso)

Resta apenas julgar a ação, nesta parte e que, na prática, corresponde ao terceiro pedido formulado, manifestamente procedente, com a ressalva, conforme supra se referiu, relativamente à Autora LL, porque não está demonstrado que a fração que adquiriu apresenta vícios, e relativamente aos Autores AA e BB; DD e EE; II; KK; MM e NN; OO; PP; QQ e RR; SS e TT; UU e VV; WW e XX, porque nenhuma relação negocial estabeleceram com a Ré.”

Do que vimos de discretear decorre que o regime previsto do regime do Decreto-Lei n.º 67/2003 de 8 de abril, alterado pelo DL 84/2008, 21-05, é aplicável ao caso trazido a Juízo, uma vez que para efeitos de qualificação como “empreitada de consumo” importa tão só apurar qual o destino a dar

às frações, pois se estas se destinarem a uma utilização não profissional, deverão ser qualificadas como bens de consumo, neste sentido, Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 17 de outubro de 2019, proferido no âmbito do Processo n.º 1066/14.1T8PDL.L1.S1, relatado pelo mesmo relator deste acórdão.

Sublinhamos a enunciação das relevantes particularidades factuais demonstradas, quais sejam:

O autor condomínio em coligação com alguns proprietários das frações autónomas demandaram a ré, com fundamento em defeitos de construção quer nas áreas comuns quer nas frações autónomas, em prédio construído por uma terceira empresa (factos provados 1 a 20).; A ré adquiriu a essa terceira empresa, titular de hipoteca sobre o referido imóvel, por força de um processo de regularização de dívida da sociedade construtora, 69 frações autónomas das 84 que compunham o condomínio, já construídas e com as respetivas licenças de utilização (factos provados 24 a 29 e 38); Como a ré pretendia vender as frações que adquiriu e as frações dos blocos A e B precisavam de obras ligeiras e de beneficiação, assim como as partes comuns, com vista, igualmente, a garantir a preservação das frações de que era proprietária e repondo as condições em que o empreendimento havia sido licenciado, a ré propôs-se junto dos demais condóminos a suportar os custos das obras das zonas comuns, por razões de estratégia comercial (factos provados 33 a 37); Na assembleia de condóminos datada de 17-06-2011, foi aprovado por unanimidade o orçamento da 2.ª ré, tendo o condomínio autor sido legitimado para celebrar o contrato de empreitada. Nessa mesma reunião, a ré comprometeu-se ao pagamento das quotas extraordinárias necessárias para a realização da obra de beneficiação do condomínio ... e das suas partes comuns, à exceção das frações Q, AF, BS, BT, tendo a faturação da empreitada sido diretamente faturada à ré, que assumiu o seu pagamento junto do empreiteiro, 2.ª ré (factos provados 42 e 43); O contrato de empreitada foi celebrado a 04-08-2011 entre o autor condomínio e a 2.ª ré, aí se prevendo que a tarefa de fiscalização cabia à ré, que “terá plenos poderes para agir e decidir em nome do dono da obra, inclusive rejeitando no todo ou em parte o objeto que estiver em desacordo com as especificações técnicas”. Mais ficou previsto que quaisquer alterações necessárias ou encargos não seriam imputados ao dono de obra, ora autor, tendo sido a ré que apresentou junto da CM... o pedido de licença especial para conclusão de obra inacabada (factos provados 44 a 49); Em 2012, foi celebrada uma segunda empreitada, em termos em tudo semelhante à primeira, relativamente ao Bloco B (facto provado 52); vícios identificados nos pontos 53) a 57), existentes nas partes comuns e nas frações autónomas designadas pelas letras “E”, “N”, “V” e “AC” do edifício sito na rua ..., n.ºs 350, 384 e rua da ..., n.ºs 9, 11, 19, 43, 65, 67, 69, 71, 93 e 121, ....

Da materialidade adquirida processualmente verificamos que a Ré, Caixa Imobiliária, SA. foi a vendedora de várias frações e que procedeu à sua reparação/beneficiação através de empreitada a cargo da 2.ª Ré, com vista à

futura comercialização destas frações, pelo que, será responsável pela reparação dos defeitos nas frações autónomas designadas pelas letras “E”, “N”, “V” e “AC” do edifício sito na rua ..., n.ºs. 350, 384 e rua da ..., n.ºs. 9, 11, 19, 43, 65, 67, 69, 71, 93 e 121, ..., nos termos do art.º 4º, n.ºs 1 e 2, do Decreto-Lei 67/2003 de 8 de abril, e, subsidiariamente, art.º 1225º n.º 4 do Código Civil, pois são frações que a Ré, Caixa Imobiliária, SA. vendeu e reparou, ainda que através de terceiro empreiteiro, (facto provado n.º 50 ), bem como das partes comuns dos edifícios que integram o condomínio, pois, foi a Ré, Caixa Imobiliária, SA. responsável pela escolha do empreiteiro, que fiscalizou a obra e que procedeu ao pagamento da empreitada das partes comuns, atuando a Ré, Caixa Imobiliária, SA. como profissional e os Autores a título particular, enquanto consumidores.

No que respeita aos vícios das frações autónomas em que a Ré, Caixa Imobiliária, SA. não consta como vendedora e que apresentam defeitos, facto provado 57 em conjugação com os factos provados 50 e 51, considerando que estamos perante frações autónomas e que não constam dos autos quaisquer factos provados relativamente a obras efetuadas pela Ré, Caixa Imobiliária, SA. nestas frações, não distinguimos a que título possa a Ré, Caixa Imobiliária, SA. ser condenada na sua reparação.

Com efeito, de acordo com os factos provados, 35, 36 e 39 a 43, a Ré, Caixa Imobiliária, SA. foi responsável pelas empreitadas das frações de que era proprietária e bem assim pelo pagamento da empreitada das partes comuns, sendo conforme supra explanado, responsável na referida reparação, à luz dos citados normativos.

**Pelo exposto, quanto ao primeiro e terceiro pedidos dos Autores, importará a condenação da Ré, Caixa Imobiliário, S.A. a proceder à reparação dos vícios identificados nos pontos 53) a 57) dos factos provados, existentes nas partes comuns e nas frações autónomas designadas pelas letras “E”, “N”, “V” e “AC” do edifício sito na rua ..., n.ºs. 350, 384 e rua da ..., n.ºs. 9, 11, 19, 43, 65, 67, 69, 71, 93 e 121, ....**

#### **(ii) Do erro de direito na apreciação da caducidade do direito dos Autores**

No que respeita à invocada caducidade do direito arrogado pelos Autores, também reclamada pela Recorrente/Ré/Caixa Imobiliário SA. diremos em traços breves.

Para conhecer da suscitada exceção de caducidade do direito de ação, importa consignar que o conceito de caducidade em sentido amplo traduz-se na cessação de um direito ou de uma situação jurídica não retroativamente pela verificação de um facto jurídico *stricto sensu*, consubstanciando-se, numa apreciação restrita, na cessação de um direito ou de uma situação jurídica não retroativamente, pelo decurso de um prazo.

Existe o prazo de caducidade se o objetivo 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 ação instaurada com vista à reparação e eliminação dos alegados e enunciados defeitos.

Confrontada a argumentação recursiva, apresentada pela Ré/Caixa Imobiliário SA. também não podemos deixar de aprovar o que neste particular foi aduzido no enquadramento jurídico vertido na sentença de 1ª Instância ao sustentar: “convém notar que a própria Ré que confessa, no artigo 96º da sua contestação, que foram “feitas pequenas intervenções em algumas frações do Bloco A”.

De acordo com o nº 1 do artigo 331º do Código Civil, só impede a caducidade a prática, dentro do prazo legal ou convencional, do ato a que a lei ou convenção atribua efeito impeditivo.

Já nos termos do nº 2, quando se trate, porém, de prazo fixado por contrato ou disposição legal relativa a direito disponível, impede também a caducidade o reconhecimento do direito por parte daquele contra quem deva ser exercido.

Ora, entre muitos outros, decidiu-se no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 28ABR2009, acessível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt) com o nº 08B3604, “o reconhecimento do direito à eliminação dos defeitos impede a sua extinção por caducidade”.

Por outro lado, e ainda que assim não fosse, os autos evidenciam o envio de diversas missivas [vide os pontos 58) e 59) dos factos provados], a denunciar/comunicar defeitos.

Assim sendo e sem necessidade de mais considerandos, julga-se improcedente a exceção de caducidade suscitada pela Ré.”

**Tudo visto, importa dizer que não acompanhamos, também neste particular segmento recursivo, a argumentação aduzida, julgando-a, pois, inconsequente.**

**(iii) Do erro de direito na apreciação da validade da cláusula 16.ª n.º 8 do contrato de empreitada celebrado entre o 1º Autor e a 2ª Ré**

Invoca a Recorrente/Ré/Caixa Imobiliário SA. que é muito difícil perceber como o acórdão transita da aplicação do regime do contrato de empreitada previsto no Código Civil para o regime do Decreto-Lei nº 67/2003 de 8 de abril, que estabelece a responsabilidade do vendedor perante o consumidor por qualquer não conformidade do bem alienado, sobretudo, como se

demonstrou já, tal regime não é aplicável ao caso dos autos.

No contrato de empreitada das partes comuns, formalmente celebrado entre o 1º Autor e a 2ª Ré ficou estipulada a seguinte cláusula:

“Cláusula 16.<sup>a</sup>, n.º 8: “no acto de recepção provisória dos trabalhos objecto do presente contrato, nos termos enunciados na presente Cláusula, tem início o período de garantia de dois (02) anos para os trabalhos realizados que constituem a empreitada, no âmbito da qual deverá o empreiteiro proceder às reparações que se venham a revelar necessárias à correcção dos defeitos da sua responsabilidade, entretanto detectados.”.

Conforme adiantamos no precedente segmento deste enquadramento jurídico, aos presentes autos deve ser aplicado o regime de venda de bens de consumo e das garantias a ela relativas, previsto no Decreto-Lei 67/2003 de 8 de abril.

Nos termos legais, no que tange aos imóveis destinados a longa duração quanto à venda de consumo, a lei estabelece três prazos de caducidade, nos termos dos artºs. 5º e 5º-A, n.ºs. 2 e 3, do específico regime introduzido pelo Decreto-Lei n.º 67/2003 de 8 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008 de 21 de maio, e art.º 1125º do Código Civil: a) denúncia dos defeitos, prazo de um ano; b) o exercício de direitos, prazo de três anos, a contar da tempestiva denúncia dos defeitos; 3) garantia legal, prazo de cinco anos.

E, por força do disposto no art.º 10º n.º 1, do referido diploma legal, sob a epígrafe Imperatividade, “Sem prejuízo do regime das cláusulas contratuais gerais, é nulo o acordo ou cláusula contratual pelo qual antes da denúncia da falta de conformidade ao vendedor se excluam ou limitem os direitos do consumidor previstos no presente diploma.”

Por seu turno, o n.º 2 acrescenta o seguinte: “É aplicável à nulidade prevista no número anterior o disposto nos nºs 2 e 3 do artigo 16.º da Lei n.º 24/96, de 31 de julho.”

De acordo com as regras previstas no art.º 16º da Lei n.º 24/96 de 31 de julho, da Lei de Defesa do Consumidor, sob a epígrafe Nulidade, preceitua-se o seguinte:

“1 - Sem prejuízo do regime das cláusulas contratuais gerais, qualquer convenção ou disposição contratual que exclua ou restrinja os direitos atribuídos pela presente lei é nula. 2 - A nulidade referida no número anterior apenas pode ser invocada pelo consumidor ou seus representantes. 3 - O consumidor pode optar pela manutenção do contrato quando algumas das suas cláusulas forem nulas nos termos do n.º 1.”

Em face da remissão que o art.º 10º do Decreto-Lei n.º 67/2003 de 8 de abril faz para o art.º 16º da Lei de Defesa do Consumidor, tal qual João Calvão da Silva, *in*, Venda de Bens de Consumo, e Jorge Morais de Carvalho, *in*, Manual de Direito do Consumo, consideramos que estamos

perante uma nulidade atípica, pelo que, o seu conhecimento pelo tribunal está dependente da vontade do consumidor.

Uma vez que este regime é pautado pela defesa do consumidor, temos que esta atipicidade deve ser interpretada de acordo a vontade do consumidor, pelo que, mesmo nas situações em que judicialmente não seja pedida a nulidade, mas é clara a intenção do consumidor se desvincular do contrato, deve o tribunal declarar a nulidade, considerando a intenção do consumidor, neste sentido, Jorge Morais de Carvalho, *in*, Manual de Direito do Consumo.

A referida cláusula reduziu para dois anos o prazo legal de garantia de um imóvel de longa duração, o que colide diretamente com o disposto no art.º 5º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 67/2003 de 8 de abril, que estabelece um prazo legal de garantia de cinco anos.

Ora, por força dos citados normativos esta cláusula é nula, porquanto diminui o prazo de garantia legal das partes comuns de um imóvel de longa duração relativamente ao condomínio consumidor. E, além do mais, o condomínio consumidor pediu em juízo a declaração da nulidade desta cláusula, pelo que, ainda que com fundamentação ligeiramente diferente, consideramos que bem andou o acórdão recorrido, devendo ser mantida esta parte da decisão.

**Improcede, também, neste particular, a argumentação apresentada pela Recorrente/Ré/Caixa Imobiliário SA.**

**4. Na procedência parcial das conclusões retiradas das alegações trazidas à discussão pela Ré/Caixa Imobiliário SA., reconhecemos às mesmas virtualidades no sentido de alterar o destino da presente demanda, traçado pelo Tribunal recorrido.**

### *III. DECISÃO*

Pelo exposto, os Juízes que constituem este Tribunal, julgam parcialmente procedente o recurso interposto pela Recorrente/Ré/Caixa Imobiliário SA., concedendo parcialmente a revista.

Assim, acordam os Juízes que constituem este Tribunal:

I. Em julgar parcialmente procedente o recurso de revista interposto pelo Recorrente/Ré/Caixa Imobiliário SA., concedendo-se parcialmente a revista, impondo-se revogar parcialmente o acórdão recorrido ao determinar: “a) Reconhece-se a 1ª Ré como dona da obra do edifício Aliança e responsável pela garantia prevista no nº 4 do art.º 1225º do Código Civil; b) Declara-se a nulidade do nº 8 da cláusula 16ª do contrato de empreitada que foi celebrado entre o 1º autor e a 2ª Ré; c) Condena-se a ré Caixa Imobiliário S.A. a proceder à reparação dos vícios existentes nas partes comuns e nas fracções autónomas, melhor identificados nos pontos 53 a 56 dos factos provados; d) Absolvem-se as Rés do mais peticionado pelos Autores.” substituindo-o por outro em que se determina:

1. Condena-se a Ré Caixa Imobiliário, S.A. a proceder à reparação dos vícios identificados nos pontos 53) a 57) dos factos provados, existentes nas partes comuns e nas frações autónomas designadas pelas letras “E” (5), “N” (14), “V” (22) e “AC” (29) do edifício sito na rua ..., n.ºs. 350, 384 e rua da ..., n.ºs. 9, 11, 19, 43, 65, 67, 69, 71, 93 e 121, ...;
2. Declara-se a nulidade do n.º 8 da cláusula 16ª do contrato de empreitada que foi celebrado entre o 1º Autor e a 2ª Ré;
3. Absolvem-se as Rés do mais peticionado pelos Autores.
4. Custas pela Recorrente/Ré/Caixa Imobiliário SA. e Recorridos/Autores/ Condomínio do Edifício sito na Rua ..., n.ºs. 350 e 384 e Rua da ..., n.ºs. 9, 11, 19, 43, 65, 71, 93 e 121, ..., e outros, na proporção 25/30 e 5/30, respetivamente.

Notifique.

Lisboa, Supremo Tribunal de Justiça, 30 de novembro de 2023

Oliveira Abreu (relator)

Sousa Lameira

Manuel Capelo