

Processo: 2644/10.3TBMTS.P1
Nº Convencional: JTRP000
Relator: AUGUSTO DE CARVALHO
Descritores: VENDA DE BENS DE CONSUMO
IMÓVEL
GARANTIA CONTRATUAL
CONFORMIDADE DO BEM
CADUCIDADE

Nº do Documento: RP20140224
Data do Acórdão: 24-02-2014
Votação: UNANIMIDADE
Texto Integral: S
Privacidade: 1
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA A DECISÃO
Indicações Eventuais: 5ª SECÇÃO
Área Temática: .
Legislação Nacional: DL 67/2003, DE 08704
ARTº 297º DO CÓDIGO CIVIL

Sumário:

I - Deve ser aplicável aos contratos de compra e venda de fracção autónoma de prédio urbano destinada a habitação própria e permanente dos adquirentes o regime de bens de consumo.

II - De tal regime resulta a obrigação de entrega dos bens de consumo em conformidade com o contrato.

III - Tal conformidade deve ser verificada no momento da entrega dos bens de consumo.

IV - Tendo a lei alargado o prazo de caducidade dos direitos do consumidor de seis meses para 3 anos a contar da denúncia da falta de conformidade, o prazo mais longo é aplicável aos prazos em curso, mas computar-se-á neles todo o tempo já decorrido.

Reclamações:

Decisão Texto Integral: Apelação nº 2644/10.3TBMTS.P1

Acordam no Tribunal da Relação do Porto

B..., Lda., C... e mulher D..., E..., F... e G..., H... e mulher I..., e J..., intentaram a presente acção declarativa, com processo ordinário, contra K..., S.A., pedindo a condenação desta a eliminar os defeitos e vícios e respectivas consequências alegados nos artigos 28º e 19º da petição inicial; a realizar para esse efeito, nas fracções autónomas dos autores e nas partes comuns do prédio em causa, todas as obras que se mostrem necessárias, inclusive para evitar a permanente infiltração de água e humidades no interior daquelas fracções; a eliminar todos os defeitos, vícios e devidas consequências que se vierem a manifestar, designadamente pelo agravamento dos actuais, a determinar em execução de sentença. A título subsidiário, pedem a condenação da ré a pagar-lhes indemnização sucedânea da referida colmatação ou reparação dos defeitos invocados e danos deles resultantes, a quantia que vier a liquidar em execução de sentença necessária para proceder á eliminação dos defeitos e reparar os danos deles decorrentes), acrescida de juros moratórios á taxa legal, contados desde a citação até integral pagamento.

Para tanto e em suma alegaram que são (respectivamente) os donos e legítimos proprietários das fracções A, B, C, E, F, G e H do prédio urbano sito na Rua ..., em ..., Matosinhos, fracções que lhes foram vendidas pela aqui ré. Que na respectiva data de celebração dos contratos de compra e venda, as aludidas fracções não apresentavam qualquer defeito visível, tendo-lhes sido garantido pela vendedora a qualidade da estrutura do prédio e respectivas fracções. Porém, algum tempo após terem adquiridos as fracções autónomas em causa começaram a verificar-se infiltrações de água, quer nas zonas comuns, quer no interior das fracções autónomas. Que reclamaram junto da ré em Abril e Novembro de 2009, tendo a ré participado numa vistoria prédio para se inteirar dos defeitos, nada porém tendo feito, o que conduziu a um agravamento da situação, que pretendem ver reparada através desta acção.

A ré contestou, excepcionando a ilegitimidade dos autores para pedirem a reparação dos defeitos verificados nas zonas comuns do imóvel. Alega que os autores só decorridos dois anos sobre a data da aquisição da última fracção é que denunciaram as avarias, pelo que a não reclamação atempada pode levar a que a ré seja gravemente onerada com reparações que feitas no início teriam menor gravidade.

Defende-se ainda por impugnação, dizendo que as anomalias reclamadas têm a ver com obras de conservação e de manutenção e não de reparação de defeitos. A ré excepcionou, ainda, a caducidade do direito dos autores proporem a presente acção, dizendo em suma que os proprietários das fracções não reclamaram os respectivos defeitos no prazo de 30 dias após o conhecimento dos mesmos, não tendo proposto a acção no prazo de um ano, nos termos dos artigos 1220º, 1224º, 1225º do C.C.

Os autores replicaram, respondendo á excepções de caducidade, dizendo em suma que a denuncia foi feita dentro do prazo de um ano, do conhecimento dos defeitos. Concluem pela improcedência das excepções, concluindo como na petição inicial. Requereram, ainda, a intervenção principal provocada do Condomínio, o que foi deferido por despacho de fls. 76 e seguintes.

Foi citado o Condomínio do Prédio sito na Rua ..., ..., em ..., Matosinhos, na pessoa da sua administradora, a sociedade L..., Lda., que veio declarar associar-se aos articulados apresentados pelos aqui autores.

A ré veio apresentar articulado superveniente, a fls. 277 e seguintes, dizendo que os autores e condomínio deram início a obras no prédio e fracções autónomas, na pendência desta acção, o que vem cercear o direito da ré, caso venha a ser condenada, já que assim não as poderá eliminar/reparar.

Responderam os autores, dizendo que procederam á realização de obras de reparação nas partes comuns do prédio, devido á urgência da reparação, procedendo á impermeabilização do terraço e dos muretes e pintura da fachada traseira. Que o condomínio da fracção H procedeu a obras no interior da sua fracção.

Procedeu-se à audiência de julgamento e, a final, proferida sentença, na qual a acção foi julgada parcialmente procedente e, em consequência:

- a) Julgada não provada e improcedente a excepção de caducidade arguida pela ré;
 - b) Condenada a ré a pagar á L..., Lda., representante do Condomínio autor, a quantia de €7.453,60 euros acrescida de juros de mora, contados á taxa supletiva legal contados desde a data desta sentença até integral pagamento;
 - c) Condeno a ré a pagar ao 6º autor, a quantia €360,63, acrescida de juros de mora, contados á taxa supletiva legal contados desde a data desta sentença até integral pagamento;
 - d) Condenada a ré a proceder ás seguintes reparações:
 - Na fracção “E”, a reparar as fissuras que se verificam em todas as paredes da fracção e a eliminar as manchas de humidade existentes no tecto da sala e dois quartos que ainda subsistem;
 - Na fracção “F”, a eliminar os sinais de humidade como manchas e empolamento e tinta a descascar nas paredes e tecto que ainda subsistem, e eliminar as infiltrações de água na esquina nascente sul e na parede nascente, que se verificam na garagem da fracção, bem como a eliminar as fissuras nas paredes da sala e dos quartos; a reparar as madeiras dos armários da cozinha, bem como a nivelar a bancada da cozinha.
 - Na fracção “G” a proceder á fixação do móvel do lavatório da casa de banho e a eliminar os sinais de humidade e infiltrações de água que ainda subsistem e eliminar as fissuras dos tectos e das paredes da fracção.
 - Na fracção “H” a eliminar as infiltrações de água junto às janelas das paredes da sala, no tecto da sala, e quartos e eliminar as manchas de humidade nas paredes, tectos e cozinha, que ainda subsistem.
 - Nas zonas comuns, a eliminar a fissuras nas paredes do exterior do prédio; a repor o chão da garagem; a eliminar as fissuras nas paredes da garagem ao nível do R/C e cave (esquina nascente/sul e na parede nascente), a reparar as paredes da sala de condomínio e a caixa de escadas, bem como a eliminar os sinais de humidade do tecto e as paredes da sala de condomínio que subsistem, bem como do tecto da caixa de escadas.
- No demais, (nomeadamente quanto aos pedidos formulados pela 1ª autora, e pedido formulado sob a alínea c), vai a ré absolvida do demais contra si peticionado.

Inconformada, a ré recorreu para esta relação, formulando, em síntese, as seguintes conclusões:

- 1) A recorrente discorda, e por isso impugna, a matéria de facto provada em resposta aos artigos nºs 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 13º, 14º, 15º, 16º da base instrutória;
- 2) Não esteve bem o tribunal *a quo* ao decidir como decidiu, pois que, salvo melhor

opinião, não interpretou da maneira mais correcta os factos alegados pelas partes nem fez a mais correcta interpretação e aplicação do direito.

3) No que concerne à prova documental junta aos autos, resulta que esta foi mal apreciada e incorrectamente valorada pela Meritíssima Juiz do tribunal *a quo*, prova que obrigava a uma diferente resposta.

4) De acordo com a transcrição de excertos de depoimentos das testemunhas arroladas pelos autores/recorridos, não deveriam ter sido dados como provados os factos supra referidos, identificados nos números, 35º, 36º, 37º, 38º, 39º, 42º, 43º, 44º, 45º dos factos dados como provados.

5) O artigo 6º da base instrutória deveria ter sido dada a seguinte resposta: “não provado na sua totalidade”.

6) O artigo 7º da base instrutória devia ter tido como resposta “não provado”.

7) O artigo 8º da base instrutória deveria ter tido como resposta “não provado”.

8) No respectivo quesito fala-se na deficiente extracção de fumo no recuperador de calor, e não de problemas de extracção de fumos na lareira.

9) Atendendo aos depoimentos prestados e a prova documental junta os artigos 9º, 14º e 15º da base instrutória, o tribunal *a quo* devia ter dado como resposta a tais artigos “não provado”.

10) No artigo 10º, o tribunal *a quo* limitou-se a dar uma resposta genérica, não circunstanciada no tempo e espaço, não fundamentada nem alicerçada em nenhum meio de prova. Pelo que, a resposta a este quesito deveria ter sido a de “não provado”.

11) O artigo 13º da base instrutória deveria ter tido como resposta “não provado”.

12) A resposta dada pelo tribunal *a quo* ao facto 13º da base instrutória mostra-se incorrecta, atenta a discrepância de respostas dadas pelas testemunhas, aos argumentos expendidos, pelo que tal facto devia ter tido como resposta Não Provado.

13) O artigo 16º da base instrutória deveria ter sido a de “Não provado”.

14) As testemunhas dos autores, indicadas a este quesito não depuseram de forma clara e isenta, coincidente, revelaram não possuir quaisquer conhecimentos técnicos, nem conhecimentos de causa, quanto aos factos trazidos a juízo, foram incapazes de descrever quais as obras que foram realizadas no terraço e na fachada, o pouco sabiam foi o que os autores lhes tinham dito.

15) Com base na inquirição das testemunhas e dos documentos juntos aos autos de acordo com as regras do ónus da prova, o tribunal *a quo* não deveria ter dado como provado, como deu, os factos constantes dos artigos 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 13º, 14º, 15º, 16º da base instrutória, devendo o douto tribunal *ad quem* corrigir essa posição.

16) Os autores com a presente acção pretendem obter da ré a reparação dos defeitos de construção que alegaram existir nas fracções autónomas de que são proprietários, pretendendo o interveniente principal, que àqueles se associou, o Condomínio do prédio onde aquelas fracções autónomas se inserem, a reparação dos defeitos que se verificam nas partes comuns do imóvel.

17) A ré excepcionou a caducidade do direito dos autores proporem a presente acção, dizendo que os proprietários das fracções não reclamaram os respectivos defeitos, no prazo de 30 dias, após o conhecimento dos mesmos, não tendo proposto a acção no prazo de um ano, nos termos dos artigos 1220º, 1224º, 1225º do C.C.

18) Ambas as partes invocam o regime jurídico dos artigos 1225º e seguintes do C. Civil, regime aplicável aos defeitos dos imóveis.

19) A lei aplicável à presente causa não é o Decreto-Lei nº 67/2003, de 8 de Abril, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei nº 84/2008, de 21 de Maio, mas sim o Código Civil, *maxime* artigos 1224º, 1225º.

20) Ao constatar tais vícios o proprietário da fracção dispunha do prazo de tinta dias para os denunciar a ré de um ano para propor a respectiva acção judicial, ou seja, até 5 de Janeiro de 2010 (artigos 1220º, 1224º, 1225º nºs 2 e 3 do C. Civil).

21) Verifica-se a caducidade de denúncia e a caducidade da presente acção, que só veio dar entrada em juízo em 18 de Abril de 2010, não só em relação às partes comuns (condomínio), como às partes privadas de cada condómino, mesmo que se considere que a denúncia efectuada, pelo condomínio, foi efectuada individualmente e em nome desses condóminos e relativamente aos defeitos das suas próprias fracções prediais.

22) O Decreto-Lei nº 84/2008, de 21 de Maio, deu nova redacção ao Decreto-Lei nº 67/2003, de 8 de Abril, e o republicou, entrou em vigor em 21 de Junho de 2008 (seu artigo 5º), e que no seu artigo 5º, nº1, veio alargar os prazos para o exercício dos direitos do consumidor consignados no respectivo art.º 4.º fixando-os em 2 dois ou 5 anos a contar da entrega do bem, consoante se trate de coisa móvel ou imóvel, bem como o prazo de três anos após a denúncia para exercer os seus direitos, como prazos de caducidade, não é aplicável aos contratos de compra e venda celebrados anteriormente (artigo 12.º/1 do C. Civil), como o é caso dos presentes autos.

23) Não se trata de lei especial que prevaleça sobre as disposições do C. Civil citadas, nomeadamente sobre o art.º 1225.º, porquanto estão em causa realidades distintas e, conseqüentemente, não existe coincidência quanto ao objecto e âmbito de aplicação.

24) No diploma legal invocado na douda sentença pela Mmª Juiz *a quo* pretende-se garantir o consumidor relativamente a aquisição de bens de consumo (móveis ou imóveis), em que o bem entregue padece de desconformidade face ao contrato de compra e venda.

25) No art.º 1225.º do C. Civil, pretende-se, pois, como expressamente decorre do texto preambular do Decreto-Lei n.º 267/94, de 25/10, continuar a incentivar o desenvolvimento da construção civil, mas também garantir boas condições de uso e fruição dos imóveis, deste modo se satisfazendo, no que respeita a esta área, o direito do cidadão adquirente enquanto consumidor.

26) Trata-se, pois, de campos de aplicação distintos, sendo inquestionável que o Decreto-Lei nº 67/2003, de 8 de Abril, não derogou as disposições do Código Civil, relativamente ao artigo, 1225º, nº 2.

27) O tribunal *a quo*, incorreu na violação dos disposto nos artigos, 12º, 1220º, 1224º, 1225º do Código Civil, ao aplicar erradamente ao caso *sub judice* o regime jurídico do DL 67/2003, de 8 de Abril, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei nº 84/2008, de 21 de Maio.

Não houve contra-alegações.

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

A sentença recorrida considerou assentes os seguintes factos:

1 – A propriedade das fracções autónomas A, B, C, E, F, G e H, que fazem parte do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal (em 13/05/2005), sito na Rua ..., n.º ..., ..., ... e ...,-... ..., Matosinhos, inscrito na matriz predial urbana competente sob o artigo 5537, e descrito na Conservatória do Registo Predial de Matosinhos sob o nº 2822, encontra-se registada a favor de M..., SA (A e B), 2ºs Autores (C), 3ª Autora (E), 4ºs autores (F), 5ºs autores (G) e 6º autor (H), respectivamente.

2 – M..., S.A., celebrou, na qualidade de locadora financeira, com a 1ª autora, na qualidade de locatária financeira, um contrato que teve por objecto as fracções A e B;

3 – A fracção identificadas pela letra “A”, destinada a comércio, inscrita matriz predial sob o artigo 5537-A, foi adquirida pela M... em 06/03/2006, passando a 1ª autora, a partir dessa data, a ser locatária financeira da fracção;

4 – A fracção identificada pela letra “B”, destinada a habitação, inscrita matriz predial sob o artigo 5537-B, foi adquirida pela M... em 06/03/2006, passando a 1ª autora, a partir dessa data, a ser locatária financeira da fracção;

5 – A fracção identificada pela letra “C”, destinada a habitação, inscrita na matriz predial sob o artigo 5537-C, foi adquirida pelos 2ºs AA em 20/09/2005;

6 – A fracção identificada pela letra “E” destinada a habitação, inscrita na matriz predial sob o artigo 5537 – E foi adquirida pela 3ª autora em 11/08/2006.

7 – A fracção identificada pela letra “F” destinada a habitação, inscrita na matriz predial sob o artigo 5537 – F, foi adquirida pelos 4ºs autores em 23/03/2007;

8 – A fracção identificada pela letra “G”, destinada a habitação, inscrita na matriz predial sob o artigo 5537 – G, foi adquirida pelos 5ºs autores, em 13/06/2006;

9 – A fracção identificada pela letra “H”, destinada a habitação, inscrita na matriz predial sob o artigo 5537 – H, foi adquirida pelo 6º autor, em 15/11/2005;

10 – Todas fracções supra identificadas foram vendidas pela Ré;

11 – A ré é uma sociedade comercial anónima que se dedica à compra e venda de imóveis;

12 – A ré celebrou tais negócios no âmbito da sua actividade profissional, de escopo exclusivamente lucrativo;

13 – Aquando das respectivas aquisições, as fracções autónomas não apresentavam qualquer defeito visível;

14 – Os autores, através de carta registada, datada de 21 de Abril de 2009 e enviada em 23 de Abril de 2009, bem como por correio electrónico, datado do dia 01 de Setembro de 2009, enviaram à ré a reclamação que constitui o documento de fls. 170 e 171, cujo conteúdo se dá por inteiramente reproduzido;

15 – Em Junho de 2009, a ré procedeu à marcação da vistoria ao prédio, a fim de se inteirar das anomalias anteriormente anunciadas;

16 – A vistoria foi efectuada na presença da Sr.ª Eng.ª N..., de dois técnicos, de O..., do Sr. P..., em representação da L..., Lda., dos administradores do respectivo condomínio e do 2º autor;

17-As partes comuns apresentam os seguintes vícios:

- Todo o prédio, nas paredes do exterior, apresenta fissuras;
- O chão da garagem está a desfazer-se;
- Existem fissuras nas paredes da garagem ao nível do R/C e cave (esquina nascente/sul e na parede nascente), que, conseqüentemente, geram infiltrações de água;
- As luzes de emergência da garagem não funcionam;
- O terraço, a sala de condomínio e a caixa de escadas contêm fissuras e, conseqüentemente, as paredes das mesmas encontram-se empoladas por causa da humidade;
- O tecto e as paredes da sala de condomínio apresentam sinais de humidade;
- Os azulejos do terraço estão descolados;
- O tecto da caixa de escadas, devido à infiltração de água, encontra-se de momento totalmente marcado pela humidade aí existente;
- Os capacetes das chaminés e os protectores de ventilação encontram-se em avançado estado de degradação;
- Existe mau cheiro, provindo da cisterna, principalmente em alturas de marés-cheias;
- Existe mau cheiro proveniente da caixa do elevador, com maior intensidade nos meses de verão por causa do calor;
- Nos meses de maior calor, aparecem baratas e centopeias;
- Inexistem extintores de incêndio;
- O terraço não contém vedação ou qualquer outro tipo de protecção;
- O prédio não tem uma antena de televisão;
- Existe uma bomba de água, mas esta não tem capacidade de bombear as águas pluviais, criando assim situações de infiltração de água;
- No telhado, algumas estruturas em metal, nomeadamente os protectores dos respiros, a chaminé, as caleiras, entre outros, encontram-se podres, com ferrugem ou até partidos;

18 – Na fracção E existem fissuras em todas as paredes da fracção, os azulejos da casa de banho e da cozinha encontram-se partidos e com fissuras, havendo alguns a descolar, os focos da casa de banho estão constantemente a entrar em curto de circuito, fundindo as lâmpadas, o chão da sala está a ficar escuro e toda a fracção tem mau isolamento acústico;

19 – Na fracção F, na suite a esquina superior poente está repleta de humidade, assim como toda a zona de união entre as duas paredes, o tecto da suite está empolado, nos meses de calor, a fracção apresenta, em diversos pontos, nomeadamente na banheira, o aparecimento de baratas e centopeias, ouvem-se ruídos provenientes do apartamento contíguo, na parede sul da sala há uma zona em que a parede empolou, devido à humidade, na garagem da fracção pinga água, por infiltração, na esquina nascente sul e na parede nascente;

20 – Na fracção G não existe espelho de accionamento do autoclismo da casa de banho, o móvel do lavatório da casa de banho encontra-se mal fixado, existe humidade e infiltrações de água através das fissuras dos tectos, das paredes da fracção e da fachada do próprio prédio, a persiana da suite e o portão da garagem não fecham de forma regular;

21 – Na fracção H, junto às janelas das paredes da sala, existem infiltrações de água, no tecto da sala, rente à saída de iluminação, pinga água, gerando problemas de infiltrações, nos quartos existem manchas de humidade junto às paredes com janelas;

22 – Os autores enviaram à ré cartas registadas com aviso de recepção, datadas do dia 01 de Março de 2010, 15 de Março de 2010 e 18 de Março de 2010, as quais vieram devolvidas;

23 – Aquando da vistoria referida em 16, constatou-se que os chapéus, capacetes e chaminés do terraço, estruturas em metal, protectores dos respiros, chaminé, caleiras estavam cheios de excrementos de gaivotas de outras aves;

24 – Constatou-se ainda que a cisterna não se encontrava limpa, originando cheiros em todo o prédio, incluindo a caixa do elevador, e o aparecimento de insectos e bichos rastejantes, e que o terraço também não era limpo pelo condomínio;

25 – A vedação do terraço não estava prevista no projecto;

26 – O prédio dispõe de rede subterrânea de telefone e tv por cabo;

27 – A capacidade e as características da bomba de água estão de acordo com o projecto aprovado;

28 – Na pendência da presente acção foram efectuadas algumas obras no terraço e na fachada traseira do prédio supra referido em 1;

29 – Pelo menos um dos autores, na pendência da acção, realizou obras no interior da sua fracção;

30 – Até à data, a ré não efectuou qualquer reparação;

31 – Em Novembro de 2009, foi a R. novamente informada de que, devido a um

temporal, começou a entrar água pelas paredes dos pisos 1 e -1 da garagem, tendo para isso comparecido um técnico da ré, que nada resolveu;

32 – Na fracção “E” pinga água através do tecto da sala, gerando humidade e pinga água na suite, esclarecendo-se que após a realização das obras referidas em AE, deixou de pingar água naqueles locais, persistindo, porém manchas de humidade no tecto da sala e suite e num outro quarto;

33 – Na fracção F, se verificam as seguintes situações: pinga água da parede do quarto e a tinta está a descascar; o tecto da suite pinga água e gera manchas de humidade; um outro quarto apresenta sinais de humidade; existem fissuras nas paredes da sala e dos quartos; na cozinha com a entrada de água pelas paredes, a caldeira avariou e a madeira dos armários empolou e descolou; a bancada da cozinha está desnivelada, esclarecendo-se que após a feitura das obras referidas em AE e no interior desta fracção subsistem apenas manchas de humidade no quarto, os problemas dos armários da cozinha e da bancada, tendo sido substituída a caldeira;

34 – Existia um problema na extracção de fumos na lareira da fracção “G” e o mesmo foi resolvido, pelo condomínio;

35 – Na fracção “H”, na cozinha, na suite e sala, nas paredes e tectos existem infiltrações de água, que provocam descargas do quadro eléctrico;

36 – A ocorrência de chuva fazia agravar os problemas;

37 – Em 5.09.2009 os proprietários das fracções C, E, F, G e H, aqui autores efectuaram uma listagem das patologias das fracções e prédio, que remeteram ao Condomínio, conforme documentos de fls. 210 e seguintes;

38 – Após deliberação da assembleia de condomínio de 27 de Dezembro de 2010, e com base na sua urgência, foram realizadas obras de impermeabilização do terraço com tela asfáltica mineral, impermeabilização dos muretes com tela de alumínio de selagem e pintura com tinta membrana elástica na fachada traseira, no valor total de 7.453,60 euros;

39 – Por força das infiltrações, verificavam-se manchas de humidade nos tectos e paredes, tendo o 6º autor, procedido a pintura daqueles tectos e paredes na fracção “H”, tendo sido para o efeito solicitado o orçamento de fls. 318 que aqui se dá por reproduzido;

40 – Na fracção H foi ainda realizada uma reparação do circuito eléctrico, cujo custo ascendeu a € 360,63 euros;

41 – As infiltrações de água provinham do terraço e da fachada do prédio, esclarecendo-se que aqueles não se encontravam devidamente impermeabilizados.

São apenas as questões suscitadas pelos recorrentes e sumariadas nas respectivas conclusões que o tribunal de recurso tem de apreciar – artigos 635º, nº 4 e 639º, nº 1, do novo C.P.C.

As questões a decidir são as seguintes: impugnação da decisão relativa à matéria de facto, no que concerne aos pontos 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40 e 41 da matéria assente (respostas aos números 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15 e 16 da base instrutória); excepção da caducidade arguida pela ré (caducidade do direito do comprador por falta de denúncia ou denúncia intempestiva da caducidade para instaurar a acção).

I. Encontrando-se gravada a prova produzida em julgamento, nos termos do disposto nos artigos 155º, nº 1 e 2, do novo C. P. Civil, pode alterar-se a decisão da 1ª instância sobre a matéria de facto, se para tanto tiver sido observado o condicionalismo imposto pelo artigo 640º, como o permite o disposto no artigo 662º, nº 1, ambos do mesmo diploma.

Nos termos deste último preceito, a Relação deve alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto, se os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa.

O registo dos depoimentos prestados em audiência de julgamento tem como objectivo facilitar a reparação de um eventual erro de julgamento. Esta tarefa – apreciação da prova – está cometida, em primeira linha e como regra geral, à primeira instância e em execução do princípio da imediação.

Os casos em que, pela via do recurso, se há-de reapreciar a prova produzida em primeira instância, terão de ser, concretamente, evidenciados pelo recorrente, destacando-os dos demais, indicando os depoimentos em que se funda, por referência ao assinalado na acta, nos termos do nº 2, do citado artigo 155º (artigo 640º, nº 2, alínea a), do C. P. Civil).

A apelante, mencionando os concretos meios probatórios, constantes do processo que, em seu entender, impõem decisão diversa da recorrida, preenche, no essencial, estes requisitos legalmente impostos, para que se possa apreciar o alegado erro na apreciação da matéria de facto.

Os pontos da matéria assente que a ré/apelante considera incorrectamente julgados são os seguintes: “Na fracção “E” pinga água através do tecto da sala, gerando humidade e pinga água na suite, esclarecendo-se que após a realização das obras referidas em AE, deixou de pingar água naqueles locais, persistindo, porém manchas de humidade no tecto da sala e suite e num outro quarto”; “Na fracção F, se verificam as seguintes situações: pinga água da parede do quarto e a tinta está a descascar; o tecto da suite pinga água e gera manchas de humidade; um outro quarto apresenta sinais de humidade; existem fissuras nas paredes da sala e dos quartos; na cozinha com a entrada de água pelas paredes, a caldeira avariou e a madeira dos armários empolou e descolou; a bancada da cozinha está desniveladas, esclarecendo-se que após a feitura das obras referidas em AE e no interior desta fracção subsistem apenas manchas de humidade no quarto, os problemas dos armários da cozinha e da bancada, tendo sido substituída a caldeira”; “Existia um problema na extracção de fumos na lareira da fracção “G” e o mesmo foi resolvido, pelo condomínio”; “Na fracção “H”, na cozinha, na suite e sala, nas paredes e tectos existem infiltrações de água, que provocam descargas do quadro eléctrico”; “A ocorrência de chuva fazia agravar os problemas”; “Em 5.09.2009 os proprietários das fracções C, E, F, G e H, aqui autores efectuaram uma listagem das patologias das fracções e prédio, que remeteram ao Condomínio, conforme documentos de fls. 210 e seguintes”; “Após deliberação da assembleia de condomínio de 27 de Dezembro de 2010, e com base na sua urgência, foram realizadas obras de impermeabilização do terraço com tela asfáltica mineral, impermeabilização dos muretes com tela de alumínio de selagem e pintura com tinta membrana elástica na fachada traseira, no valor total de 7.453,60 euros”; “Por força das infiltrações, verificavam-se manchas de humidade nos tectos e paredes, tendo o 6º autor, procedido a pintura daqueles tectos e paredes na fracção “H”, tendo sido para o efeito solicitado o orçamento de fls. 318 que aqui se dá por reproduzido”; “Na fracção H foi ainda realizada uma reparação do circuito eléctrico, cujo custo ascendeu a € 360,63 euros”; “As infiltrações de água provinham do terraço e da fachada do prédio, esclarecendo-se que aqueles não se encontravam devidamente impermeabilizados”. Com base na reapreciação dos documentos juntos e dos depoimentos das testemunhas Q..., S..., T..., N..., U..., V..., W..., P..., AB..., X... e Y..., pretende a ré/apelante que os referidos pontos da matéria de facto sejam considerados não provados.

Porém, confrontada a gravação dos depoimentos das referidas testemunhas, prestados em audiência de julgamento, e os documentos juntos aos autos, dir-se-á que a valoração destes elementos probatórios feita pelo tribunal *a quo* não poderia ser outra.

A ré/apelante procura salientar pontos dos depoimentos das testemunhas arroladas pelos autores e, assim, tentar demonstrar que as mesmas nada sabiam da matéria sobre que depuseram.

E, de facto, não é fácil para as testemunhas estar a identificar, com muito pormenor, quando apareceram as rachadelas, as águas, os baldes para as apanhar, as humidades, as inundações, etc.

As testemunhas são pessoas que não vivem, nem frequentam, diariamente, as fracções em causa. Daí que se possam encontrar alguns pontos menos consistente nos respectivos depoimentos, como os criteriosamente seleccionados nas transcrições parciais efectuadas pela apelante, mas que não lhe retiram credibilidade, nem os prejudicam na sua globalidade.

De qualquer modo, no documento de fls. 213 e seguintes, refere-se que na fracção E se encontram fissuras por toda a habitação, humidade na sala, azulejos da cozinha rachados, azulejos da casa de banho de serviço estão a descolar, focos das casas de banho estão constantemente a queimar, o que provoca curto-circuito, chão da sala está a ficar preto.

Este documento, em conjugação com os depoimentos das testemunhas Q..., S..., T..., N... e U..., fundamentam a resposta parcialmente positiva dada ao número 6 da base instrutória.

Como resulta da audição da gravação e se refere na motivação da decisão sobre a matéria de facto, estas testemunhas demonstraram «conhecer o interior da fracção autónoma em causa, descrevendo o que presenciaram por diversas vezes, ou seja, a existência de bacias e baldes na sala e na suite a aparar as pingas que escorriam do tecto, tendo estas testemunhas referido que após as obras efectuadas deixaram de ser necessários os baldes ou bacias, porque a escorrência de água terminou, mas relataram que ainda se verificam manchas de humidade na sala e em dois quartos. A testemunha N... disse ter visto no interior desta fracção o tecto furado para promover a escorrência de água que vinha do piso superior.

Tudo isto foi igualmente confirmado pela testemunha U... que (...) demonstrou ter

conhecimento do interior da fracção E, também confirmando que, após as obras no terraço, os problemas de humidade deixaram de existir, demonstrando, no entanto, conhecimento da existência de, pelo menos, uma mancha de humidade na sala». No documento de fls. 216 e seguintes, refere-se, além do mais, que, na suite, a esquina superior poente está cheia de humidade escura, assim como toda a zona de união entre estas duas paredes, empolado no tecto da suite, na parede poente da suite há uma zona da parede que está empolada e escorre água, tecto da suite totalmente cheio de humidade, casa de banho da suite com humidade, vários azulejos/pedra rachados na casa de banho da suite, várias rachadelas em vários locais da habitação, na parede sul da sala há uma zona da parede que está empolada.

Este documento, em conjugação com os depoimentos das testemunhas Y... e U... fundamentam a resposta restritiva dada ao número 7 da base instrutória.

Como resulta da audição da gravação e se refere na motivação da decisão sobre a matéria de facto, a primeira testemunha relatou «ter visto baldes a aparar a água que escorria no quarto, os problemas verificados na cozinha e paredes da fracção» e o depoimento de U..., «que participou nas obras mandadas fazer pelo condomínio de raspagem das paredes, pintura da cozinha e quarto, testemunhas que confirmaram parte dos problemas objecto da aludida fracção.

Relevaram, ainda, as fotografias de fls. 217 e seguintes comprovativas dos problemas mencionados na resposta ao facto 7, já que são visíveis as manchas de humidade e bem assim os problemas nos armários da cozinha».

A apelante também põe em causa a resposta ao número 8 da base instrutória, referindo que neste se fala em deficiente extracção de fumo no recuperador de calor, e não de problemas de extracção de fumos na lareira, mas a resposta que foi dada cabe no âmbito da matéria aí contida. Naquele número também se refere à entrada de fumo proveniente das lareiras dos pisos inferiores, sempre que alguém acende a lareira (...). E também refere a apelante que não foi tido em consideração que impugnou o documento junto em audiência – factura da Z..., em nome do Condomínio, mas parece esquecer as regras da análise crítica das provas contidas no artigo 607º, nº 4, do novo C.P.C., que substituiu o artigo 653º, nº 2, do C.P.C. revogado. O facto de se impugnar um documento não significa que deixe de ter valor probatório. Uma coisa é a força probatória de um documento e outra bem diversa é a convicção do julgador formada, após a análise crítica da prova, incluindo a dos documentos.

Foi o que aconteceu no caso em apreço, quando o tribunal analisou os documentos, considerando uns para fundamentar as respostas aos números da base instrutória e rejeitando outros.

Isto vale para todos os documentos que, ao longo da impugnação, a apelante foi pondo em causa.

Quanto à testemunha U..., já dissemos que a mesma participou em obras mandadas fazer, no âmbito das fracções em apreço e, portanto, não se consideram as críticas que a apelante dirige ao seu depoimento.

As respostas aos números 9, 14 e 15 da base instrutória basearam-se na conjugação dos de fls. 227 e seguintes, 316, 318 e 291, em conjugação com os depoimentos das testemunhas U... e P..., referindo o primeiro que chovia intensamente na sala, e o segundo que escorria água na sala, pelo candeeiro eléctrico.

E, na acta da assembleia de condóminos, a fls. 292, refere-se que, «inclusivamente, na fracção H, chove literalmente pela tubagem eléctrica de um candeeiro na sala, tendo, inclusivamente, danificado o sistema eléctrico desta habitação».

No que se refere à resposta ao número 10, refere-se na motivação da decisão sobre a matéria de facto que «resulta das regras da experiência e normalidade, sendo que na acta nº 3 da assembleia de condóminos, junta a fls. 264, é feita referência expressa ao agravamento do problema de entrada de água nos pisos 0 e -1, em consequência de um temporal, entretanto, ocorrido».

Que mais se deveria ou poderia dizer. É notório que a ocorrência de chuva faz agravar os problemas provenientes das deficiências de construção existentes nas fracções.

Quanto ao número 13 da base instrutória, como resulta da audição da gravação e se refere na motivação da decisão sobre a matéria de facto, a respectiva resposta resulta da conjugação dos depoimentos das testemunhas U... e de W..., tendo a primeira participado na execução das obras e descrito as técnicas de impermeabilização realizadas, e a segunda, que participou na construção do prédio, relatou as diferenças verificadas após as obras, e a factura de fls. 307, na qual se discriminam os trabalhos efectuados.

A urgência na execução das obras resulta do que já acima se referiu e que consta da acta da assembleia de condóminos.

Finalmente, a resposta ao número 16, tem fundamento nos depoimentos das testemunhas P..., U..., que descreveram as obras efectuadas no terraço e fachada. E

nos depoimentos das testemunhas S..., T... e V..., que referiram o desaparecimento das infiltrações, após a realização das obras.

Portanto, tendo em conta a globalidade dos depoimentos das testemunhas inquiridas e os documentos juntos, confrontando-os com a matéria de facto provada impugnada, conclui-se que esta retrata com fidelidade e exactidão a prova produzida em audiência de julgamento.

A apelante, no fundo, pretendia que esta Relação fizesse uma nova valoração dos meios de prova, de forma a concluir que os factos que discrimina foram julgados erradamente e que, por consequência, eles deveriam ser alterados. Tal valoração foi feita e, como se referiu, a decisão sobre a matéria de facto retrata com fidelidade e exactidão as provas produzidas em audiência de julgamento.

No caso concreto, tendo em atenção a prova testemunhal produzida e os documentos juntos, a convicção desta Relação é a de que as dúvidas levantadas pela apelante não tinham fundamento, considerando-se, por isso, correcta a forma como o tribunal a *quo* decidiu a matéria de facto questionada, ou seja, dando como provados os factos constantes dos pontos 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40 e 41 da matéria assente.

II. A ré arguiu a caducidade do direito dos autores proporem a presente acção, dizendo que os proprietários das fracções não reclamaram os respectivos defeitos, no prazo de 30 dias, após o conhecimento dos mesmos, não tendo proposto a acção no prazo de um ano, nos termos dos artigos 1220º, 1224º, 1225º do C.C.

Ambas as partes invocam o regime jurídico dos artigos 1225º e seguintes do C. Civil, regime aplicável aos defeitos de imóveis.

Na sentença recorrida, considerou-se que à situação em apreço é aplicável o Decreto-Lei nº 67/2003, de 8 de Abril, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei nº 84/2008, de 21 de Maio.

A ré/apelante, em sede de recurso, continua a considerar que o regime adequado é o previsto no Código Civil, *maxime*, nos seus artigos 1224º e 1225º.

Vejamos, então, qual deverá ser o regime jurídico adequado a solucionar a questão da caducidade invocada.

O nº 4 do artigo 1225, introduzido pelo Decreto-Lei nº 267/94, de 25 de Outubro, veio estabelecer que as normas do contrato de empreitada que regulam a responsabilidade do empreiteiro pelos defeitos da obra se aplicam à compra e venda celebrado com o respectivo construtor do imóvel destinado a longa duração.

Como refere Calvão da Silva, «este mesmo diploma legal – Decreto-Lei nº 267/94 –, além da expressa responsabilização do empreiteiro perante o terceiro adquirente do imóvel, dando nova redacção ao nº 1, *in fine*, do artigo 1225º, veio aplicar o regime estatuído pelo artigo 1225º ao vendedor de imóvel que o tenha construído, modificado ou reparado, aditando-lhe o novo nº 4, por forma a evitar que o empreiteiro se esconde na relatividade da empreitada e sua ineficácia perante terceiros compradores. Desta sorte, quando, na compra e venda, o alienante tenha sido também o construtor do imóvel (vendedor e construtor), mas inexistente e apesar de inexistir empreitada entre ele e o comprador, aos defeitos da coisa transmitida deve aplicar-se o regime do artigo 1225º e não o dos artigos 916º e 917». Compra e Venda de Coisas Defeituosas, págs. 102 e 103.

Estão em causa os contratos de compra e venda que os autores celebraram com a ré e que, agora, invocam perante esta (relativos às fracções A e B, por escrituras públicas de 6.3.2006; à fracção C, por escritura de 2.9.2005; à fracção E, por escritura pública de 11.8.2006; à fracção F, por escritura pública de 23.3.2006; à fracção G, por escritura pública de 13.6.2006; e H, por escritura pública de 15.11.2005).

A ré é uma sociedade comercial que se dedica à compra e venda de imóveis, não se encontrando demonstrado ser construtora e que, no âmbito dessa actividade, tivesse construído as fracções vendidas.

Por sua vez, os autores declararam nas respectivas escrituras públicas que compraram as fracções, exclusivamente, para “habitação própria e permanente”, ou seja, para fins não profissionais, enquanto consumidores.

Face a estes parâmetros, é inquestionável que a solução adoptada na sentença recorrida se tem de considerar acertada e, portanto, deve ser aplicável aos contratos celebrados entre autores e ré o regime de venda de bens de consumo, previsto no Decreto-Lei 67/2003, de 8 de Abril, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei nº 84/2008, de 21 de Maio, que transpôs para a ordem jurídica a directiva nº 1999/44/CE do Parlamento Europeu e Conselho, de 25 de Maio, que teve por objectivo a aproximação das disposições dos estados membros da União Europeia sobre certos aspectos da venda de bens de consumo e das garantias a ela relativas.

Do Decreto-Lei 67/2003 «resulta primordialmente a imposição de uma obrigação de entrega dos bens de consumo em conformidade com o contrato (artigo 2º, nº 1),

estabelecendo-se assim uma garantia contratual relativamente aos bens de consumo consistente na imposição da sua conformidade com as descrições constantes do contrato. Trata-se de um critério que tem vindo a ser adoptado para unificar a nível internacional as diversas soluções existentes nos vários ordenamentos sobre a garantia edilícia, constando quer da Convenção de Haia de 1964 sobre a compra e venda internacional de mercadorias (cfr. artigos 19º, nº 1 e 33º e seguintes), quer da Convenção de Viena de 1980 sobre a venda internacional de mercadorias (artigos 35º e seguintes), e que a directiva 1999/44/CE agora transposta decidiu adoptar como critério de uniformização dos ordenamentos jurídicos internos dos estados membros». Menezes Leitão, Direito das Obrigações, 4ª edição, Volume III, págs. 137 e 138. Do disposto no artigo 3º, nº 1, do citado DL 67/2003, resulta que a conformidade deve verificar-se no momento em que a coisa é entregue ao consumidor, o que implica passarem a correr por conta do vendedor os riscos relativos a defeitos da coisa ocorridos entre a venda e a entrega ao consumidor.

O artigo 4º do mesmo diploma prevê os seguintes direitos do consumidor perante a falta de conformidade do bem adquirido: a) reparação; b) substituição; c) redução do preço; d) resolução do contrato.

A estes direitos acresce ainda a indemnização, nos termos do artigo 12º, nº 1, da Lei 24796, na redacção do DL 67/2003, de 8/4.

Como refere Menezes Leitão, «a Directiva 1999/44/CE procede a escalonamento dos primeiros quatro direitos, distinguindo dois níveis de reacção do consumidor. No primeiro nível são colocados a reparação ou substituição da coisa, e no segundo nível a redução do preço ou a resolução do contrato.

(...) O regime constante do artigo 4º, nº 5, do DL 67/2003, não efectua, porém, a mesma hierarquização que consta da Directiva, referindo que o consumidor pode exercer qualquer dos quatro direitos, salvo se tal se manifestar impossível ou constituir abuso de direito, nos termos gerais.

O artigo 4º do DL 67/2003 esclarece qual a forma de cumprimento da reparação ou substituição, informando que qualquer delas pode ser realizada sem encargos, ou seja, suportando o vendedor as despesas necessárias para repor a conformidade do bem, designadamente as despesas de transporte, de mão-de-obra e material (artigo 4º, nº 3), dentro de um prazo razoável, e sem grande inconveniente para o consumidor, tendo em conta a natureza do bem e o fim a que o consumidor o destina (artigo 4º, nº 2).

Em lugar da reparação ou substituição da coisa, o consumidor poderá pedir uma redução do preço ou a resolução do contrato (artigo 4º, nº 1, do DL 67/2003, *in fine*), a menos que tal seja manifestamente impossível ou constituir abuso de direito (artigo 4º, nº 5)». ob. cit., págs. 151, 152, 153 e 154.

Por conseguinte, repete-se, é à luz do regime de venda de bens de consumo, previsto no Decreto-Lei 67/2003, de 8 de Abril, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei nº 84/2008, de 21 de Maio, que a questão surgida à volta dos contratos celebrados entre autores e ré terá de ser solucionada e, desde logo, a excepção da caducidade arguida pela ré.

O fundamento jurídico da caducidade reside no interesse geral que há em preestabelecer o prazo, dentro do qual ou a partir do qual o direito pode ser exercido. No dizer de Mota Pinto, o conceito de caducidade abrange «uma série numerosa de situações em que as relações jurídicas duradouras de tipo obrigacional criadas pelo contrato ou pelo negócio (formando no seu conjunto a relação contratual) *se extinguem para futuro* por força do decurso do prazo estipulado, da consecução do fim visado ou de qualquer outro facto ou evento superveniente (p. ex., morte de uma pessoa) a que a lei atribui o efeito extintivo, *ex nunc*, da relação contratual». Teoria Geral do Direito Civil, pág. 621.

O artigo 5º do DL 67/2003 estabelecia:

1 – O comprador pode exercer os direitos previstos no artigo anterior quando a falta de conformidade se manifestar dentro de um prazo de dois ou cinco anos a contar da entrega do bem, consoante se trate, respectivamente, de coisa móvel ou imóvel.

(...)

3 – Para exercer os seus direitos, o consumidor deve denunciar ao vendedor a falta de conformidade num prazo de dois meses, caso se trate de bem móvel, ou de um ano, se se tratar de bem imóvel, a contar da data em que a tenha detectado.

4 – Os direitos conferidos ao consumidor nos termos do nº 1 do artigo 4º caducam findo qualquer dos prazos referidos nos números anteriores sem que o consumidor tenha feito a denúncia, ou decorridos sobre esta seis meses.

O DL 84/2008 alterou a redacção dos nºs 3 e 4 do citado artigo 5º e introduziu o artigo 5º-A nos seguintes termos:

1 – Os direitos atribuídos ao consumidor nos termos do artigo 4º caducam no termo de

qualquer dos prazos referidos no artigo anterior e na ausência de denúncia da desconformidade pelo consumidor, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 – Para exercer os seus direitos, o consumidor deve denunciar ao vendedor a falta de conformidade num prazo de dois meses, caso se trate de bem móvel, ou de um ano, se se tratar de bem imóvel, a contar da data em que a tenha detectado.

3 – Caso o consumidor tenha efectuado a denúncia da desconformidade, tratando-se de bem móvel, os direitos atribuídos ao consumidor nos termos do artigo 4º caducam decorridos dois anos a contar da data da denúncia e, tratando-se de bem imóvel, no prazo de três anos a contar desta mesma data.

Tratando-se de bens imóveis, por força do disposto no art. 5º, nº 1, (redacção mantida pela nova lei) do diploma em apreço, o consumidor pode exercer os direitos previstos neste diploma no prazo de 5 anos a contar da entrega do bem.

Existem, assim, dois prazos: um para denunciar o defeito – artigo 5º, nº 3 e 4 do diploma citado, na redacção anterior, ou artigo 5º-A, nº 2 e 3, na redacção actualmente em vigor –, outro para intentar a acção judicial – artigo 5º, nº 1.

A presente acção, mediante a qual os autores/consumidores pretendem exercer os seus direitos, foi instaurada em 18.04.2010, antes pois do termo do prazo “de garantia” de 5 anos contados das datas das respectivas aquisições, correspondentes às datas das respectivas entregas dos bens imóveis (celebrados relativamente às fracções A e B, por escrituras públicas de 6.3.2006; à fracção C, por escritura de 20.9.2005; á fracção E, por escritura de 11.8.2006; á fracção F por escritura de 23.3.2006; á fracção G, por escritura de 13.6.2006 e á fracção H por escritura de 15.11.2005.

Quanto aos demais prazos, quer a lei antiga quer a lei nova estabelecem o prazo de um ano para o consumidor denunciar ao vendedor a falta de conformidade (de imóvel), a contar da data em que a tenha detectado.

A ré não logrou fazer prova, como lhe competia, das datas em que cada um dos autores teve conhecimento dos defeitos e, portanto, como se decidiu na sentença, fica prejudicado o conhecimento desta caducidade.

Por último, o artigo 5º, nº 4, estabelecia o prazo de 6 meses de caducidade dos direitos do consumidor decorridos que sejam 6 meses sobre a denúncia.

Este prazo foi alongado pelo nº 3 do citado artigo 5º-A aditado pela nova lei, tendo passado de seis meses para três anos, contados da denúncia, no caso dos imóveis. Estabelece o artigo 297º, nº 2, do C.C:

A lei que fixar um prazo mais longo é igualmente aplicável aos prazos que já estejam em curso, mas computar-se-á neles todo o tempo, decorrido desde o seu momento inicial.”

Ou seja, a redacção introduzida ao DL nº 67/2003, de 8 de Abril, pelo DL 84/2008, de 21 de Maio, quanto ao alargamento do prazo de caducidade, aplica-se aos prazos que ainda estiverem em curso, nos termos do artigo 279º, nº 2, do C.C.

A denúncia foi feita pelos autores, através de carta registada, datada de 21 de Abril de 2009 e enviada em 23 de Abril de 2009.

Sendo a denúncia posterior á entrada em vigor da lei nova, em 21.6.2008 (artigo 14º do DL 84/2008 de 21.5), como bem se decidiu na sentença recorrida, é aplicável o prazo mais longo estabelecido por esta nova lei, com aproveitamento do prazo até então decorrido, pelo que se conclui que a presente acção foi instaurada dentro do prazo legal.

Foi esta a posição adoptada na sentença recorrida e assume-se que a mesma não merece qualquer censura.

O regime aplicável não é, como defende a apelante, o previsto no Código Civil, *maxime*, nos seus artigos 1224º e 1225º.

Improcede, assim, a excepção de caducidade invocada pela ré.

Em resumo: quando, na compra e venda, o alienante tenha sido também o construtor do imóvel (vendedor e construtor), apesar de inexistir empreitada entre ele e o comprador, aos defeitos do imóvel transmitido deve aplicar-se o regime do artigo 1225º do C.C. e não o dos artigos 916º e 917º do mesmo diploma; quando a sociedade vendedora se dedica à compra e venda de imóveis e, no exercício dessa actividade, vendeu fracções autónomas de que não foi sua construtora, tendo os compradores adquirido aquelas, exclusivamente, para habitação própria e permanente, ou seja, para fins não profissionais, enquanto consumidores, o regime jurídico aplicável é o previsto no Decreto-Lei 67/2003, de 8 de Abril, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei nº 84/2008, de 21 de Maio; a redacção introduzida ao DL nº 67/2003, de 8 de Abril, pelo DL 84/2008, de 21 de Maio, quanto ao alargamento do prazo de caducidade, aplica-se aos prazos que ainda estiverem em curso, nos termos do artigo 279º, nº 2, do C.C.

Decisão:

Pelos fundamentos expostos, acordam os Juízes desta secção cível em julgar improcedente a apelação e, conseqüentemente, confirmar a sentença recorrida.

Custas pela apelante.

Porto, 24.2.2014
Augusto de Carvalho
Rui Moura
José Eusébio Almeida