

Processo: 14521/20.5T8PRT.P1
Nº Convencional: JTRP000
Relator: CARLOS PORTELA

Descritores: QUALIDADE DE CONSUMIDOR
CONDOMÍNIO
EMPREITADA DE CONSUMO
DENÚNCIA DOS DEFEITOS
CADUCIDADE

Nº do Documento: RP2022102714521/20.5T8PRT.P1

Data do Acórdão: 27-10-2022

Votação: UNANIMIDADE

Texto Integral: S

Privacidade: 1

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: ALTERADA

Indicações Eventuais: 3ª SECCÃO

Área Temática: .

Sumário:

I - 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.

II - A lei estabelece o prazo de denúncia dos defeitos e o prazo para o exercício do direito de eliminação dos defeitos, a par do limite máximo de 5 (cinco) anos da garantia legal, sendo o primeiro, de 1 (um) ano, estando em causa um imóvel destinado a longa duração quanto à empreitada de consumo (art.º 1225.º, n.º 2 do Código Civil e art.º 5º-A, n.º 2 do Decreto-Lei 67/2003 de 8 de Abril, alterado e republicado pelo Decreto-Lei 84/208 de 21 de Maio), sendo o prazo para o exercício do direito de eliminação dos defeitos, na empreitada de consumo, de 3 (três) anos, a contar da denúncia atempada dos defeitos (art.º 5º-A, n.º 3, do Decreto-Lei 67/2003 de 8 de Abril, alterado e republicado pelo Decreto-Lei 84/208 de 21 de Maio).

III - O condomínio deve ser considerado como um consumidor desde que pelo menos uma das fracções que o compõem seja destinada a uso privado.

IV - Em regra, para afastar as regras do regime geral do Código Civil, é exigível que as qualidades dos contraentes que permitem estabelecer a relação de consumo se mostrem alegadas e demonstradas no processo, incumbindo ao consumidor o respectivo ónus,

V - No entanto, de acordo com a jurisprudência do TJUE, sempre que disponha de elementos de direito e de facto necessários para tal efeito ou deles possa dispor mediante mero pedido de esclarecimento, o tribunal está obrigado a verificar se o comprador pode em concreto ser qualificado de consumidor.

Reclamações:

Decisão Texto Integral:

Apelação nº14521/20.5T8PRT.P1

Tribunal recorrido: Tribunal Judicial da Comarca do Porto

Juízo Local Cível do Porto

Relator: Carlos Portela

Adjuntos: António Paulo Vasconcelos

Filipe Carçoç

Acordam na 3ª Secção do tribunal da Relação do Porto

I. Relatório:

O Condomínio ... propôs a presente acção declarativa com processo comum, contra a P..., Lda. e a C... Lda., pedindo a condenação das rés nos seguintes termos:

1º) A reconhecer a existência dos defeitos de construção que constam nos relatórios das 3 peritagens juntas aos autos;

2º) A proceder à reconstrução do muro de suporte que ruiu, nos termos preconizados na 1.ª peritagem e á reparação dos referidos defeitos, bem assim como á reparação de consequências provocadas pelos mesmos no interior da arrecadação da fracção I, a liquidar em execução de sentença.

3º) A pagar ao Condomínio Autor, a título de sanção pecuniária compulsória, nos termos do disposto no artigo 829.º-A do C.C., uma indemnização mínima de 1.000€/mês desde a citação até á efectiva reparação dos defeitos.

Alegou, para tanto, que o edifício constituído em propriedade horizontal que identificou

foi construído pela primeira ré e as respectivas fracções vendidas pela segunda ré. Mais alegou que o mesmo apresenta defeitos ao nível da cave e no muro de vedação e suporte, que inclusive ruiu, e que os denunciou perante as rés.

Alegou ainda que apesar de estas terem procedido a reparações, os defeitos não foram debelados.

As rés contestaram em articulados separados.

No entanto, ambas vieram defender-se por excepção, invocando a irregularidade do patrocínio judiciário e a caducidade do direito do qual o autor se vem prevalecer a juízo.

No mais, qualificaram a sua defesa como de impugnação.

A primeira ré veio ainda suscitar o incidente de intervenção principal provocada da Companhia de Seguros X..., S.A., o qual foi apreciado e julgado precedente.

Citada, a Companhia de Seguros X..., S.A. veio esta contestar, defendendo-se por excepção, invocando a falta de legitimidade activa e passiva.

Sustentou não recair qualquer responsabilidade sobre a primeira ré, bem como que o sinistro não está abrangido pelo âmbito de cobertura do contrato mas, a concluir-se no sentido inverso, deverá ser tida em conta a franquia convencionada.

A ré P..., Lda. exerceu o contraditório quanto aos fundamentos de defesa da interveniente, invocando, por um lado, que as cláusulas de exclusão não são aplicáveis e, por outro lado, arguindo a sua invalidade.

Foi proferido despacho pelo qual o autor foi convidado a suprir a irregularidade do patrocínio, a indicar o custo das obras de eliminação dos defeitos e a exercer o contraditório quanto aos fundamentos de defesa por excepção invocados.

A autora apresentou resposta, tomando posição sobre tais fundamentos de defesa.

Foi designada data para a realização da audiência prévia, enunciando-se as questões a debater.

Foi realizada a audiência prévia, na qual foi proferido despacho onde se fixou o valor da acção, se apreciou a regularidade do patrocínio, se apreciou a excepção da falta de personalidade judiciária do autor quanto ao pedido de reparação dos danos causados no interior da arrecadação da fracção I e se absolveram as rés da instância quanto a este pedido

Apreciou-se, ainda a legitimidade activa e passiva julgando-se as partes legítimas.

Identificou-se o objecto do litígio e enunciaram-se os temas de prova.

Realizou-se a audiência de discussão no culminar da qual se proferiu sentença onde se julgou a acção parcialmente procedente e, se condenaram solidariamente as rés P..., Lda. e C... Lda. a eliminar os defeitos elencados na alínea 31) dos factos provados, absolvendo-as do mais peticionado.

Mais se absolveu a interveniente Companhia de Seguros X... S.A. do pedido.

As rés P... e C... e o autor Condomínio vieram interpor recurso desta decisão.

Foi proferido despacho onde se consideraram os recursos tempestivos e legais e se admitiram os mesmos como sendo de apelação, com subida imediata, nos autos e efeito devolutivo.

Na sequência do pedido de reforma da sentença no que toca a custas formulado pelas rés/apelantes nos termos e ao abrigo do disposto no art.º 616º, nº3 do CPC, foi proferido despacho no qual tal pedido foi indeferido.

Recebido o processo nesta Relação emitiu-se despacho que teve os recursos como próprios, tempestivamente interpostos e admitidos com efeito e modo de subida adequados.

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

*

II. Enquadramento de facto e de direito:

Aos presentes recursos são aplicáveis as regras processuais da Lei nº 41/2013 de 26 de Junho.

É consabido que o objecto dos recursos, sem prejuízo das questões que sejam de conhecimento oficioso obrigatório, é definido pelo conteúdo das conclusões vertidas pelos recorrentes nas suas alegações (cf. artigos 608º, nº2, 635º, nº4 e 639º, nº1 do CPC).

No caso é o seguinte o teor das conclusões das alegações de cada um dos recursos interpostos:

No recurso das rés/apelantes P... e C...:

1- A Recorrente considera incorrectamente julgado o seguinte facto constante do item 31 dos Factos Provados: "Nova mancha de humidade e fissura, junto ao pavimento, no lugar de garagem destinada ao uso da "R...", no Bloco ...".

2- O Tribunal a quo motivou esse facto "com referência a percepção colhida na inspecção ao local".

3- No auto de inspecção ao local, vem referido que «Verificou-se que o lugar de

garagem assumido pela letra “V” será o correspondente à “R...”», sem que, no entanto, nada se diga quanto à razão de ciência de tal afirmação e sem que dos autos conste qualquer certidão predial ou matricial que comprove tal afirmação.

4- Ainda por cima nenhuma das fotografias juntas no auto de inspecção revela a existência de uma fissura junto ao pavimento, pelo que nenhum nexo de causalidade se consegue estabelecer entre essa fissura junto ao pavimento e o suposto lugar de garagem com a letra “V”.

5- Assim sendo, deve ser eliminado do item 31 dos Factos Provados a expressão “Nova mancha de humidade e fissura, junto ao pavimento, no lugar de garagem destinada ao uso da “R...”, no Bloco ...”, absolvendo-se as Rés desse pedido. Por outro lado,

6- De acordo com o artigo 616.º, n.º 1, do CPC, a parte pode requerer a reforma da sentença quanto a custas, sendo que cabendo recurso da decisão que condene em custas ou multa, esse requerimento é feito na alegação (cfr. n.º 3 desse normativo).

7- Tendo sido fixado à acção o valor de € 23.404,42 (cfr. despacho de 16/06/2021), significa que de acordo com a sentença ao decaimento do Autor foi atribuído o valor de € 10.470,40 e ao das Rés o restante, ou seja € 12.934,02.

8- Ora, as Rés foram condenadas a eliminar os defeitos elencados na alínea 31) dos factos provados e absolvidas do demais peticionado, nomeadamente proceder à reconstrução do muro de suporte que ruiu.

9- E se atendermos ao orçamento de fls. 174 v. e 175 (que serviu na sentença de referência para fixar o valor dos decaimentos), torna-se evidente que o decaimento das Rés corresponde unicamente aos valores referidos nesse orçamento sob os n.º 2.1.6.1 e 2.1.7, ou seja € 630 + € 1.350.

10- O resto do orçamento refere-se a obras de intervenção no logradouro (reconstrução do muro) e de intervenção nas paredes exteriores dos blocos residenciais 1 e 2 (e, por consequência, no tapete de relva do logradouro e limpeza), do que as Rés foram totalmente absolvidas.

11- Desse modo, o decaimento das Rés é de apenas € 1.980, ao passo que a do Autor é de € 21.424,42, pelo que a sentença viola o artigo 527.º, n.º 1 e 2 do CPC, devendo, pois, ser reformada.

No recurso do autor Condomínio:

1. De acordo com a matéria que resulta provada nos pontos 26, 27, 28 e 29 da douda sentença comprovou-se que, na sequência da denuncia das patologias construtivas enviada em 29 de Abril de 2019, para ambas as Rés, a Ré P... procedeu a reparações que que deu por concluídas em 13 de Setembro de 2019 e que a presente acção foi instaurada em 11.09.2020, ou seja antes de completado o ano previsto no n.º 3 aplicável ex vi o n.º 4 do artigo 1225.º, invocado pelas Rés para fundamentar a excepção de caducidade que alegaram.

2. Não obstante a sentença recorrida tenha desde logo declarado, a fls.19, que este normativo não era susceptível de se aplicar nos presentes autos alegadamente porque «só se justificará a convenção do disposto no artigo 1225.º do Código Civil quando o vendedor tenha simultaneamente sido o construtor», não concordamos com tal entendimento dado que, atendendo á génese da alteração legislativa deste normativo ocorrida em 1994, o que a lei visou com o acrescento do n.º 4 a este normativo, foi precisamente pretender que a legislação que até aí apenas se aplicava aos contratos de empreitada passasse a ser aplicável aos contratos celebrados com os vendedores dos imóveis que fossem “promotores imobiliários” e esses, por definição, mais não são do que os proprietários dos terreno onde os empreendimentos são construídos, habitualmente por terceiros com os quais normalmente celebram contratos de empreitadas.

3. Ainda que assim não se entendesse e sem prescindir, a sentença recorrida não poderia ter concluído pela caducidade do direito de exigir às Rés a reconstrução do muro de suporte, atendendo ao disposto no n.º 3 do artigo 5.º do DL84/2008 de 21 de Maio que introduzindo alterações ao DL n.º 67/2003 de 8.04 que veio dispor que «Caso o consumidor tenha efectuado a denuncia da desconformidade, tratando-se de bem móvel, os direitos atribuídos ao consumidor nos termos do artigo 4.º caducam decorridos dois anos a contar da data da denuncia e, tratando-se de bem imóvel, no prazo de três anos a contar desta mesma data».

4. Embora a douda sentença recorrida tenha entendido que, atendendo aos factos provados 1 a 4 o imóvel em questão foi vendido por quem exerce uma actividade profissional com caracter económico, acabou por concluir que este diploma legal não se deveria aplicar no caso sub iudice por ter entendido que o Autor não pode ser considerado como consumidor para efeito do referido diploma, o que não podemos aceitar dado que, de acordo com o disposto na Lei da Defesa do Consumidor que a sentença recorrida chegou a transcrever deve entender-se como tal «aquele a quem

sejam fornecidos bens..., destinados a uso não profissional».

5. Embora se verifique pelo teor deste normativo, e a douta sentença recorrida tenha chegado a admitir, que a Lei não excluiu a sua aplicação às pessoas colectivas nem vejamos razões válidas para, genericamente, as excluir da protecção que o legislador pretendeu conferir aos consumidores em geral, o certo é que, como a própria douta sentença recorrida também reconhece, os condomínios são pessoas colectivas sui generis, na medida em que embora tenham a personalidade judiciária, que permitiu ao Autor instaurar a presente acção, são destituídos de personalidade jurídica.

6. Não obstante a sentença recorrida tenha, doutamente, admitido que, pelo exposto, um condomínio é uma ficção jurídica, na sequência do que passou, e bem, a analisar a possibilidade de o mesmo ser considerado como consumidor dependendo da atribuição de tal qualidade aos seus condóminos, o certo é que, depois de problematizar a questão afastando-se do cerne da mesma, a sentença recorrida acabou por considerar que «não deverá ao condomínio ser reconhecida a qualidade de consumidor, porque lhe falta por natureza a qualidade de pessoa singular» pelo que voltou a considerar a hipótese de reconhecer o condómino como “consumidor equiparado” acabando por concluir que não seria o caso do Autor por entender que não se «encontra na facticidade provada fundamento que justifique a referida extensão da noção de consumidor» decidiu «afastar a aplicação deste regime que seria o mais favorável ao autor».

7. Acontece que perante a invocação da Lei da Defesa do Consumidor que, na verdade, não exclui a sua aplicação a pessoas colectivas, muito menos a condomínios, que não são, propriamente, pessoas colectivas, o que competia ao Autor alegar era o que alegou e ficou expresso no ponto 1 dos factos provados, ou seja, que «O prédio identificado como “Edifício ...”, sito na rua ... e na rua ... (entrada pedonal), é composto por dois blocos habitacionais de três pisos acima do solo (Bloco ... e ...), uma moradia de dois pisos acima da cota da soleira (designada por A) e uma cave comum a todo o edificado, destinada a estacionamento colectivo e arrecadações.».

8. Embora, a acção tenha sido instaurada pelo condomínio do edifício, dado que o que estava em questão eram áreas comuns, não podemos esquecer que, de acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 1420.º do C.C., tais áreas comuns são indissociáveis das respectivas fracções autónomas do edifício.

9. Pelo exposto e como a Exm.^a Magistrada recorrida bem pôde constatar ao longo da inquirição das testemunhas, se todas (a primeira, a última e todas as outras fracções deste condomínio que foram vendidas pela 1.^a Ré aos seus condóminos) as fracções autónomas do condomínio autor foram licenciadas para habitação, nos termos legais não podem ser destinadas a usos profissionais, do que esse conclui que a aplicação da Lei da Defesa do Consumidor não pode ser afastada.

10. Nem seria justo que um condomínio seja ele qual for, muito menos o autor que só é composto por fracções habitacionais, seja excluído da protecção mais abrangente que a lei em questão confere, na medida em que qualquer administração de condomínio tem, por inerência, um processo decisório complexo e forçosamente demorado que não se compadeceria com o prazo de seis meses que a sentença recorrida aplicou nos presentes autos de modo a considerar, ainda que parcialmente procedente, a excepção de caducidade que as próprias Rés fundamentaram no nos n.ºs 3 e 4 do artigo 1225.º do C.C..

11. Pelo exposto constata-se, que, longe de ter caducado, o direito do Autor foi exercido em tempo e como tal, atendendo á matéria que resultou provada, deve proceder, até porque é patente que o verdadeiro objectivo da sentença recorrida, ao considerar procedente a referida caducidade com argumentos tão rebuscados e até, desde logo admitindo que são discutíveis, era o de não se pronunciar, de mérito, sobre a condenação das Rés na reconstrução do muro de modo a não correr o risco de emitir decisão que pudesse conflitar com o já decidido no processo n.º 25908/19.6T8PRT que correu termos no Juízo Local Cível do Porto-J8, no qual as Rés foram condenadas a pagar a referida reconstrução, embora tenham recorrido da decisão que, por esse motivo, ainda não transitou em julgado.

12. No que concerne á rectificação da condenação em custas, há que atender ao disposto nos artigos 527.º e 539.º do C.P.C. onde é genericamente determinado que a decisão que julgue a acção ou algum dos seus incidentes ou recursos deve condenar em custas a parte que a elas houver dado causa ou de quem do processo tirou proveito e mais concretamente, no que se refere ás custas dos incidentes, determina que as respectivas custas devem ficar a cargo do requerente sendo o requerido responsável pelas mesmas apenas quando se tenha oposto ao requerido incidente.

13. Pelo exposto e ainda porque, á luz dos citados normativos, o incidente de chamamento só poderia aproveitar á Ré que o requereu, deverá ser esta a ser condenada nas custas decorrentes da referida absolvição e não a Autora, sendo a

sentença recorrida rectificada neste sentido, nos termos do disposto nos n.ºs 1 e 3 do artigo 616.º C.P.C.

*

Pelo exposto, resulta claro serem as seguintes as questões suscitadas em cada um destes dois recursos:

No recurso das Rés:

- 1ª) A impugnação da decisão de facto (ponto 31 dos factos provados);
- 2ª) A revogação da decisão recorrida na parte em que condenou solidariamente as rés na eliminação dos defeitos elencados no referido ponto de facto 31;
- 3ª) A reforma da decisão quanto a custas.

No recurso do Autor:

- 1ª) A revogação da decisão recorrida na parte em que considerou verificada a caducidade do pedido formulado pelo autor de reconstrução do muro de reconstrução que ruiu;
- 2ª) A reforma da decisão na parte em que condenou o autor nas custas que decorrem da absolvição do pedido da interveniente principal X... S.A.

*

Vejamos, pois, do fundamento de tais pretensões.

É o seguinte o teor da decisão de facto que foi proferida:

Resultaram provados os seguintes factos:

- 1) O prédio identificado como “Edifício ...”, sito na rua ... e na rua ... (entrada pedonal), é composto por dois blocos habitacionais de três pisos acima do solo (Bloco ... e ...), uma moradia de dois pisos acima da cota da soleira (designada por A) e uma cave comum a todo o edificado, destinada a estacionamento colectivo e arrecadações.
- 2) A “P..., Lda.” obteve por alteração do titular, no decurso da obra, o Alvará de licença de construção que foi emitido em 3 de Julho de 2015.
- 3) A “P..., Lda.” celebrou com a “C... Lda.” um acordo mediante o qual esta se obrigou e procedeu à construção do empreendimento.
- 4) A “P..., Lda.” procedeu à venda das fracções autónomas do edifício construído.
- 5) A primeira das fracções que compõem o edifício foi entregue em 28 de Julho de 2017.
- 6) No logradouro do prédio identificado em 1), pelo lado poente, existe um muro no limite deste com o do prédio correspondente ao imóvel destinado a armazém sito nos n.ºs ... e ... da rua....
- 7) O muro é de alvenaria de granito, tipo perpianho.
- 8) Com 0,25m de espessura.
- 9) Com imbricamento das pedras.
- 10) No dia 30 de Setembro de 2018, o muro ruiu na zona da rampa de acesso ao armazém do prédio limítrofe, numa extensão de vinte metros.
- 11) Em data não determinada por volta do ano de 1965, o proprietário do prédio a que corresponde o armazém procedeu ao desaterro para construção de uma cave e da referida rampa para lhe dar acesso.
- 12) E realizou obras para afundar o muro até à cota da soleira da rampa.
- 13) A rampa margina a nascente com o prédio onde vieram a ser edificados os blocos do “Edifício ...”.
- 14) O muro apresenta na parte mais desnivelada a altura de pelo menos quadro metros.
- 15) Aquando da realização das obras referidas em 11), não existia qualquer construção no prédio identificado em 1).
- 16) Antes das obras de construção do “Edifício ...”, o muro estava alteado com fiadas de blocos vazados de tijolo.
- 17) A obra de construção do edifício referido em 1) teve início com os trabalhos de escavação em Novembro de 2015, tendo o muro periférico voltado para o prédio identificado em 3) sido betonado em Dezembro de 2015.
- 18) No decurso das obras de construção do edifício referido em 1), a cota do terreno onde foi implantado foi elevada na parte do logradouro junto ao muro.
- 19) O que foi feito à custa da colocação de entulho.
- 20) Sem que o muro tivesse sido reforçado.
- 21) E foi retirada a parte superior do muro construída em alvenaria de tijolo à vista.
- 22) Em Dezembro de 2015, o proprietário do prédio correspondente ao imóvel destinado a armazém sito nos n.ºs ... e ... da rua..., procedeu a obras que consistiram na alteração do pavimento e colocação de nova laje do armazém e na demolição de um anexo e nova construção aproveitando as fundações existentes.
- 23) Nos dias 6, 7, 11, e 13 de Agosto e 4 de Setembro de 2018 foi registada actividade sísmica na zona do Porto, tendo o ocorrido nesta última data a magnitude de 4,6 nas zonas de ... e ... (concelho da Maia) e na Zona de Valongo (concelho de Valongo).

24) À data em que o muro ruiu já tinham sido realizados os trabalhos de ajardinamento exterior e vinham sendo efectuadas regas da relva colocada junto ao muro.

25) No dia 24 de Abril de 2019, a cave do edifício apresentava sinais de humidade e infiltrações de água junto ao Bloco ..., localizado a sul, nas paredes e tecto ao mesmo nível do Bloco ... e uma fissura vertical junto à entrada de uma habitação do 2.º Direito, no Bloco ...

26) O autor remeteu a cada uma das rés as cartas datadas de 29 de Abril de 2019, pelas quais enunciou patologias do edifício e instou-as à reparação das mesmas e à reconstrução do muro, remetendo cópia do documento intitulado “relatório de peritagem”, tendo a carta remetida à primeira ré sido recepcionada a 3 de Maio de 2019 e a remetida à segunda ré em 13 de Maio de 2019.

27) A “P..., Lda.” respondeu por carta datada de 15 de Maio de 2019, propondo-se diligenciar por observar o local e identificar a causa das patologias apontadas na cave e recusou a responsabilidade pela queda do muro. Mais propôs que “para obviar aos inconvenientes decorrentes da prolongada pendência de uma acção judicial” proceder à reparação do muro, com o respectivo custo a ser assumido “a título meramente provisório ou condicional” em três partes iguais pela própria, pela “N...” e pelo condomínio.

28) A “C... Lda.” respondeu por carta datada de 21 de Maio de 2019, remetendo para a resposta da “P..., Lda.”.

29) A ré “P..., Lda.” procedeu a reparações que deu por concluídas em Setembro de 2019.

30) Foram realizadas reparações na zona do relvado confinante com os blocos ... e pintura das paredes da garagem e da arrecadação da fracção I.

31) Em Novembro de 2019, apareceu na cave:

- Nova mancha de humidade e fissura, junto ao pavimento, no lugar de garagem destinada ao uso da “R...”, no Bloco ...;

- Foco de humidade no canto superior do lado direito da garagem;

- Mancha de humidade no canto superior da parede dos lugares de estacionamento B/V.

32) A ré “P..., Lda.” celebrou com a “Companhia de Seguros X..., S.A.” um contrato, titulado pela apólice n.º ..., mediante o qual, com início no dia 1 de Dezembro de 2015, transferiu para esta o risco da ocorrência de danos patrimoniais e não patrimoniais decorrentes do exercício da actividade de construção e reparação de edifícios até ao montante de 100.000,00€, com a franquia de 10% por sinistro no montante mínimo de 250,00€.

33) Resultou estipulado que:

“1. Ficam absolutamente excluídos das garantias deste contrato os danos: a) Decorrentes de actos ou omissões dolosas do Segurado ou de pessoas por quem este seja civilmente responsável ou das pessoas cuja responsabilidade seja garantida por esta Apólice, bem como os actos ou omissões que constituem violação dolosa de normas ou regulamentos e quaisquer multas ou coimas. Entende-se por acto doloso, todo o acto intencional praticado com o intuito de produzir dano ou com representação da possibilidade desse resultado; (...)

2. Ficam excluídos das garantias deste contrato os danos: a) Decorrentes de reclamações baseadas numa responsabilidade do Segurado resultante de acordo ou contrato, na medida em que a mesma exceda a responsabilidade a que o Segurado estaria legalmente obrigado, na ausência de tal acordo ou contrato; (...) g) Resultantes de exploração de quaisquer actividades alheias e/ou acessórias à actividade principal do Segurado, ou para as quais o mesmo não se encontre devidamente habilitado; h) Decorrentes de reclamações baseadas em perdas financeiras, nomeadamente, lucros cessantes, impossibilidade do exercício normal da actividade, suspensão e/ou interrupção, não cumprimento de prazos estabelecidos, redução do volume de vendas, perdas de imagem e/ou quotas de mercado de terceiros; (...) j) Decorrentes do não cumprimento de normas legais ou regulamentares, ou dos usos próprios da actividade bem como da não adopção das medidas de segurança aconselháveis; (...) m) Imputáveis a responsabilidade civil profissional de arquitectos, projectistas, mestre de obras e engenheiros; n) Perdas financeiras puras entendendo-se como tal as perdas económicas ou financeiras sem concorrência de danos materiais e/ou corporais, nomeadamente paralisação total ou parcial da actividade, causados a terceiros; o) Que tendo-se em consideração a natureza dos trabalhos ou a sua forma de execução, possam razoavelmente prever-se como inevitáveis; q) Da supervisão técnica ou direcção técnica de obras não executadas pelo Segurado; (...) t) Resultantes de defeitos ou ineficácia de produtos utilizados pelo Segurado no exercício da sua actividade; u) Resultantes de trabalhos de escavação e/ou demolição cujo valor de Empreitada para estes trabalhos ultrapasse os 10% e desde que não se trate de

trabalhos a mais de 1 piso abaixo do solo. (...) v) Reclamados ao abrigo de responsabilidades que nos termos legais ou regulamentares, deva ser objecto de seguro de responsabilidade civil obrigatório. (...)

Proprietário de Imóvel

3. Ficam também excluídos os danos: a) Causados por incumprimento de normas legais ou regulamentares nomeadamente as inerentes à conservação e manutenção do edifício ou fracção; b) Causados por incumprimentos de normas legais ou regulamentares em vigor, nomeadamente por falta de assistência técnica e de manutenção dos equipamentos; (...)

4. Não se encontra garantida pela presente apólice qualquer responsabilidade imputável a subempreiteiros ou subcontratados do Segurado.

5. O presente contrato não garante os danos provocados por alteração do meio ambiente, em particular os causados directa ou indirectamente por (...) águas ou atmosfera; (...) humidades (...);

6. Ficam excluídos deste contrato quaisquer danos causados em estruturas, terrenos e edifícios/fracções vizinhos do local de execução dos trabalhos. Assim, também não se garante os danos em quaisquer bens, edifícios, instalações, estruturas ou terrenos devidas a vibrações ou remoção ou a enfraquecimento de fundações, suportes ou apoios ou ainda a alteração do nível freático, bem como danos corporais ou materiais resultantes desses factos ou dos estragos por eles causados. (...)

7. Não se encontram abrangidos pelas coberturas deste contrato os danos: a) Causados a quaisquer bens ou objectos de terceiros que estejam confiados ao Segurado para guarda, utilização, trabalho ou outro fim; (...)

9. Não se garante neste contrato a Responsabilidade Civil Cruzada, ou seja, os Segurados não são considerados terceiros entre si. (...)

11. Ficam excluídos deste contrato os danos que ocorram ou se manifestem após a entrega dos trabalhos e/ou entrada em uso, qual dos factos ocorra primeiro.

12. Não se garante neste contrato os danos resultantes de Responsabilidade Civil Profissional.” (Capítulo II das Condições Especiais, Cláusula 2.º - Exclusões).

Não resultou provado:

a.- A escritura relativa à primeira fracção vendida foi outorgada em 20 de Abril de 2018 e a última em 28 de Junho de 2018.

b.- O muro foi construído por volta do ano de 1965.

c.- Durante mais de cinquenta anos, o muro foi conservado pelos proprietários do prédio a que corresponde o imóvel destinado a armazém sito nos n.ºs ... e ... da rua....

d.- Limpando-lhe as ervas, vegetação, ajustando ou recalçando as pedras.

e.- O que fizeram à vista de todos e sem oposição de ninguém.

*

f.- A cave do edifício referido em 1) foi construída a seis metros do muro.

g.- Nas obras referidas em 22) foram utilizados martelos pneumáticos e o pavimento em betão foi realizado com o auxílio de camião.

h.- Foram demolidos os pilares e fundações do anexo.

i.- A queda do muro deveu-se às vibrações e trepidações provocadas pelas obras referidas em 22) que foram executadas com uso de camiões que circularam na rampa.

j.- Ao trânsito rodoviário que circula diariamente nas imediações.

k.- E à actividade sísmica sentida à data a Nordeste da Península Ibérica.

l.- As manchas e focos de humidade da cave decorrem do fenómeno de condensação devido à falta de funcionamento do sistema de ventilação dos arrumos que o condomínio mantém desligado.

m.- Para proceder à eliminação de tais patologias, é necessário executar a impermeabilização e a drenagem da água do logradouro, o que importa os seguintes trabalhos: - escavar a zona do logradouro situada junto às paredes exteriores onde se verificam as infiltrações; - limpar o exterior das paredes; - colocar tela asfáltica; - executar um dreno até cerca de 1,5m de profundidade para captação e drenagem das águas da chuva e da rega dos relvados circundantes dessas paredes, constituído por pedra miúda envolvida em geotêxtil, encimado por grelha de captação e colocada sobre tubo drenante perfurado para captação de água; - ligar os drenos até aos colectores de drenagem existentes no empreendimento; - encher a parte escavada com material de aterro e a parte superior, na altura de 0,50m, com terra orgânica adequada e plantação de relva e/ou vegetação decorativa; - reparar e pintar as paredes interiores da cave.

n.- Na reconstrução do muro terá de observar a fórmula de Rankin, apresentar barbacãs para escoamento de água dos solos e empregar argamassa de cimento no preenchimento dos espaços vazios dos blocos de pedra.

o.- E deverá ser colocado um dreno de areia na altura acima do tubo, junto ao muro e com espessura adequada, para orientação da água filtrante para os tubos barbacãs.

Não resultaram provados quaisquer outros factos dos alegados pelas partes que importem para a decisão da causa, constituindo tudo o mais alegado meros factos conclusivos, irrelevantes, repetições dos factos relevantes e matéria de direito.

*

Ficou já visto que no recurso que interpuseram as rés/apelantes começam por arguir o erro de julgamento da matéria de facto no que diz respeito ao ponto 31) dos factos provados.

Perante tal pretensão, impõe-se recordar o que em sede de fundamentação e no que toca a tal ponto de facto foi feito constar na decisão recorrida e que foi, o seguinte: *“Quanto ao facto da alínea 31) (correspondendo ao julgamento como parcialmente provado dos factos dos arts. 38.º a 41.º da petição inicial), foi o mesmo julgado provado com referência à percepção colhida na inspecção ao local.”*

Como decorre das alegações de recurso, para justificar este seu recurso de facto as rés/apelantes começam por dizer que do auto de inspecção ao local nada se colhe quanto à razão de ciência da afirmação vertida no ponto 31), salientando que para além disso dos autos não consta qualquer certidão predial ou matricial que comprove tal afirmação.

Dizem ainda que nenhuma das fotografias juntas no auto de inspecção revela a existência de uma fissura junto ao pavimento, pelo que nenhumnexo de causalidade se pode estabelecer entre essa fissura junto ao pavimento e o suposto lugar de garagem com a letra “V”.

Perante tal alegação, mostra-se necessário transcrever aqui o que, relativamente a esta matéria, foi feito constar no auto de inspecção ao local realizado no dia 7 de Janeiro de 2022 é que foi o seguinte:

“ (...)

A inspecção ao local prosseguiu na garagem do edifício, tendo-se constatado o seguinte:

Tendo sido indicado o lugar de garagem do “R...” verificou-se vestígios de humidade nas paredes.

Verificaram-se manchas com vestígios de humidade à altura superior da parede direita junto à porta de acesso à garagem manchas essas à altura do tecto.

Verificou-se que o lugar de garagem assumido pela letra “V” será o correspondente à “R...”.

Verificou-se que na esquina das paredes dos lugares discricionários como B/V se encontra uma mancha relativa a vestígios de humidade.

No acesso à garagem não se encontrou qualquer mancha, sendo certo que analisada a parede admite-se que já tenha sido objecto de pintura.

Mostrado o quadro eléctrico o mesmo dispõe de fechadura mas encontrava-se aberto no momento.

Verificou-se que ao nível das paredes a cerca de 15 a 20 cm de altura, por referência ao pavimento existem manchas de descolamentos de tinta.

Verifica-se que a garagem é dotada de tampas/grades de escoamento de águas e que o piso apresenta inclinação para essas mesmas tampas.

Durante a inspecção foram capturadas as fotos que seguem:

(...).”

Como referem A. Abrantes Galdes, Paulo Pimenta e Luís Filipe Pires de Sousa, em comentário ao artigo 493º do CPC, “as diligências efectuadas e os resultados das averiguações realizadas no âmbito da inspecção judicial devem ser reduzidos a auto, no qual devem ficar a constar os elementos percebidos pelo juiz, designadamente daqueles que respeitam a litígios sobre prédios rústicos, servidões prediais ou acções de demarcação. A omissão de tal auto ou a sua incompletude constituem nulidade secundária que deve ser arguida pela parte, sob pena de sanção (arts. 195º, nº1, e 199º, nº1). Sanada a nulidade, aquilo que o juiz declara ter observado *in locu*, na fundamentação da decisão de facto, valerá enquanto resultado da própria inspecção em si” (Código de Processo Civil Anotado, Vol. I, pág. 550).

Perante o que ficou exposto, resulta claro que nos autos foi dado correcto cumprimento ao disposto no referido artigo.

Ou seja, o auto em apreço documenta os factos observados pelo juiz que procedeu à inspecção e os resultados a que a inspecção o conduziu, permitindo assim a esta Relação controlar o eventual erro do Tribunal “a quo” na apreciação ou valoração daquela prova.

E contrariamente ao que alegam as rés/apelantes neste seu recurso, dos referidos elementos do auto de inspecção, pode retirar-se com clareza a razão de ciência que justificou a resposta dada ao facto em questão.

Por outro lado, neste recurso não foram indicados quaisquer outros meios de prova

que possam infirmar tal convicção.

Sendo assim, resta pois concluir que nenhum fundamento existe para a pretendida alteração do que foi decidido no ponto 31) dos factos provados.

Razão pela qual improcedente nesta parte o recurso aqui interposto pelas rés P... e C....

Como antes já vimos, neste seu recurso as mesmas Rés também requerem que por força da eliminação da matéria contida no ponto 31) dos factos provados, seja revogada a decisão proferida no segmento em que as condenou, solidariamente, a eliminar os defeitos elencados no mesmo ponto.

Ora mantendo-se como se mantém a decisão de facto antes proferida, tal decisão leva, necessariamente, a confirmação do que a tal propósito ficou decidido e, à improcedência também nesta parte do recurso em análise, valendo a argumentação inscrita na sentença recorrida a qual se passa agora a transcrever para melhor entendimento:

“Limitada que fica a apreciação do direito do autor ao peticionado com referência aos apontados defeitos na cave, importa evidenciar que, quanto a este aspecto, resultou provado, tendo o autor denunciado, em momento anterior e perante ambas as rés, o aparecimento determinados sinais de humidade e infiltrações na cave, a primeira ré veio a proceder a reparações (factos julgados provados nas alíneas 25. e 29.).

Já após a conclusão destas, concretamente em Novembro de 2019, vieram a manifestar-se na cave novos sinais de humidade, a saber: - Nova mancha de humidade e fissura, junto ao pavimento, no lugar de garagem destinada ao uso da “R...”, no Bloco ...; - Foco de humidade no canto superior do lado direito da garagem; - Mancha de humidade no canto superior da parede dos lugares de estacionamento B/V (facto julgado provado na alínea 31.).

Assim, julga-se que é por referência a estes (e só a estes) que cumpre aferir do direito de que o autor se arroga à eliminação dos defeitos.

Dito isto,

Tanto a obrigação de entrega da coisa, que constitui a principal obrigação do vendedor, como a de realização da coisa, que constitui a principal obrigação do empreiteiro/ construtor, não se pode dizer pontualmente cumprida quando a coisa apresenta defeitos, seja quando o defeito existe à data da celebração do contrato, seja quando surge ou se manifesta em momento subsequente.

Mas quando é que se pode dizer que a coisa tem um defeito?

Todo o defeito dum coisa pressupõe uma divergência entre a “qualidade que é” e a “qualidade que deve ser”. Como salienta Miguel Teixeira de Sousa, não há defeito sem tal comparação (AB UNO AD OMNES, Coimbra Ed., 1998, p. 575).

No art.º 913.º do Código Civil (com referência à compra e venda), quanto à noção de defeito, é feita a equiparação entre vício e falta de qualidades da coisa, de tal forma que, sem nele se tomar posição quanto à natureza objectiva ou subjectiva do defeito – para os objectivistas o defeito verifica-se quando a coisa vendida não corresponda às características objectivas do género em que se integra, isto é, quando ela não tenha os préstimos necessários à utilização usual ou comum das coisas da mesma categoria; para os subjectivistas o defeito tem a ver com a idoneidade ou não da coisa relativamente ao uso contratualmente previsto –, foi colocada a tónica no fim que se depreende do contrato, adoptando um critério misto: o vício da coisa traduz-se numa sua imperfeição material que afecta a sua utilidade para o comprador.

Já no âmbito do contrato de empreitada, importa atender ao previsto no art. 1208.º do Código Civil, considerando-se constituir defeito tanto as desconformidades que a obra apresente com o que foi convencionado, como os vícios da coisa, assumindo relevo aqueles que excluam ou reduzam o valor da obra ou a sua aptidão para o uso ordinário ou o previsto no contrato.

A verificação do defeito corresponde ao não cumprimento pontual do contrato.

Nesta medida e conforme já explicitado supra por referência à relação contratual entre os condóminos e a primeira ré e à susceptibilidade do exercício enquanto terceiros adquirentes dos direitos reconhecidos ao dono da obra perante a segunda ré, assiste ao comprador o exercício dos direitos previstos nos arts. 914.º e 1225.º do Código Civil, respectivamente, entre os quais o direito de reparação ou eliminação dos defeitos.

No que ao contrato de compra e venda diz respeito, a responsabilidade do vendedor é subjectiva, ainda que a culpa se presuma nos termos do art.º 799.º do Código Civil; no que respeita à responsabilidade do construtor, ainda que a questão não tenha sido isenta de dúvidas, o art.º 1225.º do Código Civil não atribuiu uma responsabilidade objectiva ao construtor-vendedor (ainda Cura Mariano, ob. cit., pps. 191), sendo também, como é regra, a sua responsabilidade subjectiva.

Desta forma, compete ao comprador (seja perante o vendedor, seja perante o

construtor), enquanto factos constitutivos do seu direito e nos termos do art. 342.º, n.º1, do Código Civil, fazer a prova do defeito, sem já ter de alegar ou provar a causa ou origem dos defeitos (razão pela qual .

Já é sobre o vendedor que, para se desonerar, recairá o ónus de alegar e provar que a causa ou origem do defeito não tem origem na coisa vendida ou que o comprador, tendo conhecimento do defeito, a aceitou sem reservas; e sobre o construtor ou empreiteiro-construtor o ónus de, para se desonerarem, de alegar e provar que a causa ou origem do defeito não é decorrente da construção da obra, enquanto circunstâncias excludentes da sua responsabilidade (cfr., a título de exemplo, o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 5 de Julho de 2012, proferido no proc. n.º2722/03.5TCSNT, publicado na página da DGSJ, convocando a posição de Lebre de Freitas a este propósito, com referência à responsabilidade do empreiteiro-construtor). Perante o que fica exposto, julga-se que os elencados sinais de humidade existentes na cave constituem efectivos defeitos: de facto, ressalvada a hipótese de aquisição de um edifício para demolição ou para restauro, a existência de focos de humidade no interior de qualquer edifício prejudica o fim último para o qual é construído e que é o de fazer dele um abrigo para o homem aí exercer qualquer actividade, seja de habitação, exercício de actividade profissional, de lazer... diminuindo necessariamente tal circunstância a aptidão para o qual é pretendido pelo seu adquirente.

Desta forma, tendo o autor logrado fazer a prova dos defeitos elencados, sem que as rés tenham logrado alegar e provar quaisquer factos que, nos termos supra explicitados, afastassem a responsabilidade (concretamente, foram julgados não provados os factos da al. I.), cumpre concluir pelo direito do autor de exigir das rés a eliminação dos defeitos.

Quanto a esta concreta obrigação, cumpre ainda notar que já não assiste ao autor o direito de exigir, seja do vendedor, seja do construtor, a adopção em concreto de determinada técnica de reparação nem, para além do convencionado, a imposição de quaisquer materiais necessários à reparação.

Desta forma, é ao vendedor e/ou ao construtor que cumpre aferir se, para reparar as humidades, é ou não necessário observar os trabalhos e utilizar os materiais alegados pelo autor (em todo o caso julgado não provado, como técnica incontornável, na alínea m.).

Naturalmente que se não ficar bem reparado, a obrigação é cumprida de forma defeituosa e o vendedor e/ou construtor só se desonerará pelo cabal cumprimento, o que o comprador poderá reiteradamente continuar a exigir.

Mais acresce notar que, recaindo a obrigação sobre ambas as rés, a responsabilidade destas é solidária, atento o disposto no art.º 497.º do Código Civil, convocado analogicamente, por identidade de razões à responsabilidade obrigacional (cfr. neste sentido, ainda Cura Mariano, ob. cit., p. 199).

Perante tudo o que fica exposto, cumpre concluir pela procedência da pretensão do autor no que respeita à eliminação dos defeitos na cave, obrigação que recai sobre ambas as rés, a título solidário."

Por ser esse o momento adequado para o efeito, deixaremos para fase posterior deste acórdão a questão da reforma da sentença quanto a custas.

Vamos assim passar à análise do recurso do Autor e ao pedido de revogação da decisão recorrida na parte em que considerou verificada a caducidade do pedido formulado pelo Autor de reconstrução do muro de reconstrução que ruiu.

Ficou já vistos que ambas as Rés nas suas contestações e quanto ao pedido formulado pelo Autor de reconstrução do muro que ruiu, se defenderam por excepção, defendendo que caducou o exercício do respectivo direito por parte do Autor, alegando para o efeito o seguinte:

Que na sequência da recepção da carta datada de 29.04.2019, referida no art.º 30º da petição inicial, a 1ª Ré respondeu em 15.05.2019, declinando a assunção de responsabilidades no que se refere à queda do muro, o que reiterou em 7.06.2019. De acordo com o disposto no art.º 1225º, nº3 do Código Civil, aplicável por força do seu nº4, a denúncia dos defeitos deve ser feita no prazo de uma ano a contar do conhecimento e o direito à sua eliminação deve ser exercido no ano seguinte à denúncia.

A ser assim, a acção deveria ter sido intentada até 29.04.2020, o que não ocorreu já que a mesma apenas foi interposta em 11.09.2020.

Em resposta a tal alegação veio o Autor dizer o seguinte:

De acordo com o disposto no nº3 do art.º 5º do D.L. nº 84/2008 de 21 de Maio que veio introduzir alterações ao D.L. nº 67/2003 de 8.04, "caso o consumidor tenha efectuado a denúncia da desconformidade, tratando-se de bem imóvel, os direitos atribuídos ao consumidor nos termos do art.º 4º caducam decorridos dois anos a contar da data da denúncia e; tratando-se de bem imóvel, no prazo de três anos a contar da mesma

data”.

Assim sendo, o direito do Autor foi exercido em tempo, devendo por isso improceder a excepção de caducidade invocada.

Na sentença recorrida e a propósito desta questão exarou-se o seguinte:

“Com o enquadramento supra delineado, importa apreciar o primeiro fundamento de defesa de cada uma das rés – a excepção da caducidade do exercício dos direitos de eliminação dos defeitos com referência aos defeitos alegados na petição inicial. Na verdade, apesar de se tratar de uma excepção peremptória e, em princípio, segundo uma ordem lógica das questões suscitadas, as excepções deverem ser apreciadas em momento subsequente ao da apreciação da existência do direito, na medida em que está em causa o exercício de direitos potestativos e que a excepção da caducidade visa obstar a tal exercício, impõe-se que seja apreciada em primeiro lugar (Teixeira de Sousa, Jurisprudência (196), Blog do IPPC, blogippc.blogspot.pt, publicado em 24/9/2015).

Vejam os.

Como refere Mota Pinto, “o tempo é um facto jurídico não negocial, susceptível de influir, em muitos domínios do direito civil, em relações jurídicas do mais diverso tipo” (Teoria Geral do Direito Civil, 3.ª Edição Actualizada, p. 637).

Ao nível da extinção das relações jurídicas, é de convocar quer o instituto da caducidade, quer o da prescrição. Por virtude da caducidade, o exercício do direito fica sujeito a um prazo peremptório, de tal forma que, decorrido tal prazo, o direito deixa de poder ser exercido.

O fundamento específico deste instituto assenta em razões de certeza dos direitos, isto é, na tutela de um interesse geral de rápida definição de determinadas situações jurídicas.

A)

Por referência ao contrato de compra e venda celebrado entre os condóminos e a primeira ré, impõe-se convocar o disposto nos arts. 916.º e 917.º do Código Civil.

Assim,

Afastado o regime do contrato de compra e venda de bens de consumo, aqueles direitos reconhecidos ao comprador confrontado com o cumprimento defeituoso do contrato têm de ser exercidos nos prazos previstos no art.º 916.º do Código Civil. Como referido já supra, só se justificará a convocação do disposto no art.º 1225.º do Código Civil quando o vendedor tenha simultaneamente sido o construtor (o que não corresponde ao caso dos autos, desde logo perante o alegado nos arts. 2.º e 3.º da petição inicial).

Assim, na falta de outro prazo convencionado que se tem de admitir poder ser estabelecido ao abrigo do princípio da liberdade contratual, prevê a aludida norma o prazo de garantia de cinco anos a contar da entrega do imóvel ao comprador, exigindo que a denúncia dos defeitos seja feita no prazo de um ano a partir do conhecimento da existência dos mesmos. É o que decorre do disposto no art.º 916.º, n.º2 e 3, do Código Civil.

Acresce que, sob pena caducidade do exercício dos direitos do comprador, tais direitos devem ser exercidos judicialmente no prazo de seis meses a contar da data da denúncia, tal como previsto no art.º 917.º do Código Civil.

Na verdade, sem ignorar que a questão seja controvertida, julga-se que esta norma, apesar de apenas se referir à acção de anulação, deverá ser interpretada extensivamente por não se justificar a distinção de regime quanto ao exercício judicial de outros direitos (cfr. Calvão da Silva, Compra e Venda de Coisas Defeituosas, 5.ª Edição, Livraria Almedina: Coimbra, 2008, pps. 80 e 81 e Menezes Leitão, Direito das Obrigações, Vol. III, 11.ª Edição, Livraria Almedina: Coimbra, 2016, p. 127, seguindo de perto a posição de Pires de Lima e Antunes Varela).

Outra dúvida se suscita a propósito do exercício destes direitos pelo condomínio, tendo em vista a definição da data da entrega.

De facto, a circunstância de, na qualidade de comprador, figurar o condomínio, aglutinador do conjunto de condóminos, foi circunstância que também despoletou acesa discussão tendo em vista determinar a data do acto de entrega.

Dentre as respostas avançadas, salientam-se as seguintes: a posição de quem sustentou ser de fazer coincidir a entrega das partes comuns com a constituição da propriedade horizontal e as posições de quem apontava como acto de entrega a data da entrega das fracções, ora colocando a tónica na entrega da primeira fracção a um condómino adquirente, ora na data da entrega da última fracção alienada, ora na data da entrega da maioria das fracções.

Actualmente a questão surge relativamente pacificada com referência ao direito a exigir a eliminação dos defeitos (divergindo, no entanto, da resposta quanto ao exercício de outros direitos), tendo sido acolhida a tese segundo a qual dever-se-á

entender que a entrega do imóvel ocorre quando é instituída a administração do condomínio, seja por iniciativa do vendedor ou do construtor/vendedor, seja por acção dos condóminos, na medida em que este direito pressupõe o exercício em conjunto pelos condóminos (cfr. neste sentido, a título de exemplo e porque amplamente citado o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 14 de Janeiro de 2014, proferido no proc. n.º378/07.5TBLNH, publicado na página da DGSJ. No mesmo sentido, Cura Mariano, a propósito da responsabilidade do empreiteiro-construtor, ob. cit., pps. 220 a 223).

Mais cumpre evidenciar que constituem causa de impeditiva da caducidade, para além da propositura da acção judicial, quer pelo reconhecimento pelo vendedor do direito do comprador, uma vez que se tratam de direitos disponíveis, quer pela prática do acto ao qual a lei atribua efeito impeditivo, como sejam o reconhecimento do direito, que não se confunde com o reconhecimento do defeito (ut art. 331.º, n.º1 e 2, do Código Civil). Dito isto, importa atender aos factos julgados provados.

A ré limitou-se a alegar a data da entrega da primeira fracção e não já a da realização da primeira assembleia de condóminos, o que, conforme explicitado supra, constituiria a data a tomar por referência para efeito de entrega do bem imóvel. Ainda que assim não se entenda e tome por referência aquela primeira entrega em 28 de Julho de 2017 (facto julgado provado na alínea 5.), cumprirá concluir ter a acção sido proposta no prazo de garantia de cinco anos.

Acresce que resultou provado que os defeitos – seja os da cave, seja a queda do muro – foram denunciados por carta datada de 29 de Abril de 2019, recepcionada a 3 de Maio de 2019.

No entanto, para efeitos de denúncia, é de tomar por referência aquela data e não já esta (ao contrário do sustentado pelo autor) pois que, ainda que a declaração de denúncia seja receptícia, trata-se da forma legal própria prevista o exercício de um direito, pelo que releva a data da emissão e não a produção de eficácia. Diferente seria se estivesse em causa um prazo prescricional, em que então, aí sim, tomar-se-ia por referência a data da recepção (cfr. acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 13 de Maio de 2014, proferido no proc. n.º16842/04.5TJPRT, publicado na base de dados da DGSJ).

Assim, os defeitos foram denunciados antes de completar um ano sobre a data da queda do muro, em 30 de Setembro de 2018, e a do conhecimento dos invocados defeitos da cave em 24 de Abril de 2019.

No que respeita aos ditos defeitos da cave, a primeira ré veio a intervir no sentido da reparação (facto julgado provado na alínea 29.), pelo que tal equivale ao reconhecimento do direito do autor, conforme decorre do disposto no art. 331.º, n.º2, do Código Civil.

Assim, os defeitos da cave elencado na alínea 31) e que se terão manifestado em Novembro de 2019, a se consideraram manifestações posteriores com a mesma causa, naturalmente que o direito de que o autor se arroga quanto à eliminação destes não teria caducado. Mesmo não tendo sido feita tal associação e considerando-se, por isso, novos defeitos, na medida em que, por via da propositura da presente, se consideram desta forma denunciados, também tal direito não caducou pois que a acção foi proposta em 11 de Setembro de 2020 (cfr. Menezes Leitão, ob. cit., sobre o efeito de denúncia reconhecido à citação).

No que respeita ao muro, na carta de 15 de Maio de 2019, a primeira ré rejeitou expressamente a responsabilidade. Procurou o autor prevalecer-se da proposta feita por esta ré de reparação do muro, no entanto, tal proposta foi feita, como expressamente referido, para obviar à discussão da questão em juízo e no pressuposto de repartição dos custos (cfr. facto julgado provado na alínea 27.), pelo que, julga-se, de forma alguma pode equivaler ao reconhecimento do direito do autor.

Assim, tomando por referência a data da denúncia da queda do muro (em 29 de Abril de 2019 e não já na data da recepção da carta pelas razões supra explicitadas) e a data da propositura da presente acção (em 11 de Setembro de 2020), importa reconhecer a caducidade do direito do autor, pois que, quanto o veio exercer a juízo, já havia caducado pelo decurso do prazo de seis meses, que inclusive terminou antes mesmo do início da suspensão dos prazos de caducidade imposta pela entrada em vigor da Lei n.º1-A/2020, de 19 de Março (concretamente o art.º 7.º, n.º3, na redacção originária do Diploma).

Perante o que fica exposto, importa concluir pela procedência parcial da excepção da caducidade invocada quanto ao direito a exigir à primeira ré a reconstrução do muro, julgando, no mais, a excepção improcedente.

*

B)

No que respeita ao direito que o autor vem exercer perante a segunda ré, importa

atentar no disposto no art.º 1225.º, n.º1 a 3, do Código Civil, afastada que resultou a aplicação do regime da empreitada de bens de consumo.

Assim, não tendo sido convencionado qualquer outro prazo de garantia de que os compradores beneficiem, o direito à eliminação dos defeitos deve ser exercido no prazo supletivo de garantia de cinco anos. Não sendo embora uma norma isenta de dúvidas de interpretação, afigura-se que o que se procurou foi estabelecer o prazo de cinco anos como limite temporal da responsabilidade do construtor, prazo este tido como o suficiente para os defeitos serem conhecidos, denunciados e os direitos exercidos, de tal forma que aquele prazo deve conta-se da data da entrega da obra (e não da denúncia, conforme de forma mais favorável é previsto no regime da compra e venda de bens de consumo, concretamente no art.º 5.º-A, n.º3, do DL n.º67/2003, de 8 de Abril).

Acresce que o exercício de tais direitos está também sujeito a denúncia, que deverá ser feita no prazo de um ano desde o conhecimento dos mesmos.

E o prazo para a propositura da acção? Ora, a referida norma especial contida no art.º 1.225.º do Código Civil teve tão-só o propósito de introduzir prazos mais longos de garantia e de denúncia em razão da especificidade da natureza dos bens e não já afastar no mais o regime legal. Assim, o direito a exigir a eliminação dos defeitos deve ser exercido judicialmente no ano seguinte à denúncia, tal como previsto no referido art.º 1225.º, n.º1 e 2, do Código Civil, em articulação com o disposto no art.º 1224.º, n.º2, do mesmo Código (cfr. Cura Mariano, ob. cit., pps. 192 a 194).

Mais cumpre evidenciar que vale aqui o supra exposto quanto à data da entrega quando em causa está o exercício do direito à eliminação de defeitos pelos condóminos.

Dito isto,

Tal-qual ficou dito quanto ao vendedor (primeira ré), a segunda ré não se prevaleceu da data da primeira assembleia de condóminos, limitando-se a alegar a data da entrega da primeira fracção.

No que respeita à denúncia, o autor exerceu tal faculdade por carta datada de 29 de Abril de 2019 (data que se toma por referência tendo em consideração o explicitado supra), **pelo que antes de perfazer o prazo de um ano sobre a data da ruína do muro** e do conhecimento dos primeiros defeitos da cave.

Quanto aos defeitos manifestados em Novembro de 2019, cuja eliminação veio o autor pedir a juízo, considerando mais uma vez que a propositura da acção tem em si o valor de denúncia (conforme referido supra), importa concluir pela observância do prazo legal de um ano.

Já quanto à pretensão de reconstrução do muro, tomando por referência a data da denúncia, a acção deveria ter sido proposta até 29 de Abril de 2020.

Prevaleceu-se a defesa da suspensão dos prazos de caducidade imposta pela Lei n.º1-A/2020, de 19 de Março (concretamente o art.º 7.º, n.º3, na redacção originária do Diploma), com efeitos desde 9 de Março de 2020 (atenta a remissão para os efeitos do DL n.º10-A/2020, de 13 de Março).

Contudo, cumpre recordar que a referida norma veio a ser revogada pela Lei n.º16/2020, de 29 de Maio, pelo que a suspensão dos prazos de caducidade apenas se estendeu até ao dia 2 de Junho de 2020.

Assim, quando em 9 de Março de 2020 ficou suspenso o prazo de um ano em curso para a propositura da acção, faltavam cinquenta dias para o termo do prazo.

Desta forma, a acção deveria ter sido proposta no prazo dos ditos cinquenta dias após o termo da suspensão em 2 de Junho de 2020, ou seja, continuando o prazo a correr no dia 3.

Importa ainda atender que este prazo, tratando-se de um prazo substantivo, não se suspende durante o período de férias judiciais, pois que o art. 138.º do nCPC só se aplica aos prazos adjectivos (cfr. Teixeira de Sousa, Código de Processo Civil on line, em anotação ao art.º 138.º, n.º1, do nCPC, ponto 3), sendo certo que, mesmo que assim não fosse, estando em causa um prazo superior a seis meses, sempre as férias judiciais não constituiriam fundamento de suspensão do decurso do prazo a atender.

Desta forma, quando muito, a terminar durante o período de férias, poderia ser exercido, mediante a propositura da competente acção judicial, no primeiro dia útil após o termo das férias, tal qual decorre do disposto no art.º 279.º, al. e), do Código Civil. Ou seja, para se prevalecer da interrupção do prazo pela propositura da acção e porque o prazo teve o seu termo nas férias judiciais, teria o autor que a ter proposto a acção até ao dia 1 de Setembro de 2020 (terça-feira). Perante o que fica exposto, importa reconhecer que tendo a acção sido proposta apenas em 11 de Setembro de 2020, veio a sê-lo quando já havia caducado o

direito.

Perante o que fica exposto e agora com referência à segunda ré, importa concluir pela procedência parcial da excepção da caducidade invocada quanto ao direito a exigir a reconstrução do muro, julgando, no mais, a excepção improcedente.

Vejam, pois, se tal entendimento merece ou não ser acolhido.

A este propósito, chamamos desde logo à colação, o que ficou dito no Acórdão desta Relação do Porto de 25.10.2018, relatado pelo Desembargador Telles de Menezes, no processo 1063/15.0T8PVZ.P1., em www.dgsi.pt, transcrevendo aqui o que consta do respectivo sumário:

“I – A actual redacção do art.º 1.º-A, n.º 2 do DL n.º 67/2003, de 8 de Abril, não exclui os bens imóveis, permitindo abranger a empreitada de construção ou de reparação ou modificação, pelo que afasta a aplicabilidade das regras do C.Civil.

II – À luz do supra citado DL, o condomínio pode ser considerado consumidor.

III – O prazo para que o condomínio/consumidor possa exercer os seus direitos contra a construtora/vendedora do imóvel, é de 5 anos, nos termos do art.º 5.º do referido DL. – é o denominado prazo de garantia.

IV – Esse prazo conta-se a partir da data em que o imóvel, no que às partes comuns diz respeito, foi entregue à administração do condomínio.

V – Todavia o direito à acção não tem de ser exercido necessariamente dentro desse prazo de garantia, dentro dele tem apenas o condomínio de denunciar os defeitos.

VI – O prazo para se interpor a acção judicial conta-se a partir da denúncia dos defeitos e não a partir da entrega do imóvel.”

No mesmo sentido vai também o Acórdão desta Relação de 02.12.2021, relatado pelo Desembargador Joaquim Correia Gomes, no processo 11255/19.7T8PRT.P2, em www.dgsi.pt, onde se fez constar o seguinte:

“b) A caducidade do direito e da acção

O Código Civil no seu artigo 1225.º, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 267/94, de 25/out., estabelece no n.º 1 que “Sem prejuízo do disposto nos artigos 1219.º e seguintes, se a empreitada tiver por objecto a construção, modificação ou reparação de edifícios ou outros imóveis destinados por sua natureza a longa duração e, no decurso de cinco anos a contar da entrega, ou no decurso do prazo de garantia convencionado, a obra, por vício do solo ou da construção, modificação ou reparação, ou por erros na execução dos trabalhos, ruir total ou parcialmente, ou apresentar defeitos, o empreiteiro é responsável pelo prejuízo causado ao dono da obra ou a terceiro adquirente.”. Por sua vez no seu n.º 2 consagrou-se que “A denúncia, em qualquer dos casos, deve ser feita dentro do prazo de um ano e a indemnização deve ser pedida no ano seguinte à denúncia”, acrescentando-se no n.º 3 que “Os prazos previstos no número anterior são igualmente aplicáveis ao direito à eliminação dos defeitos, previstos no artigo 1221.º” e no n.º 4 que “O disposto nos números anteriores é aplicável ao vendedor de imóvel que o tenha construído, modificado ou reparado”.

O Decreto-Lei n.º 67/2003, de 08/abr., que veio efectuar a transposição para o direito interno da Directiva n.º 1999/44/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de maio, passou a disciplinar certos aspectos da venda de bens de consumo e das garantias aí conferidas – a Directiva 2011/83 UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de outubro veio complementar aquela outra. Àquele diploma foi conferida nova redacção pelo Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21/mai., o qual republicou na íntegra a globalidade do texto legal. De acordo com o seu artigo 1.º, tem como propósito assegurar a protecção dos interesses dos consumidores. Ao delimitar o seu âmbito consagrou-se no aditado artigo 1.º-A, n.º 1 que “O presente decreto-lei é aplicável aos contratos de compra e venda celebrados entre profissionais e consumidores”, acrescentando-se no n.º 2 que “O presente decreto-lei é, ainda, aplicável, 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.”. Seguindo o alinhamento de definir previamente os conceitos utilizados, através do artigo 1.º - B, considerou “a) «Consumidor», aquele a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou transmitidos quaisquer direitos, destinados a uso não profissional, por pessoa que exerça com carácter profissional uma actividade económica que vise a obtenção de benefícios, nos termos do n.º 1 do artigo 2.º da Lei n.º 24/96, de 31 de Julho; b) «Bem de consumo», qualquer bem imóvel ou móvel corpóreo, incluindo os bens em segunda mão; c) «Vendedor», qualquer pessoa singular ou colectiva que, ao abrigo de um contrato, vende bens de consumo no âmbito da sua actividade profissional; d) «Produtor», o fabricante de um bem de consumo, o importador do bem de consumo no território da Comunidade Europeia ou qualquer outra pessoa que se apresente como produtor através da indicação do seu nome, marca ou outro sinal identificador no produto;”.

O Decreto-Lei n.º 67/2003 consolidado ao consagrar a sua disciplina de tutela dos

direitos do consumidor começou por consagrar no seu artigo 3.º, n.º 1 que “O vendedor responde perante o consumidor por qualquer falta de conformidade que exista no momento em que o bem lhe é entregue”, enquanto no n.º 2 estabeleceu que “As faltas de conformidade que se manifestem num prazo de dois ou de cinco anos a contar da data de entrega de coisa móvel corpórea ou de coisa imóvel, respectivamente, presumem-se existentes já nessa data, salvo quando tal for incompatível com a natureza da coisa ou com as características da falta de conformidade”. Ao precisar os direitos do consumidor estatui no artigo 4.º, n.º 1 que “Em caso de falta de conformidade do bem com o contrato, o consumidor tem direito a que esta seja reposta sem encargos, por meio de reparação ou de substituição, à redução adequada do preço ou à resolução do contrato”, aditando no n.º 2 que “Tratando-se de um bem imóvel, a reparação ou a substituição devem ser realizadas dentro de um prazo razoável, tendo em conta a natureza do defeito, e tratando-se de um bem móvel, num prazo máximo de 30 dias, em ambos os casos sem grave inconveniente para o consumidor.”.

O mesmo Decreto-Lei n.º 67/2003 veio igualmente estabelecer os prazos de garantia, sendo de convocar para o efeito o disposto no seu artigo 5.º, n.º 1, segundo o qual “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.” – sendo nosso o negrito, agora e adiante. Por sua vez, os prazos de denúncia passaram a estar estabelecidos no artigo 5.º-A, mediante a epígrafe “Prazo para o exercício de direitos”, consagrando no n.º 1 que “Os direitos atribuídos ao consumidor nos termos do artigo 4.º 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”. Passou a acrescentar no n.º 2 que “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”, preceituando ainda no n.º 3 que “Caso o consumidor tenha efectuado a denúncia da desconformidade, tratando-se de bem móvel, os direitos atribuídos ao consumidor nos termos do artigo 4.º caducam decorridos dois anos a contar da data da denúncia e, tratando-se de bem imóvel, no prazo de três anos a contar desta mesma data”. E de um modo inovador passou a considerar – essa inovação diz respeito à parte final – no n.º 4 que “O prazo referido no número anterior suspende-se durante o período em que o consumidor estiver privado do uso dos bens com o objectivo de realização das operações de reparação ou substituição, bem como durante o período em que durar a tentativa de resolução extrajudicial do conflito de consumo que opõe o consumidor ao vendedor ou ao produtor, com excepção da arbitragem”.

Será ainda de apelar como linhas de orientação (“guidelines”) interpretativas à Resolução da Assembleia Geral das Nações Unidas de 22/dez./2015 para protecção do consumidor (A/RES/70/186), donde destacamos, na enunciação dos seus objectivos (l), a uma adequada protecção aos consumidores (a), assim como o propósito de assegurar elevados níveis de conduta ética nas práticas comerciais (c). A jurisprudência tinha anteriormente considerado a propósito daquele artigo 1225.º e aos prazos de garantia e de denúncia aí previstos que “No entanto, a denúncia pode ser dispensada no caso de o adquirente detectar o defeito dentro do prazo de garantia e intentar a acção no prazo de um ano a partir desse conhecimento, pois, então, a citação para a acção funcionará como denúncia (VII)”, acrescentando que “Quando estamos na presença de um prédio constituído em propriedade horizontal e os defeitos invocados se referem às partes comuns do edifício, a entrega do imóvel ao adquirente, para o efeito da contagem do prazo de garantia, deve ter-se por efectuada quando é instituída a administração do condomínio, seja por iniciativa do construtor/vendedor, seja por acção dos condóminos (VIII) (Ac. STJ de 14/jan./2014, Cons. Moreira Alves, www.dgsi.pt).

Mais recentemente no Ac. STJ de 17/out./2019 (Cons. Oliveira Abreu), dando-se a devida primazia à protecção do consumidor, veio esclarecer de modo preciso que “A lei estabelece o prazo de denúncia dos defeitos e o prazo para o exercício do direito de eliminação dos defeitos, a par do limite máximo de 5 (cinco) anos da garantia legal, sendo o primeiro, de 1 (um) ano, estando em causa um imóvel destinado a longa duração quanto à empreitada de consumo (art.º 1225.º, n.º 2 do Código Civil e art.º 5º-A, n.º 2 do Decreto-Lei 67/2003 de 8 de Abril, alterado e republicado pelo Decreto-Lei 84/208 de 21 de Maio), sendo o prazo para o exercício do direito de eliminação dos defeitos, na empreitada de consumo, de 3 (três) anos, a contar da denúncia atempada dos defeitos (art.º 5º-A, n.º 3, do Decreto-Lei 67/2003 de 8 de Abril, alterado e republicado pelo Decreto-Lei 84/208 de 21 de Maio). Este posicionamento veio a ser

reforçado com o Ac. STJ de 10/dez./2019 (Cons. Nuno Pinto Oliveira), segundo o qual “O condomínio deve ser considerado como um consumidor desde que uma das fracções seja destinada a uso privado” (I), esclarecendo que “A relação entre empreiteiro e comprador deve considerar-se como uma relação de consumo desde que o empreiteiro conhecesse, ou devesse conhecer, o fim do dono da obra de dividir o edifício em fracções autónomas e de vender cada uma das fracções autónomas a consumidores” (II). E quanto ao início do prazo de denúncia foi claro em precisar que “Em relação aos defeitos das partes comuns do edifício, o prazo de garantia do art.º 5.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de Abril deverá contar-se a partir da constituição da administração do condomínio” (III), enquanto “Em relação aos defeitos das partes próprias, das fracções autónomas, o prazo deverá contar-se a partir da entrega da coisa ao primeiro adquirente – ao primeiro comprador/consumidor – de cada uma das fracções.”. A caducidade do exercício dos direitos e de caducidade da acção, por se tratar de matéria de excepção, conduz a que o ónus de alegação, como ónus de prova esteja a cargo de quem se pretende aproveitar dos mesmos, seja o construtor, seja o vendedor, tal como decorre, respectivamente, dos artigos 5.º, n.º 1 CPC e 342.º, n.º 2 do Código Civil.

Em suma, podemos dizer que tratando-se da construção e venda de imóvel de longa duração destinado a consumidor, este tem um prazo de garantia de cinco (5) anos, tendo nesse lapso temporal o prazo de um (1) ano para denunciar os vícios a partir do conhecimento dos mesmos ao construtor ou vendedor e, efectuando essa denúncia, o prazo de três (3) anos para exercer tais direitos. Este último prazo fica suspenso durante o período em que durar a tentativa de resolução extrajudicial do conflito de consumo que opõe o consumidor ao vendedor ou ao produtor. Tendo havido antecipadamente a denúncia de parte desses vícios, seguindo-se um período de tentativa de resolução extrajudicial desse conflito, não existe a necessidade de o consumidor renovar a denúncia de todos os vícios que, entretanto, veio a conhecer, se o mesmo dentro do referido prazo de garantia, intentar a correspondente acção no prazo de três anos a partir desse conhecimento integral, funcionando a citação para a acção como denúncia.”

Face ao que expressamente decorre das decisões antes citadas, mostra-se pois fundamental apurar no caso concreto qual o concreto uso que foi dado às fracções autónomas que constituem o condomínio aqui Autor.

A este propósito, temos como relevante referir aqui o que ficou consignado nos Acórdãos desta Relação do Porto de 08.05.2014, processo 298/11.9TBPFR.P1, relatado pelo Desembargador Leonel Seródio e de 12.10.2017, processo 392/13.1TVPR.T.P1, relatado pela Desembargadora Judite Pires, ambos em www.dgsi.pt.

Assim e como se refere na primeira decisão, “o condomínio pode ser considerado consumidor, no entanto, ao estarmos perante um regime especial, que afasta as regras do regime geral do Código Civil, as qualidades dos contraentes que permitem estabelecer a relação de consumo têm que se encontrar alegadas e demonstradas no processo, incumbindo ao consumidor o respectivo ónus, pelo que, desconhecendo-se a que se destinam a maioria das fracções (se estão afectas a habitação ou uso profissional) não é possível qualificar o contrato celebrado como de empreitada de consumo.”

Mais ainda como se fez constar no último destes dois acórdãos “dado que o sub-tipo contratual da empreitada de consumo tem normas mais favoráveis à posição contratual do dono da obra (tendo em conta que, em condições normais, será o beneficiado com a aplicação deste regime), era sobre o R/condómino que recaía esse ónus.

Estando perante um regime especial, que afasta as regras do regime geral do Código Civil, as qualidades dos contraentes que permitem estabelecer a relação de consumo têm que se encontrar alegadas e demonstradas no processo, pelo que, desconhecendo-se a que se destinam a maioria das fracções (se estão afectas a habitação ou uso profissional) não é possível qualificar o contrato celebrado como de empreitada de consumo e aplicar-lhes as normas previstas no DL n.º 67/2003.”

Partilhando deste entendimento, e voltando ao que nestes autos se discute, perante a indefinição, por incumprimento do ónus de alegação que sobre a Autora recaía, do destino da maioria das fracções que compõem o prédio onde a Ré efectuou obras, ter-se-á se enveredar por idêntica solução, isto é, caracterizar como contrato de empreitada a relação contratual estabelecida entre as partes, arredando a qualificação do sub-tipo contratual de empreitada de consumo, por ausência de demonstração da qualidade de consumidor do dono da obra.”

Ora nos autos o que se verifica é o seguinte:

É certo que do processo resulta que o autor Condomínio nos seus articulados (petição inicial e resposta), não alegou que as fracções dos autos (ou pelo menos a sua

maioria) se encontram, afectas à habitação.

No entanto, da prova aqui produzida (testemunhal e documental) resulta claro que as fracções autónomas que constituem o condomínio foram licenciadas para habitação e que a maioria, (senão a totalidade) das mesmas estão afectas a tal destino.

Corroborando tal entendimento cf. o Acórdão do TJUE Froukje farber, de 4 de Junho de 2015, consultável em <http://Curia.Europa.EU>, donde decorre a ideia de que o tribunal está obrigado, sempre que disponha de elementos de direito e de facto necessários para tal ou deles possa dispor mediante mero pedido de esclarecimento, a verificar se o comprador pode ser qualificado de consumidor (...), ainda que não tenha expressamente invocado essa qualidade.

Deste modo, deve pois considerar-se que ao caso deve ser aplicado o regime da compra e venda de bens de consumo previsto no D.L. n.º24/96 de 31 de Julho e no D.L. 67/2003 de 8 de Abril, (com as alterações introduzidas pelo D.L. n.º84/2008 de 21 de Maio).

E a ser assim, impõe-se concluir que não caducou o direito do Autor de ver reconstruído o muro melhor identificado nos pontos 6), 7), 8) e 9) dos factos provados. Nestes termos, procede nesta parte o recurso aqui interposto pelo Autor Condomínio, justificando-se a condenação solidária das Rés no pedido formulado pelo Autor na primeira parte do Ponto II da petição inicial.

É agora o momento de apreciar as questões referentes a custas suscitadas pela Rés nas conclusões 6 a 11 e pelo Autor nas conclusões 12 e 13, das suas respectivas alegações de recurso.

Vejamos, pois.

Resulta evidente que perante a decisão antes proferida e a revogação parcial da sentença proferida pela 1ª instância, se mostra prejudicada a apreciação do recurso interposto pelas Rés.

E isto porque será necessariamente diversa da que foi proferida, a decisão que a final irá proferir-se no que toca à repartição das respectivas custas.

O mesmo não ocorre, no entanto, no que respeita ao recurso do Autor.

Assim e quanto a este deve ter-se em conta o seguinte:

Segundo o disposto no art.º 527º do CPC, «a decisão que julgue a acção ou algum dos seus incidentes ou recursos condena em custas a parte que a elas houver dado causa ou, não havendo vencimento da acção, quem do processo tirou proveito» (n.º 1); «entende-se que dá causa às custas do processo a parte vencida, na proporção em que o for» (n.º 2).

Procura-se, assim, uma correspondência entre a responsabilidade pelo pagamento das custas e o resultado da actividade processual dos sujeitos intervenientes no processo: a responsabilidade pelo pagamento das custas assenta precisamente na ideia de que um processo não deve causar prejuízos à parte que tem razão, sendo por isso as mesmas pagas pela parte vencida, e na medida em que o for; ou, não havendo vencimento, pela parte que tirou proveito da demanda.

Por outras palavras, procura-se não impor um sacrifício patrimonial à parte em benefício da qual a actividade do tribunal se realizou, uma vez que é do interesse do Estado que a utilização do processo não cause prejuízo ao litigante que tem razão.

Assim, e como regra, a responsabilidade pelo pagamento das custas assenta no princípio da causalidade e, subsidiariamente, no princípio da vantagem ou do proveito processual (neste sentido cf. o Acórdão do TC, publicado no DR n.º 130/2015, Série II, de 02.07.2015).

Sabemos todos, ser diverso deste regime o previsto no art.º 539.º do CPC, segundo o qual a «taxa de justiça dos procedimentos cautelares e dos incidentes é paga pelo requerente e, havendo oposição, pelo requerido» (n.º 1).

Quanto a custas de parte vale o disposto no art.º 533.º do CPC ao abrigo do qual «as custas da parte vencedora são suportadas pela parte vencida, na proporção do seu decaimento e nos termos previstos no Regulamento das Custas Processuais» (n.º 1), nelas se compreendendo as «taxas de justiça pagas», os «encargos efectivamente suportados pela parte», as «remunerações pagas ao agente de execução e as despesas por este efectuadas» e os «honorários do mandatário e as despesas por este efectuadas» (n.º 2).

Deste modo, a parte vencedora pode proceder ao acerto da distribuição das custas em função do vencimento verificado a final, exigindo da parte vencida, em sede de custas de parte, aquilo que pagou em excesso (atento o dito vencimento).

Percebe-se, por isso, que no art.º 26.º, n.º 3 do RCP, se refira que, nas custas de parte - em que é condenada a parte vencida - se contém: os valores de taxa de justiça pagos pela parte vencedora, na proporção do vencimento; os valores pagos pela parte vencedora a título de encargos, incluindo as despesas do agente de execução; 50% do somatório das taxas de justiça pagas pela parte vencida e pela parte vencedora, para

compensação a esta última das despesas com honorários do mandatário judicial, desde que sejam discriminados na nota justificativa e não excedam aquele montante; e os valores pagos a título de honorários de agente de execução.

Assim, a taxa de justiça prevista neste normativo é aquela que a parte vencedora, independentemente de ter figurado do lado activo ou do lado passivo, nas acções, nos incidentes em geral, nos recursos ou em outros procedimentos, tenha pago no âmbito do referido processo.

Ora nos autos o que se verifica é o seguinte:

Com a sua contestação de 15.10.2020 veio a ré P... suscitar o incidente de intervenção principal provocada da X... S.A..

No mesmo articulado veio alegar que por força do contrato de seguro celebrado entre ambas, a chamada a intervir garante as indemnizações por danos patrimoniais e não patrimoniais directamente decorrentes de danos materiais causados a terceiros e a clientes.

Pode assim que em caso de ser procedente o pedido formulado contra si pelo autor Condomínio seja a referida seguradora responsabilizada pelo ressarcimento dos respectivos danos, ao abrigo do mesmo contrato de seguro e até ao limite de capital estabelecido.

É certo que quanto a tal pedido não foi deduzida qualquer oposição, nomeadamente pelo autor Condomínio, acabando a final a interveniente X... por ser absolvida do pedido que contra si havia sido formulado.

E a ser assim resulta em nosso entender claro que nunca as custas poderiam ter ficado a cargo do autor Condomínio, sendo antes da responsabilidade da ré P..., Lda. Nestes termos, procede pois o recurso aqui interposto pelo autor Condomínio.

*

Sumário (cf. art.º 663º, nº7 do CPC):

.....
.....
.....

*

III. Decisão:

Pelo exposto e pela procedência parcial dos recursos aqui interpostos altera-se do seguinte modo a sentença proferida:

Condenam-se solidariamente as Rés, a proceder à reconstrução do muro de suporte que ruiu, nos termos propostos na peritagem junta aos autos a fls.17 e seguintes. No mais mantém-se o antes decidido.

*

Custas a cargo do Autor e das Rés na proporção do respectivo decaimento, tendo-se em conta o que para este efeito decorre do orçamento de fls.174 v e 175, acrescendo ao decaimento do Autor o que resulta da decisão proferida em 16.06.2021, sendo a cargo da ré P..., Lda. as que decorrem da absolvição da interveniente principal X....

*

Notifique.

Porto, 27 de Outubro de 2022

Carlos Portela
António Paulo Vasconcelos
Filipe Caroço