

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 121/07.TBALM.L1.S1

Relator: GABRIEL CATARINO

Sessão: 29 Novembro 2011

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: NEGADA A REVISTA

PROPRIEDADE HORIZONTAL

DEFEITOS

PARTES COMUNS

DIREITO A REPARAÇÃO

CADUCIDADE

PRAZO DE CADUCIDADE

CONTAGEM DOS PRAZOS

DENÚNCIA

PRAZO DE PROPOSITURA DA ACÇÃO

CONDOMÍNIO

ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

PRINCÍPIO DA IGUALDADE

PRINCÍPIO DA PROPORCIONALIDADE

Sumário

I - A contagem do prazo de 5 anos para denúncia dos defeitos de edifícios ou outros imóveis destinados por sua natureza a longa duração, previsto no art. 1225.º, n.º 1, do CC, inicia-se no momento da entrega do prédio por parte do construtor/vendedor.

II - Tal entrega considera-se feita no momento em que o vendedor entrega o prédio à assembleia de condóminos, ou seja, no momento a partir do qual o vendedor deixa de ter poder para determinar ou influir sobre o curso das decisões dos condóminos constituídos em assembleia de interesses autónomos e identificados com os interesses comuns.

III - Este momento – da cisão do vendedor do prédio vendido – pode coincidir, ou não, com a constituição da assembleia de condóminos, sendo que, se quando esta for constituída o prédio estiver entregue, será a partir deste momento que se passará a contar o prazo de 5 anos, se o prédio não estiver concluído e não estando em condições de ser entregue à assembleia de

condóminos para que esta possa exercer todos os direitos de fiscalização sobre as partes comuns, o dies a quo a partir do qual deve ser contado o início do prazo dos 5 anos deverá ser a partir da entrega do prédio para uma entidade/administração distanciada do vendedor e com plena autonomia para denunciar os eventuais defeitos existentes na obra.

IV - O legislador, no caso de imóveis destinados a longa duração, pôs à disposição do dono da obra e do terceiro adquirente: um prazo de 5 anos, durante o qual, se forem descobertos defeitos, os pode denunciar (prazo de garantia supletivo), e outro prazo de 1 ano, a partir do seu conhecimento, para os denunciar, o que valerá por dizer que o dono da obra tem um prazo – de 5 anos – em que se ocorrer a descoberta de um defeito o pode denunciar, mas que exaurido esse prazo, e não tendo operado qualquer denúncia, queda peado o direito à denúncia de defeitos.

V - O dono da obra ou o terceiro adquirente, para fazer valer com êxito uma pretensão para reparação de defeitos detectados numa obra de longa duração, terá de: 1) denunciar os defeitos no prazo de garantia da obra, ou seja 5 anos após a entrega da mesma; b) propor a acção, caso o empreiteiro ou vendedor do imóvel não aceitem proceder à reparação dos defeitos, no prazo de 1 ano a partir do momento em que efectuou a denúncia.

VI - De harmonia com as regras do ónus probatório (arts. 342.º e segs. do CC), será ao empreiteiro ou vendedor que, pretendendo fazer extinguir o direito do dono da obra à eliminação de alegados defeitos, cabe arguir e provar que o direito foi exercitado para além dos prazos supra indicados.

VII - O legislador não violou o princípio da proporcionalidade, um dos desdobramentos que conferem densidade prática e material ao princípio da igualdade contido no art. 2.º da CRP, na fixação do prazo previsto no n.º 2 do art. 1225.º do CC – dentro do qual o comprador de imóvel de longa duração pode, decorridos os 5 anos de garantia, intentar acção contra o empreiteiro/vendedor para que este proceda à eliminação dos defeitos denunciados dentro do mencionado prazo –, dado que o exigem razões e critérios de diferenciação das respectivas posições, nomeadamente de índole económica, e compatibilização das exigências de conformidade do produto vendido com as regras de boa fé e confiança, sabendo-se que, tratando-se de produtos duráveis e duradouros, os defeitos podem não emergir em curtos lapsos de tempo, mas tão só ao fim de uma utilização continuada e da incidência de factores naturais sobre a estrutura construída, materiais usados e modo de aplicação.

Texto Integral

I. - Relatório.

Irresignada com a decisão que tendo julgado a apelação interposta da decisão do tribunal de Almada, improcedente, manteve a decisão da primeira instância que a havia condenado a “[reparar], por si ou à sua custa, os vícios e defeitos de construção existentes nas partes comuns do prédio, indicados em 8) da matéria de facto provada, e bem assim, todos os que vierem a notar-se no seguimento dessa reparação”, recorre de revista a Ré, “AA, S.A.”, havendo a considerar para a decisão a proferir os seguintes antecedentes processuais:

I.1. - Antecedentes Processuais.

O “Condomínio BB, n.º ..., ..., ... e Rua ...”, Feijó, representado pela administração “CC – A. Condomínios e Propriedades, Lda.”, intentou acção declarativa, em regime processual simplificado, nos termos do Dec. Lei n.º 108/2006, de 8 de Junho, contra “AA, S.A.”, pedindo a condenação da Ré a reparar, por si ou à sua custa, os vícios e defeitos de construção que afirma existentes nas partes comuns do imóvel que identifica, e bem assim todos os que vierem a notar-se no seguimento dessa reparação, cujo montante remete para liquidação “em execução de sentença”.

Na fundamentação do pedido alegou, que o referenciado prédio foi construído pela Ré, tendo, posteriormente, ela própria, procedido à venda das diversas fracções autónomas, da propriedade horizontal constituída, aos actuais condóminos.

Os condóminos detectaram vários vícios de construção, em áreas e locais que integram as partes comuns do prédio – cfr. artigo 4.º da petição inicial -, que levam aqueles a confrontarem-se diariamente com a iminência de problemas de humidade e entrada de águas pluviais.

Os defeitos encontrados foram comunicados à Ré, através de cartas – cfr. fls. 31 e 33 -, tendo-se a Ré absterido de qualquer acção tendente á reparação dos defeitos denunciados.

Na contestação, a Ré, arguindo a excepção de caducidade do “direito à reparação ou à substituição dos alegados defeitos”, na circunstância de o A. ter apresentado a sua primeira (1ª) reclamação, em 05-01-2006, e, logo, “fora do prazo dos cinco anos previsto nos termos do artigo 1225º n.º 1 do C.C.”,

contado da entrega do bem. E, isto, assim, quer se considere como data d referida entrega a da última escritura de compra e venda de fracção autónoma do prédio, em 15 de Fevereiro de 2000, quer se considere a data em que se constituiu o condomínio, com a realização da primeira assembleia de condóminos, em 14 de Outubro de 2000.

Por impugnação, sustentou tratarem-se os “*supostos*” defeitos existentes na construção, de pequenas imperfeições, que não afectam de modo algum a utilização do edifício.

Remata com a improcedência da acção, por procedência da excepção invocada, ou por não provada a matéria da acção, com a sua absolvição do pedido, condenando-se a A. em multa e indemnização, a fixar pelo tribunal, como litigante de má fé.

Na “*réplica*” da A. sustenta a improcedência da excepção invocada, contesta o uso de má fé da sua parte, imputando-a, ao invés, à demandada, pelo que termina pedindo a condenação desta como litigante de má fé, em multa e indemnização, a fixar pelo tribunal – tendo aquele articulado sido expressamente admitido em audiência preliminar.

Realizada audiência preliminar – cfr. fls. 120 e 121 – onde foi junto despacho saneador, que julgou a excepção de caducidade improcedente, e organizada a condensação, com factos assentes e base instrutória.

Da reclamação apresentada pela demandada viria a obter parcial provimento.

Do despacho que desatendeu a excepção de caducidade interpôs recurso recebido como de apelação – cfr. fls. 175.

Nas alegações que apresentou para o agravo interposto – cfr. fls. 205 a 215 - concluiu, em síntese apertada, não permitir o estado do processo, sem produção de mais prova e sem realização da audiência de julgamento, a apreciação de tal matéria de excepção peremptória, por, na sua óptica existir matéria controvertida de que cumpre conhecer em sede de audiência de julgamento para uma ajustada e criteriosa apreciação da excepção oposta.

Realizado julgamento e proferida sentença – cfr. fls. 253 a 2264 [[1](#)] – veio a ser interposto recurso de apelação e do mesmo passo foi interposto recurso da condenação da demandada como litigante de má fé.

Realizado julgamento, no Tribunal da Relação, foi proferido acórdão de fls. 356 a 364, em que foi decidida a apelação interposta do despacho que

desatendeu a excepção de caducidade, tendo sido decretada a anulação do julgamento para aditamento dos Factos Assentes e incluir na Base instrutória um facto, para que após o tribunal conhecesse da excepção de caducidade. [2]

Realizado novo julgamento foi proferida nova sentença – cfr. fls. 2 a 15 (nova renumeração do processo) – em que foi julgada improcedente a excepção de caducidade e condenada a demandada a reparar os vícios e defeitos da construção indicados no ponto 8) da matéria de facto provada e bem assim todos os que vierem a notar-se no seguimento dessa reparação. Foram ainda julgados improcedentes os pedidos de condenação como litigantes de má fé.

Desta decisão veio a ser interposto recurso de apelação em que foi conhecida a impugnação da decisão de facto e a excepção de caducidade. A final veio a apelação a ser julgada improcedente.

É desta decisão que vem interposta, pela demandada, a presente revista para o que há a considerar o seguinte:

I.2. - Quadro Conclusivo.

“a) Decidiu o Tribunal da Relação de Lisboa pela total improcedência da Apelação, confirmando integralmente a sentença recorrida.

b) Não obstante, e ressalvado o devido respeito pela douta opinião dos Ilustres Julgadores a que, vem a Recorrente interpor recurso, porquanto entende padecer a decisão, de que ora se recorre, de erro na aplicação ou interpretação da norma aplicável ao caso sub judice (art. 1225.º do Código Civil).

c) Não pode a Recorrente deixar de repudiar o entendimento que alarga o prazo de cinco anos previsto no n.º 1 do art. 1225º, retirando-se do acórdão do Tribunal a quo que existe uma extensão daquele prazo que poderá ir até aos seis anos.

d) O duto acórdão proferido pelo Tribunal a quo contraria a jurisprudência maioritária não só das Relações, como também deste Venerando Supremo Tribunal de Justiça, ao entender que não é com a constituição do condomínio ou da eleição do administrador do condomínio que começa a contar o prazo de cinco anos para denunciar defeitos da obra e propor a respectiva acção para efectivar essa denúncia.

e) Nos termos do n.º 1 do artigo 1225.º do Código Civil, "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". Sendo certo que, nos termos do n.º 2 da mesma norma legal, 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".

f) Mas, tudo isto dentro do prazo de cinco anos, a partir da entrega do imóvel, sob pena de caducidade.

g) Do duto acórdão de que se recorre retira-se que " (...) estando provado que o prédio em que se integram as fracções autónomas vendidas ficou concluído em 14-02-2001 – o que, e como visto, afasta, neste domínio da propriedade horizontal, qualquer ideia de entrega do mesmo ao condomínio em data anterior – tendo sido efectuada a denúncia dos defeitos do imóvel, por carta de 15-01-2006, temos por não verificada a caducidade do direito de denúncia de tais defeitos.

h) Como também não a do direito de eliminação daqueles, e certo ter a acção sido proposta em 2007-01-05 (...)".

i) Porém, e ainda que por mera hipótese académica se admita que a data da entrega do imóvel apenas aconteceu em 14-02-2001 (o que não se aceita), é certo que a acção foi proposta passados mais de cinco anos sobre essa data.

j) Aliás, o próprio acórdão do Tribunal a quo remete para a jurisprudência deste Venerando Supremo Tribunal de Justiça que sustenta esta tese.

k) No processo 12677/03.OTBOER.L1.S1, de 29-06-2010, em que foi relatar o Venerando Conselheiro Hélder Roque, sustenta-se que "1 – Quando a coisa vendida seja um imóvel, edificado pelo empreiteiro ou por outrem que o tenha vendido, a denúncia dos defeitos será feita pelo dono da obra ou por aquele que o comprou, dentro do prazo de um ano, após o conhecimento dos mesmos, e a acção instaurada, igualmente, dentro de um ano, a contar dessa denúncia, e tudo isto, dentro do prazo de cinco anos, a partir da entrega do imóvel, sob pena de caducidade." (sublinhado e negrito nossos).

l) Porquanto, não bastará ao dono da obra ou ao comprador de uma fracção autónoma constituída em propriedade horizontal invocar um qualquer defeito e, dentro do prazo de um ano propor a correspondente acção: a própria acção lerá de ser intentada no prazo de cinco anos a contar da entrega.

m) O entendimento acertado daquele dispositivo legal constante dos n.ºs 1 e 2 do art. 1225.º do Código Civil não pode ser outro senão aquele que vá no sentido de que dentro do prazo de cinco anos a contar da entrega do imóvel o comprador tem direito a denunciar os defeitos do imóvel, contando que terá de o fazer dentro do prazo de um ano desde o seu conhecimento (e correspondente denúncia), não o podendo fazer para lá dos cinco anos contados da recepção do imóvel.

n) No caso concreto, o prazo que a apelada teve para fazer valer judicialmente os seus direitos não foram cinco anos, mas cinco anos e onze meses, em clara violação do disposto naquele artigo 1225.º do Código Civil.

o) Não pode a Recorrente conceder o raciocínio delineado pelos doutos Julgadores a quo, mormente no que diz respeito à determinação do dies a quo do prazo de denúncia dos alegados defeitos existentes no imóvel construído e vendido pela Recorrente, ocorridos nas partes comuns do prédio sujeito a propriedade horizontal.

p) O acórdão recorrido é referido que "o prédio em que se integram as fracções autónomas vendidas ficou concluído em 14-02-2001 – o que, e como visto, afasta, neste domínio da propriedade horizontal, qualquer ideia de entrega do mesmo ao condomínio em data anterior (...)".

q) É referido, ainda, por remissão à sentença da 1ª instância, que "não estava o prédio concluído à data da constituição do condomínio – e assim entendido que nessa mesma data terá sido eleita a administração daquele", sendo que aquela data de 14-02-2001 é a data da emissão da licença de utilização do prédio.

r) Porém, tal entendimento é contrário à jurisprudência maioritária e aplaudida dos nossos tribunais superiores.

s) Aliás, o próprio acórdão recorrido remete para a obra de João Cunha Mariano que defende que «tratando-se de obra respeitante a um prédio constituído em regime de propriedade horizontal, o início do sobre dito prazo de cinco anos, previsto no art. 1225.º, n.º1, do Código Civil, e pelo que

respeita às partes comuns do edifício, deverá coincidir com a data em que o construtor fez a transmissão dos poderes de administração das partes comuns aos condóminos, o que só pode ter sucedido quando estes construíram a sua estrutura organizativa, reunindo em assembleia de condóminos e elegendo o seu administrador. Não se tendo verificado um acto expresso datado de transmissão dos poderes de administração das partes comuns do construtor para os órgãos de administração do condomínio, deve considerar-se como data em que tacitamente ocorreu essa transmissão, o dia em que a assembleia de condóminos elege o administrador de condomínio. A partir dessa data passa a estar operacional a estrutura organizativa encarregada da administração das partes comuns do condomínio, a qual fica em condições de poder exercer os já referidos direitos perante o construtor) iniciando-se, pois, nesse momento, o decurso do prazo de caducidade de 5 anos, previsto no art. 1225.º, n.º 1, do C. C. "».

t) Ainda que se admita que o prédio não estava concluído, a verdade é que o mesmo reunia já as condições para o fim a que se destina, caso contrário nunca seria habitado, nem o condomínio constituído. Porém, bem sabendo que a gestão do prédio deveria deixar de ser exercida pelo empreiteiro, entenderam os condóminos – estando já vendida a maioria dos imóveis – constituir o condomínio e reunir em assembleia.

u) À data em que foi emitida da licença de utilização do prédio – 14-02-2001 – já a assembleia de condóminos tinha reunido pelo menos por três vezes.

v) Como referido no duto acórdão recorrido, em 28 de Setembro de 2001 um funcionário da Recorrente recebeu uma lista de situações que necessitavam de conclusão.

w) Não se pode compreender a posição manifestada e seguida pelo Tribunal a quo: se por um lado não aceita que o prédio estava concluído e, por isso, não podiam ser entregues as partes comuns do edifício no momento da constituição do condomínio, por outro aceita que o mesmo estivesse concluído quando essas mesmas situações ainda estavam a necessitar de conclusão (como é referido em 28-09-2001).

x) As alegadas situações a necessitarem de conclusão nada têm a ver ou influíram para os alegados defeitos do imóvel, sendo certo que, à data da constituição do condomínio, já as mesmas se encontravam perfeitamente concluídas.

y) Esteve mal o Venerando Tribunal a quo ao decidir como decidiu, entendendo também que a data da entrega do imóvel coincide com a data da emissão da licença de utilização, bem sabendo que tal emissão não era mais que um mero acto administrativo!

z) São vários os acórdãos, não só deste Venerando Supremo Tribunal, mas também das várias Relações, que sustentam, efectivamente, a tese de que a determinação do dies a quo do prazo de denúncia dos defeitos das partes comuns coincide com a constituição da administração do condomínio.

aa) A interpretação dada ao art. 1225.º do Código Civil, no sentido de que o prazo para o exercício dos direitos do dono da obra adquirente pode ser de cinco anos mais um ano, apresentada no duto acórdão recorrido e aplicada ao caso sub judice, viola os mais elementares princípios constitucionais, quais sejam o princípio da igualdade e os princípios ligados ao estado de direito democrático.

bb) Ao não fazer tal interpretação, desde logo é colocado do lado do consumidor comprador um exagerado direito à reparação de defeitos que não encontra na lei razão de ser.

ee) Se o legislador quisesse atribuir tamanhos poderes ao consumidor comprador, nunca referiria, como o faz no n.º 1 do art. 1225.º do Código Civil, que no decurso do prazo de cinco anos (ou no decurso do prazo de garantia convencional) o empreiteiro é responsável pelo prejuízo causado, mas sim que durante esse prazo de cinco anos (ou no decurso do prazo de garantia convencional) poderia denunciar quaisquer defeitos.

dd) Atendendo à interpretação feita dos n.ºs 1 e 2 do art. 1225.º do Código Civil pelos tribunais recorridos, deparamo-nos que ao consumidor comprador, ora A./Recorrido, é atribuído um prazo de seis anos para intentar a acção judicial para reclamar eventuais defeitos nas partes comuns, contando que o tenha feito dentro do prazo de cinco anos a contar da entrega do edifício.

ee) Trata-se de um prazo extremamente longo e, na ponderação entre custo/benefício, existe um total desfasamento entre os direitos atribuídos ao consumidor/comprador e os deveres impostos ao empreiteiro/vendedor.

Ainda que se entenda e aceite não serem iguais os direitos atribuídos, de um lado ao consumidor/comprador, do outro ao empreiteiro/vendedor, não

podemos aceitar que de uma situação de igualdade (atendendo aos interesses em causa) se passe para uma situação igualitária.

gg) Através daquele n.º 1 do art. 1225.º do Código Civil, entendeu o legislador civil igualar as posições e atribuições consumidor/comprador e do empreiteiro/vendedor, sendo certo que essa igualdade se aceita se disser respeito a cinco anos de garantia,

hh) "O princípio da igualdade não impede a distinção, ou seja, que se de um tratamento desigual a situações fácticas desiguais, apenas cuidando que a diversidade de estatuição não seja discriminatória, materialmente infundada e irrazoável" (acórdão TC de 02-07-1991, processo 90-0033).

ii) Se se aceita o balanceamento das posições entre o consumidor/ comprador e do empreiteiro/ vendedor, ao alargar ainda mais o prazo de cinco anos estatuído pelo legislador estar-se-á, novamente, a fazer cair o prato da balança para uma das partes e a criar novamente o desequilíbrio que "reinava".

jj) Para além do prazo de cinco anos, o direito atribuído colidirá frontalmente com o direito do empreiteiro, porquanto também este faz grandes investimentos para a prossecução do seu objecto social, não sendo legítimo ficar "escravo" ad eternum do seu trabalho.

kk) Assim, o entendimento do Tribunal recorrido, atenta a interpretação que fez da norma aplicável, viola o princípio da igualdade (ainda que respeitante a situações desiguais), porquanto coloca do lado de uma das partes - o empreiteiro/ vendedor - um excessivo ónus ou encargo a que o legislador não quis fazer depender, deixando o consumidor/ comprador de estar numa situação de igualdade mas numa posição igualitária, sendo-lhe atribuídos excessivos direitos em contraste com os deveres da outra parte.

O princípio da igualdade assenta em certos e determinados pressupostos, consistindo um desses pressupostos naquilo que genericamente se designa por princípio da proporcionalidade.

Sendo o princípio da igualdade o princípio orientador do estado de direito democrático, o desrespeito por aquele princípio - como acontece in casu, através da interpretação do art. 1225.º do Código Civil de modo ainda mais prejudicial para uma das partes do que aquele que o próprio legislador pretendeu - origina obrigatoriamente, também, a violação do art. 2.º da Constituição da República Portuguesa.

Considerando a matéria de facto dada como assente, ao julgar improcedente a Apelação, confirmando integralmente a sentença recorrida, o respeitável Tribunal a quo e, conseqüentemente, o Acórdão, ora recorrido, violou o previsto nos artigos 1225, n.º 1, in fine, e n.º 2 do Código Civil e artigos 2º, 13º e 18º da Constituição da República Portuguesa.”

Para a argumentação da demandada/recorrente contraminou a recorrida com o epítome conclusivo que a seguir queda extractado.

“1 - Devem as conclusões da Recorrente serem corrigidas nos termos do artigo 685.º - A do código Processo Civil.

2 - Não padece o Douo acórdão de qualquer vício, não se verificando qualquer erro na interpretação ou aplicação do Direito.

3 - Não padece a decisão recorrida de erro na aplicação ou interpretação da norma aplicável ao caso sub judice - artigo 1225.º do Código Civil.

4 - Exerceu a Autora/recorrida o seu direito de acção dentro do prazo legal previsto no artigo 1225º do Código Civil, porquanto denunciou os defeitos nas partes comuns do imóvel antes de decorridos cinco anos após a conclusão das obras/entrega do imóvel e interpôs a competente acção judicial antes de decorrido um ano após essa denúncia.

5 Não violou o Acórdão recorrido qualquer principio ou direito constitucionalmente consagrado ao interpretar, como interpretou, o artigo 1225.º do Código Civil.

6 - Bem andou o tribunal da Relação de Lisboa ao decidir como decidiu, não violando, com o seu acórdão ora recorrido, o previsto no artigo 1225.º do Código Civil, como também não violou os artigos 2º, 13º e 18º da Constituição da República Portuguesa.”

I.3. - Questões que merecerão apreciação.

- Caducidade - artigo 1225.º do Código Civil.

- Principio da Igualdade - artigo 2.º da Constituição da República Portuguesa.

II. - FUNDAMENTAÇÃO.

II.A. - DE FACTO.

A 1ª instância – no que veio a ser coonestada pela decisão em recurso – considerou adquirida a matéria de facto seguinte:

“1) O prédio sito na Rua ..., n.º ... a ..., e na Rua ..., n.º 4, na ..., freguesia do Feijó, concelho de Almada, foi construído pela ré;

2) Foi emitida licença de utilização do prédio supra sob o n.º 121/01, com a data de 14-02-2001;

3) O autor remeteu à ré, que as recebeu, duas cartas, datadas de 5-1-2006 e 27-02-2006, cujo teor consta de fls. 31 e 33, respectivamente, apresentando a primeira, o seguinte conteúdo: “Ex.mos Senhores: Serve a presente, para os devidos efeitos, expor e solicitar a V. Exa. o seguinte: De acordo com a análise feita pelos condóminos proprietários do prédio acima mencionado e com base na vistoria levada a cabo pela administração, concluiu-se que o prédio apresenta graves problemas, os quais têm a ver com a construção do edifício. As fachadas do prédio apresentam fissuras com alguma gravidade, algumas delas horizontais e passíveis de absolverem águas de chuva e transmitirem para o interior das fracções infiltrações ou humidades. Existem também vários alçados das janelas ou portas que se encontram fissurados. Isto está bem patente no hall de entrada do mesmo, nomeadamente as pedras que ladeiam as ombreiras o vão de entrada da entrada principal do prédio, bem como é visível o aparecimento de várias fissuras nas paredes do hall de entrada do mesmo. Outras situações poderão ser verificadas no local. Assim, solicitamos a V. Ex.as que tomem as devidas medidas, a fim de serem eliminados todos os danos e defeitos existentes na construção”.

4) O autor pediu um orçamento a uma empresa da especialidade, para realização das obras de reparação das anomalias referidas nas cartas aludidas supra, cujo teor consta de fls. 34 e seguintes;

5) As escrituras de compra e venda das fracções designadas pelas letras G e E foram celebradas em 25 de Junho de 1999 e 15 de Fevereiro de 2000, respectivamente; A escritura de compra e venda das fracções designadas pela letra A foi celebrado em 27 de Fevereiro de 2003.

6) Em 14 de Outubro de 2000, teve lugar a assembleia de condóminos, sito na Rua ..., n.º ..., com a presença dos condóminos identificados a fls. 82.

7) O prédio aludido supra ficou concluído em 14-02-2001.

8) Os condóminos do prédio aludido supra detectaram as seguintes anomalias no mesmo:

a) As fachadas frontal e tardoaz apresentam diversas fendas e fissuras;

b) As paredes exteriores apresentam diversas deficiências a nível de revestimento;

c) As juntas de dilatação encontram-se abertas;

d) A junta de dilatação do lado direito do edifício não se mostra tratada.

e) Há várias ombreiras das cantarias das portas de acesso às fracções autónomas que se encontram estaladas;

f) O vão da entrada do prédio encontra-se fissurado, tanto no interior como no exterior;

g) As ombreiras da janela do 1.º andar esquerdo encontram-se estaladas.

9) As anomalias verificam-se nas partes exteriores e interiores comuns, bem com nas escadas.

10) As anomalias expostas resultaram do comportamento dos materiais e/ou de deficiente execução da construção do prédio.

11) As anomalias expostas poderão contribuir para uma degradação rápida das estruturas do prédio, caso não sejam reparadas.

12) Está iminente a existência de problemas de humidade e de entrada de águas pluviais.

13) O condomínio BB, n.º ..., ..., e .., e ..., n.º ..., Feijó, foi constituído em 22-10-2000, mas sem estar previstas as fracções correspondentes às lojas e garagens;

14) Antes da data de constituição do condomínio, já alguns dos condóminos se encontravam a habitar as suas fracções autónomas.

15) Algum tipo de pequenas fissuras superficiais são comuns em edifícios construídos recentemente, encontrando-se muito deles relacionados com a estabilização do edifício.

16) *As juntas de dilatação têm de ser substituídas e arrançadas com o passar do tempo.”.*

Não tendo resultado provados os factos “que constam em 7-A (o prédio ficou concluído antes de 14-10-2000), e 11 da base instrutória.”

II.B. - DE DIREITO.

II.B.1. - Caducidade - artigo 1225.º do Código Civil.

A questão posta em tela de juízo no presente recurso atina com o momento a partir do qual se deve incoar a contagem do prazo para denúncia dos defeitos de edifícios ou outros imóveis destinados por sua natureza a longa duração.

Preceitua o n.º 1 do artigo 1225.º do Código Civil que tendo a empreitada por objecto “[a] construção, modificação ou reparação de edifícios ou outros imóveis destinados por sua natureza a longa duração e, no prazo de cinco anos a contar da entrega , ou no decurso do prazo de garantia convencionado, o obra, por vício do solo ou da construção, modificação ou reparação, 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”. Em qualquer dos casos a denúncia deve ser feita dentro de um ano e a indemnização deve ser pedida no ano seguinte à denúncia – cfr. n.º 2 do citado preceito.

As questões, tal como vem decidida nas instâncias, prendem-se: a) com o prazo para a denúncia – que as instâncias consideraram dever ser de cinco anos – e o prazo para a propositura da acção – que as instâncias estimaram dever contar-se a partir do momento em que se exaurissem os cinco anos; b) – com o momento a partir do qual se deve incoar a contagem desse prazo: 1) o momento da constituição da administração do condomínio ou o momento a partir da entrega; 2) o momento da entrega do prédio por parte do empreiteiro/vendedor; ou 3) o momento da venda da última fracção do prédio.

A questão objecto do presente recurso vem sendo tratada na jurisprudência de forma não totalmente uniforme. [[3](#)]

No caso concreto, e tendo em conta a matéria factual adquirida, “*as escrituras de compra e venda das fracções designadas pelas letras G e E foram celebradas em 25 de Junho de 1999 e 15 de Fevereiro de 2000, respectivamente; A escritura de compra e venda das fracções designadas pela letra A foi celebrado em 27 de Fevereiro de 2003*” – facto indicado sob o n.º 5;

“em 14 de Outubro de 2000, teve lugar a assembleia de condóminos, sito na Rua ..., n.º ..., com a presença dos condóminos identificados a fls. 82” – facto indicado sob o n.º 6; *“o prédio aludido supra ficou concluído em 14-02-2001”* – facto indicado sob o n.º 7.

Tendo em conta as posições supra referidas, temos por ajustada a posição que defende a entrega do prédio por parte do construtor/vendedor. Na verdade, como se constata da matéria de facto provada a assembleia de condóminos foi constituída em momento anterior à entrega do prédio, o que vale por dizer que a assembleia dos condóminos ocorreu em momento anterior à data em que o construtor/vendedor fez a entrega do prédio ou da obra. O momento a partir do qual se deve considerar feita a entrega a que alude o artigo 1225.º do Código Civil é, em nosso juízo, o momento a partir do qual o vendedor procede à entrega do prédio à assembleia de condóminos, ou seja o momento a partir do qual o vendedor deixa de ter poder para determinar ou influir sobre o curso das decisões dos condóminos constituídos em assembleia de interesses autónomos e identificados com os interesses comuns que passam a representar de modo orgânico e próprio plasmados nas deliberações que tomam. Este momento – da cisão/apartamento do vendedor do prédio vendido – pode coincidir, ou não, com a constituição da assembleia de condóminos, sendo que, se quando esta for constituída o prédio estiver entregue, será a partir deste momento que se passará a contar o prazo de cinco anos, se o prédio não estiver concluído e não estando em condições de ser entregue à assembleia de condóminos para que esta possa exercer todos os direitos de fiscalização sobre as partes comuns, o *dies a quo* a partir do qual deve ser contado o início do prazo dos cinco anos deverá ser a partir da entrega do prédio para uma entidade/administração distanciada do vendedor e com plena autonomia para denunciar os eventuais defeitos existentes na obra.

A não ser assim, configure-se a hipótese em que o vendedor, por não ter logrado vender a totalidade das fracções se mantém na titularidade de um número de fracções capaz de influenciar na sorte das decisões de uma assembleia de condóminos, por se encontrar em maioria. Neste caso, por oposição do vendedor nas assembleias de condóminos, nunca se operaria a denúncia dos defeitos. Em tese geral, a assembleia de condóminos fica constituída, ou em condições de funcionar e exercer plenamente os seus deveres e direitos, a partir do momento em que se concretize a venda de fracções. Sabendo-se, no entanto, que a venda das fracções não ocorre em simultâneo ou num prazo de tempo curto poderia acontecer que uma assembleia de condóminos fosse constituída por uma número de proprietários de fracções autónomas e pelo vendedor/construtor e que este estivesse, por

estar na posse de uma número superior de fracções ás que se encontravam vendidas, em condições de inviabilizar todas as manifestações de intenção dos demais condóminos para denunciar os eventuais defeitos existentes nas partes comuns. A ocorrer esta hipótese estar-se-ia perante uma impossibilidade de exercício de um direito susceptível de conduzir ao respectivo bloqueio.

Daí que se nos afigure que a solução por que propugnamos seja aquela que melhor se congre com o efectivo direito dos condóminos e com a teleologia do legislador ao pretender conferir-lhe um prazo mais dilatado.

Acresce que esta se prefigura ser a posição que melhor se ajusta à terminologia utilizada pelo artigo 1225.º do Código quando usa o termo “entrega” como referente do início do prazo para a contagem dos cinco anos. Não se afigura de todo possível reportar esse momento à data da venda da última fracção pelo excessivo ónus que tal poderia acarretar para o vendedor, significando, no limite, que o vendedor ficaria refém de uma venda que poderia ocorrer bastante tempo após ter sido efectuada a entrega do prédio, com as partes comuns totalmente funcionais, constituída a assembleia de condóminos, o que equivaleria a desonerar a assembleia de condóminos da sua função de verificação/fiscalização das partes comuns do prédio.

Temos, assim, como mais ajustada à teologia do preceito supra mencionado, no caso concreto, o momento da entrega/conclusão do prédio à assembleia de condóminos, ou seja em 14-02-2001.

Já no que respeita ao prazo para a propositura da acção foi entendido nas instâncias que o prazo deveria ser contado nos termos do n.º 1 do artigo 1225.º do Código Civil, isto é, no caso concreto, cinco anos após a entrega do prédio, a que acresceria o prazo de um (1) ano após o primitivo período.

É contra este entendimento que se insurge a recorrente, na sua argumentação, porquanto o prazo a atender deve o prazo de cinco anos a que alude o n.º do artigo 1225.º do Código Civil.

Efectivamente este parece ser o entendimento plasmado no douto acórdão de 29-06-2010, relatado pelo Conselheiro Hélder Roque, quando escreve: “*O período legal da garantia dos imóveis vendidos, independentemente da entidade que os construiu, encontra-se previsto, no artigo 1225º, para o contrato de empreitada, e, no artigo 916º, ambos do CC, para o contrato de compra e venda de bens defeituosos, respectivamente.*”

E o não cumprimento da denúncia tempestiva dos defeitos, porque a acção deve ser proposta dentro de certo prazo, a contar da data em que os autores tiveram conhecimento de determinado facto, recai sobre a ré vendedora, em conformidade com o disposto no artigo 343º, nº 2, importando a caducidade dos direitos conferidos ao comprador pelo artigo 1224º, fazendo a lei corresponder à denúncia deste o reconhecimento, por parte do empreiteiro, da existência do defeito, atento o preceituado pelo artigo 1220º, nº 2, todos do CC.

Assim, quando a coisa vendida seja um imóvel, edificado pelo empreiteiro ou por outrem que o tenha vendido, a denúncia será feita pelo dono da obra ou por aquele que o comprou, dentro do prazo de um ano, após o conhecimento dos defeitos, e a acção instaurada, igualmente, dentro de um ano, a contar dessa denúncia, e tudo isto, dentro do prazo de cinco anos, a partir da entrega do imóvel, sob pena de caducidade” – o sublinhado é nosso.

Parece querer perfilhar-se a tese de que a denúncia dos defeitos e acção destinada à reparação dos defeitos denunciados devem ocorrer, no prazo de “garantia” fixado no n.º 1 do artigo 1225.º do Código Civil.

No acórdão de Ac. do STJ de 24-09-2009, relatado pelo Conselheiro Lopes do rego escreveu-se, a propósito do regime de venda de imóveis destinados a longa duração que: “[procedendo] a uma clara definição do quadro normativo aplicável ao presente litígio, dir-se-á liminarmente que: -estando em causa defeito construtivo de um imóvel destinado a longa duração, construído pelo próprio vendedor, é aplicável o regime específico constante do art. 1225º do CC, e não o regime genérico da venda de coisas defeituosas, plasmado nos arts. 914º e 916º do CC, nomeadamente no que se refere aos prazos para o exercício dos direitos ali previstos; - o limite temporal para o exercício de tais direitos, necessariamente actuados dentro de certo prazo, configura um problema de caducidade, e não de prescrição; -o «iter» estabelecido em tal preceito legal para o exercício dos direitos outorgados ao comprador do imóvel defeituoso implica a clara distinção entre os planos da garantia legal de 5 anos que lhe é conferida, a contar da entrega do imóvel, consequente à celebração do contrato de compra e venda; do exercício do direito potestativo à denúncia dos defeitos, com vista a obter a consequente indemnização ou a respectiva eliminação pelo vendedor – construtor, a exercitar no prazo de 1 ano a contar do conhecimento do vício construtivo da coisa; e, finalmente, do exercício em juízo do direito de indemnização ou eliminação dos defeitos denunciados, no prazo de 1 ano subsequente à denúncia; -de tal distinção

decorre que – ao contrário do que pretende o recorrente – o exercício da acção não tem que ocorrer necessariamente dentro dos 5 anos subsequentes à venda do imóvel, bastando que o vício construtivo se revele no decurso do referido prazo de garantia: tal ocorreu manifestamente no caso dos autos, já que os defeitos ocorreram e foram denunciados dentro dos 5 anos posteriores à outorga na escritura e consequente entrega da coisa; - o regime específico que consta do art. 1225º tem de ser articulado e conjugado com as normas gerais que definem o regime da caducidade, em particular com o disposto nos arts. 331º, nº 2, e 329º do CC.” [4]

Nos termos do n.º 1 do artigo 1225.º do Código Civil o dono da obra passou a dispor de um prazo de cinco anos de garantia, salvo estipulação de outro prazo, durante o qual o empreiteiro é responsável pelo prejuízo causado ao dono da obra (ou a terceiro adquirente).

Tratando-se de obras sujeitas a longa duração, nem sempre a descoberta dos vícios da construção da obra se revelam no início da ocupação por parte do respectivo dono ou de terceiro adquirente, mas antes após algum tempo de uso percussão de algumas das incidências naturais sobre a estrutura, materiais utilizados, modo de aplicação e forma como a construção foi executada, pelo que o legislador numa perspectiva de protecção dos direitos do consumidor alargou o prazo fixado nos artigos 914.º, 916.º e 917.º do Código Civil.

Nesta perspectiva, o legislador, no caso de imóveis destinados a longa duração, pôs à disposição do dono da obra e do terceiro adquirente: um, de cinco anos, durante os quais se forem descobertos defeitos os pode denunciar (prazo de garantia supletivo), e outro, de um ano, a partir do seu conhecimento, para os denunciar, o que valerá por dizer que o dono da obra tem um prazo - de cinco anos - em que se ocorrer a descoberta de um defeito o pode denunciar, mas que exaurido esse prazo, e não tendo operado qualquer denúncia, queda peado o direito à denúncia de defeitos.

Resumindo, parece deussumir-se deste regime especial que, o dono da obra ou o terceiro adquirente, para fazer valer com êxito uma pretensão para reparação de defeitos detectados numa obra de longa duração, terá: 1) denunciar os defeitos no prazo de garantia da obra, ou seja cinco anos após a entrega da mesma; b) propor a acção, caso o empreiteiro ou vendedor do imóvel não aceitem proceder á reparação dos defeitos, no prazo de um ano a partir do momento em que efectuou a denúncia.

De harmonia com as regras do ónus probatório (artigos 342.º e seguintes do Código Civil), colhe-se a ideia de que será ao empreiteiro ou vendedor que, pretendendo fazer extinguir o direito do dono da obra à eliminação de alegados defeitos, cabe arguir e provar que o direito foi exercitado para além dos prazos supra indicados.

O vendedor alegou, como supra ficou anunciado, que todo o processo de denúncia e propositura de acção para eliminação ou reparação do defeitos tinha que ficar concluído ou encerrado no prazo limite de cinco anos fixado no n.º 1 do artigo 1225.º do Código Civil, pelo que tendo a acção sido proposta em 5 de Janeiro de 2007, ou seja um (1) ano, após a denúncia dos defeitos – 5 de Janeiro de 2006, a primeira carta enviada à ré e uma segunda em 27 de Fevereiro de 2006 – se tinha exaurido o prazo para o exercício do direito à reparação dos defeitos denunciados.

Como se procurou demonstrar tendo o condomínio denunciado os defeitos dentro do prazo garantia – cinco anos – poderia, não tendo os defeitos sido eliminados voluntariamente pelo empreiteiro, intentar a acção para o compelir à eliminação/reparação dos defeitos descobertos.

Falece, pois, a argumentação da recorrente.

II.B.2. - Principio da Igualdade - artigo 2.º da Constituição da República Portuguesa.

Em derradeiro transe clama a recorrente pela violação do princípio da igualdade contido no artigo 2.º da Constituição da República Portuguesa.

Depois de densificar o principio da igualdade com valores fundamentais conferíveis à pessoa humana – cfr. artigos 13.º, n.º 1 dignidade social e igualdade perante a lei - e de proibir a discriminação - n.º 2 do citado artigo 13.º - o artigo 18.º, n.º 3 da lei fundamental impõe que *“as leis restritivas de direitos, liberdades e garantias têm de revestir carácter geral e abstracto”*. Pode, no entanto, acontecer “[que] *por razões de justiça material, ou se se quiser, por exigências de igualdade axiologicamente concebida em termos materiais, as particularidades de uma dada situação concreta mereçam um tratamento diferenciado e individualizado, eventualmente incluindo medidas que afectam desvantajosamente direitos, liberdades e garantias de um destinatário ou de destinatários ou determinados ou determináveis.*” [5]

O autor citado refere que “[reconhecida] a admissibilidade ou até necessidade de proceder a diferenciações em nome da garantia, preservação ou promoção da igualdade, tudo reside em duas questões capitais: quais os critérios admissíveis de diferenciação e qual a densidade do controlo a que as diferenciações feitas em seu nome podem ser sujeitas por parte do juiz que garante a observância do princípio constitucional da igualdade.”

Daí que se deva atribuir ao juiz o papel de não só invalidar as diferenciações arbitrárias, ou seja aquelas para as quais o legislador não apresenta qualquer fundamentação, ou pelo menos aquelas que não possuam qualquer compatibilidade com os critérios constitucionais, o que identificaria o princípio da igualdade com o princípio da proibição do arbítrio, mas, outrossim, que “[qualquer] afectação por força do tratamento desigual não se deve bastar com a simples exclusão do arbítrio, mas deve, pelo menos ser sujeita a um tipo de controlo tão rigoroso quanto o aplicável às restrições dos direitos fundamentais” [6]

O princípio da igualdade desdobra-se em outros princípios que lhe conferem densidade prática e material, como sejam os princípios da proporcionalidade e da adequação.

O controlo da proporcionalidade passa por averiguar se o meio restritivo escolhido deva ser o mais proporcional ou não deva ser desproporcionado. “Aquilo que deve ser indisponível são os direitos fundamentais, pelo que a decisão de restrição, essa sim, é sindicável em toda a extensão e com toda a intensidade; o meio restritivo escolhido, pressuposto que seja apto e indispensável, só tem que ser não desproporcional. Existe inconstitucionalidade se a restrição for desproporcionada, não já se houver um outro meio que, no entender do órgão de controlo, seja, não menos restritivo, mas simplesmente mais adequado ou mais oportuno.”

“Com base na jurisprudência do Tribunal Constitucional alemão, a doutrina tende a seleccionar como critérios orientadores da intensidade do controlo de proporcionalidade: a gravidade da restrição e a importância e a premência dos interesses que justificam a restrição (no sentido de que a quantidade admissível desses dois termos se determina recíproca e proporcionalmente condicionando a adequação da relação em apreço e o correspondente controlo), bem como a relevância dos interesses de liberdade protegidos pelo direito fundamental restringido (no sentido de que quanto mais elementares e vitais forem as manifestações da liberdade pessoal directamente afectadas

pela restrição maior exigência se deve colocar no seu controlo). Se aqueles primeiros critérios se identificam com a própria natureza do controlo de proporcionalidade, já este último remete para uma diferenciação dentro da protecção garantida pelos direitos fundamentais, seja em termos de zonas de resistência diferenciada consoante a liberdade afectada está mais ou menos próxima do núcleo de autonomia e dignidade da pessoa humana, seja em função do alcance diferenciado com que os diversos grupos de direitos fundamentais representam formas mais ou menos elementares de desenvolvimento da personalidade, na medida em que estejam mais directamente relacionados com a protecção de esferas pessoais ou com a integração social do indivíduo (por exemplo, as liberdades pessoais ou os direitos económicos).” [71]

Afigura-se-nos que à luz dos ensinamentos explanados não se pode dizer que o legislador tenha usado, de forma desproporcional, a fixação do prazo contido no n.º 2 do artigo 1225.º do Código Civil, na compreensão que dele fazemos, ou seja como prazo dentro do qual o comprador de imóvel de longa duração pode, decorridos os cinco anos de garantia, intentar acção contra o empreiteiro vendedor para que este proceda á eliminação dos defeitos denunciados dentro do mencionado prazo. Em nosso juízo exigem-no razões e critérios de diferenciação das respectivas posições em jogo, nomeadamente de índole económica, e compatibilização das exigências de conformidade do produto vendido com as regras de boa fé e confiança, sabendo-se que tratando-se de produtos duráveis e duradouros os defeitos podem não emergir em curtos lapsos de tempo, mas tão só ao fim de uma utilização continuada e da incidência de factores naturais sobre a estrutura construída, materiais usados e modo de aplicação.

Porque assim estimamos não estar a ser violado o principio da igualdade da ré perante a lei.

III. - DECISÃO.

Na defluência do exposto, acordam os juízes que constituem este colectivo, na 1.ª secção do Supremo Tribunal de Justiça, em:

- Negar a revista;
- Condenar a recorrente nas custas respectivas.

Lisboa, 29 de Novembro de 2011

Gabriel Catarino (Relator)

Sebastião Povoas

Alves Velho

[1] *Procede-se à transcrição da decisão proferida na 1.ª instância. “Julgo a acção procedente, por provada e, conseqüente, condeno a Ré na reparação, por si ou à sua custa, dos vícios e dos defeitos de construção existente nas partes comuns do imóvel descrito no ponto 1) dos factos provados, e bem assim, de todos os que vierem a notar-se no seguimento dessa reparação, cujo montante não é possível definir em concreto, mas que se estima rondar o valor de € 17.605, a liquidar em execução de sentença.”.*

Em subsequente despacho, viria a Ré a ser condenada, como litigante de má-fé, “em multa que se fixa em 10 (dez) UC’s (...) im procedendo a condenação no que toca a indemnização ao Autor, uma vez que o mesmo não deduziu qualquer facto do qual resulte prejuízo indemnizável.”.

[2] *Procede-se à transcrição da decisão proferida no Tribunal da Relação: « Julgar procedente a 1ª apelação da sociedade Construções, Lda. (que torna supervenientemente inútil o conhecimento da 2ª apelação da decisão final) e decretar a anulação do julgamento atinente a esta acção e sequente sentença, devendo-se elaborar condensatório de molde a especificar: - “... As escrituras de compra e venda das fracções designadas pela letra "G" e "E" foram celebradas em 25 de Junho de 1999 e 15 de Fevereiro de 2000, respectivamente...” e “...Em 14 de Outubro de 2000 teve lugar a assembleia de condóminos BB, nº21, com a presença dos condóminos identificados a fls....” e quesitar “...Em que data foi a A., Condomínio BB, nº21, 21 - A, 21 - B e ..., nº4, ..., Feijó, constituída?...” e, em seguida, conhecer, depois de novo julgamento, da suscitada excepção de caducidade.».*

[3] *Cfr. a este propósito a recensão efectuada no douto acórdão deste Supremo Tribunal de 01-06-2010 (Conselheiro Azevedo Ramos): “É discutível a partir de que momento se inicia o mencionado prazo de garantia de cinco anos.*

Há quem defenda que o prazo começa a contar na data da constituição da propriedade horizontal e da venda da primeira fracção.

Também há quem opine que o prazo só se conta desde a data em que o construtor –vendedor vendeu a última fracção.

Finalmente, há ainda quem sustente que o prazo começa a correr quando é instituída a administração do condomínio, seja por iniciativa do construtor vendedor, seja por acção dos próprios condóminos.

Ora, a primeira das soluções é de rejeitar, pela simples mas decisiva razão de que os actos de constituição da propriedade horizontal e de venda da primeira fracção não implicam, só por si, a entrega das partes comuns à administração do condomínio.

A segunda tese também merece ser rejeitada, pois tão grande retardamento implicaria um demasiado e intolerável prolongamento do prazo de garantia enquanto o construtor / vendedor conservasse a propriedade de uma das fracções.

Por mais razoável, damos a nossa concordância à terceira posição, que tem merecido o aplauso da jurisprudência deste tribunal (Ac. S.T.J. de 6-6-02 e de 21-4-05, disponíveis na base de dados do ITIJ, na Internet).

A este propósito, também Cura Mariano (Responsabilidade Contratual do Empreiteiro, 3ª ed., pág. 212/215) sustenta que o que é decisivo é a data em que o construtor /vendedor procedeu à transmissão dos poderes de administração das partes comuns, o que só pode suceder quando os condóminos constituírem a sua estrutura organizativa e, não se verificando um acto expresso dessa transmissão, então deverá a mesma considerar-se reportada ao momento em que a assembleia de condóminos elegeu o administrador do condomínio. O construtor / vendedor das fracções de um prédio será sempre o primeiro administrador das partes comuns do edifício até ao momento da transferência dos poderes de administração das partes comuns para o condomínio.” No mesmo sentido o acórdão de Ac. STJ de 06-06-2002 (Conselheiro Duarte Soares): “O dies a quo para contagem do prazo de denúncia dos defeitos, uma vez que estes respeitam às partes comuns do prédio, só pode ser o do momento da constituição da administração do condomínio, ou seja, logo que o empreiteiro vendedor proceda á entrega da gestão dos interesses relativos às partes comuns aos compradores e a quem os represente. Na verdade, não seria aceitável que ele comesse a correr a partir da data da primeira escritura de compra de uma qualquer fracção. É que, porque se trata de defeitos nas partes comuns, para além de o primeiro comprador não estar em posição de imediatamente os conhecer, não seria

justo penalizar os futuros condóminos pela eventual incúria de quem não tem legitimidade para os representar.”

Já no acórdão deste Tribunal de Ac. do STJ de 23-09-2003 (Nuno Cameira), se escreveu que: “A Relação entendeu que é aplicável o prazo de cinco anos previsto no art. 916º, nº 3, do Código Civil, na redacção do DL 267/94, de 25/10; considerou que a entrega referida no nº 2 deste preceito - e no nº 1 do art. 1225º - deve ser entendida, não como a entrega das partes comuns ao condomínio, mas sim como a última entrega das fracções autónomas pelo construtor/vendedor (ou seja: a entrega ao mais recente condómino).

A recorrente argumenta que esta interpretação não tem suporte na letra ou no espírito da lei, contrariando a natureza e a finalidade do instituto da caducidade; por outro lado, acrescenta ainda, a vingar a tese do acórdão recorrido corre-se o risco de nunca poder operar a caducidade se porventura o construtor não conseguir vender todas as fracções autónomas, pois não se aplicam ao instituto da caducidade as regras da suspensão ou da interrupção, começando o prazo prescricional a correr no momento em que o direito puder ser legalmente exercido.

Entendemos que a Relação decidiu bem, não procedendo a argumentação da recorrente.

Constituída a propriedade horizontal, o conteúdo do direito de propriedade até então existente sofre uma modificação simultaneamente quantitativa e qualitativa, já que o direito de propriedade exclusiva sobre cada uma das fracções faz-se acompanhar de um direito de compropriedade sobre as partes comuns do edifício; e o conjunto de ambos os direitos é incindível; por isso, nenhum deles pode ser alienado separadamente, nem a nenhum dos condóminos é lícito renunciar à parte comum como meio de se desonerar das despesas necessárias à sua conservação ou fruição (artº 1420º, nºs 1 e 2, do CC). Diz-se a este propósito que cada condómino é titular de um direito real composto, resultante da fusão do direito de propriedade singular sobre a fracção que lhe pertence com o direito de compropriedade, paralelo, sobre as partes comuns; compropriedade que, ao contrário do que sucede na compropriedade "normal" ou típica, regulada nos artºs 1403º e seguintes do CC, tem a particularidade de ser forçada, justamente porque não é possível sair da indivisão enquanto subsistir a propriedade horizontal.

Ora, é exactamente porque a propriedade horizontal apresenta esta especial configuração jurídica que a interpretação dos artºs 916º, nº 2, e 1225º, nº 1, feita pela 2ª instância se mostra adequada, conduzindo ao resultado mais

acertado. Com efeito, se a entrega a que os dois textos legais aludem não fosse reportada, no que se refere às partes comuns do edifício constituído em propriedade horizontal, à realizada ao mais recente condómino, é manifesto que os futuros condóminos, - comproprietários, como todos os restantes, das referidas partes comuns -, seriam penalizados sem nenhuma razão plausível pela eventual incúria dos adquirentes primitivos na denúncia dos defeitos ali detectados. Para além da flagrante injustiça que isso constituiria para todos os condóminos que adquirissem fracções mais de cinco anos decorridos sobre a constituição da propriedade horizontal, semelhante solução frustraria em medida insuportável o desiderato do legislador ao alargar os prazos de denúncia dos defeitos através das modificações introduzidas no Código Civil pelo DL 267/94, de 25/10: protecção do consumidor, e, designadamente, do comprador de imóveis destinados a habitação, o qual, num país com o nível de vida do nosso compromete nessa aquisição, dum modo geral, uma parte considerável do seu património, também por força das distorções existentes no mercado imobiliário. O construtor/vendedor, por seu turno, ficaria praticamente livre de quaisquer responsabilidades relativamente a defeitos que fossem ocorrendo nas partes comuns do edifício; de facto, sabe-se que são raros os casos em que cinco anos bastem para vender a totalidade das fracções autónomas dum edifício em propriedade horizontal, nomeadamente quando estas ascendem a várias dezenas, como sucede com frequência nos centros urbanos; e mais rara ainda é a hipótese da venda simultânea de todas as fracções autónomas. Decerto, o prazo de que se trata nas normas em análise é um prazo de caducidade, não de prescrição; não está sujeito, portanto, nem à interrupção, nem à suspensão, apenas podendo ser interrompido mediante a prática, dentro do prazo legal, do acto a que a lei confere efeito interruptivo (artºs 328º e 331º do CC). Isto, porém, em nada enfraquece a posição jurídica do construtor/vendedor. Bem ao contrário, fortalece-a, impedindo que a "balança" do equilíbrio contratual se incline em demasia para o lado do comprador mediante protelamento no tempo do seu direito de denúncia dos defeitos. Importa sublinhar, de resto, que se trata aqui dos defeitos detectados nas partes comuns do edifício (as imperativamente comuns e as presuntivamente comuns - artº 1421º, nºs 1 e 2, do CC), ficando de fora, como é óbvio, as partes privadas, as fracções propriamente ditas; não se justifica em relação a estas a interpretação das normas ajuizadas a que damos o nosso assentimento, "adaptada", como se disse, à particular natureza jurídica da propriedade horizontal, mas também imposta pela lógica, pela razoabilidade e pelos princípios da equivalência das prestações e da confiança."

[4] No mesmo sentido o acórdão deste Supremo Tribunal de 21-05-2009 (Conselheira Maria dos Prazeres Pizarro Beleza): *“Tratando-se de uma compra e venda de imóvel destinado “por sua natureza a longa duração”, celebrada em 17 de Agosto de 2000, e sendo a ré, simultaneamente, a construtora do prédio e a vendedora da fracção adquirida pelos autores, é aplicável ao caso o disposto nos artigos 914º, 916º e 1225º do Código Civil, na redacção que aos últimos dois preceitos foi dada pelo Decreto-Lei nº 267/94, de 25 de Outubro.*

*Segundo este regime, para ser reconhecido ao comprador o direito à reparação dos **defeitos**, é necessário que os denuncie ao vendedor/construtor nos cinco anos posteriores à entrega do prédio (nº 3 do artigo 916º), e no **prazo** de um ano a contar do conhecimento; e que a acção correspondente seja intentada no ano subsequente à **denúncia**. Caso contrário, o direito extinguir-se-á, por caducidade (artigos 917º, 1225º, nº 2 e 3 e 298º, nº 2, do Código Civil) – cfr., por exemplo, o acórdão deste Supremo Tribunal de 13 de Janeiro de 2009, disponível em www.dgsi.pt como proc. nº 08A3878.”*

[5] cfr. Reis Novais, Jorge, in “Os Princípios Constitucionais Estruturantes da República Portuguesa”, Coimbra Editora, 2011 (reimpressão), pág. 109.

[6] cfr. Reis Novais, Jorge, in “Os Princípios Constitucionais Estruturantes da República Portuguesa”, Coimbra Editora, 2011 (reimpressão), págs 111 e 114.

[7] cfr. Reis Novais, Jorge, in “Os Princípios Constitucionais Estruturantes da República Portuguesa”, Coimbra Editora, 2011 (reimpressão), pág. 183.
