

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 06A3352

Relator: RIBEIRO DE ALMEIDA

Sessão: 14 Novembro 2006

Número: SJ20061114033521

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: NEGADA

CONTRATO DE COMPRA E VENDA

DEFEITOS

PARTES COMUNS

CADUCIDADE

Sumário

I - O reconhecimento impeditivo da caducidade tem de ser anterior ao termo da caducidade.

II - Estando provado que a Ré, na qualidade de única proprietária de todas as fracções autónomas que constituíam o condomínio, as vendeu, tendo procedido à entrega das partes comuns do imóvel em 12-10-1993, data em que foi nomeada uma comissão de condóminos para exercer as funções de administração do condomínio, pretendendo agora a Administração, com o presente acção, intentada em 1998, a reparação dos defeitos que aponta, é de concluir pela procedência da excepção de caducidade por decurso do prazo, nos termos previstos no art. 917.º do CC, conforme Assento n.º 2/97.

III - Não obsta a tal entendimento o facto de duas das fracções terem sido alienados pela referida Ré em 08-06-1995 e 24-07-1996, uma vez que os respectivos compradores não são parte neste processo e não consta que alguma vez tenham reclamado junto da Ré de quaisquer defeitos.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça

A) Na 14ª Vara Cível de Lisboa, A Administração do AA intentou acção de condenação com processo ordinário contra BB, SA., CC e DD S.A., pedindo a

sua condenação a feitura de obras.

A final veio a ser proferida sentença que julgou a acção parcialmente procedente, não tendo atendido á invocada excepção de caducidade invocada, condenando-se as Rés a procederem á reparação das obras enunciadas. As Rés recorreram, tendo a Relação de Lisboa decidido pela procedência da excepção de caducidade.

B) Recorre de Revista a Autora que, alegando formula estas conclusões:

1ª - Não procede, salvo o devido respeito, a argumentação dos Senhores Juízes Desembargadores, que considera procedente a excepção de caducidade do direito da acção dos ora Recorrentes.

2ª - Atenta a matéria de facto dada como provada, e atendo-nos à questão de que o acórdão sob recurso conheceu, impunha-se a confirmação da sentença de Primeira Instância que condenou parcialmente os R.R. no pedido.

3ª - A entrega da Administração das partes comuns a uma Administração independente não faz só por si caducar o direito de acção, no caso de esta não encontrar defeitos de construção em tal momenta, e de, conseqüentemente, os não denunciar, por óbvia impossibilidade do objecto.

4ª - Se é de aplaudir a Jurisprudência que entende que os Condóminos que adquirem as suas fracções antes da existência de uma Administração independente, não devem ver precluir o seu direito de denúncia dos defeitos e de exigência da sua reparação quanto ás partes comuns, tal doutrina não pode ser aplicável no sentido de que os Condóminos que adquiriram as suas fracções em momento posterior ao da recepção do prédio pela Administração, e que viram surgir os defeitos em momento posterior à aquisição da fracção, estarão impedidos de, através da Administração, denunciar os defeitos supervenientes e exigir a sua reparação nos prazos legais.

5ª - Tendo a Administração recebido o prédio em Outubro de 1993, sem que se verificasse qualquer defeito nas partes comuns, é relevante para a aplicação ao caso dos autos dos arts.º 916º e 1225º do Código Civil, na redacção dada pelo Decreto-Lei nº 267/94, de 25 de Outubro, o facto de ter havido condóminos que adquiriram a sua fracção em Junho de 1995 e Julho de 1996.

6ª - Os únicos factos provados quanto à data da conclusão da obra são o de que a licença de habitação foi emitida em 17 de Maio de 1994 e de que as telas finais foram entregues à Administração em Junho de 1994, pelo que nem sequer é seguro que a obra estivesse concluída na data da entrega das partes comuns à Administração.

7ª - Seja como for, os defeitos que foram denunciados e que os Recorridos foram condenados a reparar pela sentença de Primeira Instância, verificaram-

se dentro do prazo de garantia de 5 anos e foram denunciados de foi agia praticamente imediata à sua ocorrência visível, nos anos de 1996 e 1997.

8ª - Como poderia um Condómino, que adquiriu a sua fracção em Julho de 1996, fazer valer o seu direito à reparação de defeitos das partes comuns do prédio, surgidos depois da compra, senão através da sua denúncia, representado pela Administração?

9ª - Mesmo que se tratasse de condómino que tivesse adquirido a sua fracção em momento anterior à entrada em vigor da nova lei, a regra do n.º 2 do art.º 12.º do Código Civil, 2ª parte, impor, no caso dos autos, a aplicabilidade da lei nova, desde que se verificassem, no plano dos factos, os pressupostos legais, como é o caso.

10ª - Ao considerar caducado o direito de acção da Recorrida, apenas com os fundamentos que apreciou, o acórdão sob recurso violou desde logo o preceito citado na conclusão 9ª, mas também os arts.º 331.º, n.º 2, 916.º, 917.º e 1225.º do Código Civil, pelo que, salvo o devido respeito e melhor opinião, deve ser revogado por este Supremo Tribunal, com a conseqüente repristinação da sentença de Primeira Instancia.

11ª - Não entrou o acórdão sob recurso na apreciação de outras questões relativas à matéria da pretensa caducidade do direito da acção dos ora Recorrentes, nem apreciou, por a considerar irrelevante no contexto da decisão, a problemática atinente à consideração pelo Tribunal de Primeira Instancia de uma parte da matéria de facto dada como provada.

12ª - A ora Recorrente, tendo tido necessidade de abordar tais questões em sede de contra-alegações na apelação, reformula de seguida aquilo que, no essencial constitui a parte das conclusões que então formulou. Assim,

13ª - Não é obviamente correcta a afirmação dos ora Recorridos de que o Juiz só pode servir-se dos factos constantes da Base Instrutória para fundamentar a sentença.

14ª - Por um lado, o Juiz há-de servir-se também dos factos que constam da Matéria Assente, bem como daqueles que, nos termos do art. 264.º C.P.C., resultem da instrução e decisão da causa, verificadas que sejam certas circunstâncias.

15ª - Também o n.º 3 do art. 659.º do C.P.C. é explícito no sentido de que, na fundamentação da sentença, o Juiz, para além dos factos que o tribunal colectivo deu como provados (os que constam da Base Instrutória), deve considerar os factos admitidos por acordo, os provados por documentos (mesmo que juntos na audiência) e os admitidos por confissão reduzida a escrito.

16ª - Dos 3 factos considerados pelo Tribunal, para além dos constantes da Base Instrutória e da Matéria Assente, na fundamentação da sentença, um foi

retirado de um documento junto pelos ora Recorridos, e dois foram retirados de documentos juntos pela ora Recorrente.

17ª - Da mesma forma que se parte do princípio que os ora Recorridos não juntaram documento para provar factos inúteis à decisão do processo, também é legítimo esperar que os mesmos tenham em igual conta os factos provados por documentos juntos pela Recorrente!...

18ª- Quanto aos documentos juntos pela ora Recorrente, foi expressamente alegado que se destinavam a provar factos no âmbito da invocada excepção de caducidade, consubstanciando-se em duas escrituras públicas de aquisição de duas fracções dos prédios do Condomínio.

19ª - Os ora Recorridos foram ouvidos, no acto de junção, considerando tais documentos, no plano do direito - em discordância com a ora Recorrente e com o Tribunal de Primeira Instância -, irrelevantes para a decisão da causa, sendo que, quanto aos factos que dos mesmos constavam, os ora Recorridos entenderam nada objectar, certamente por entenderem que, em face do disposto no art. 371º do Código Civil, os factos se encontravam provados, como, aliás, o Tribunal veio a considerar.

20ª - Houve, por consequência, por parte dos ora Recorridos pleno exercício do contraditório, nos termos que entenderam fazê-lo, o que não significa que tenham tido possibilidade de pôr validamente em causa os factos constantes dos documentos e a sua relevância jurídica.

21ª - Em face dos factos provados por tais documentos, o Tribunal de Primeira Instância concluiu, e bem, a nosso ver, que ao caso dos autos são aplicáveis as normas do Código Civil sobre compra e venda de imóveis, de acordo com a redacção do Decreto-Lei nº 267/94, de 25 de Outubro.

22ª - Num outro plano, tendo os defeitos da construção sub judice se revelado após as compras ao CC de fracções em 1995 e 1996, é tempestiva a sua denúncia, se realizada nos prazos previstos na nova Lei, e aproveita a todo o Condomínio, no que respeita às partes comuns dos prédios.

23ª - Os defeitos denunciados ao ora Recorrido CC a partir do último trimestre de 1996, e durante larga parte de 1997, foram sendo sucessivamente reconhecidos como existentes, e a sua reparação (muitas vezes deficiente) foi sendo efectuada, a expensas e sob a responsabilidade do vendedor, com o reconhecimento expresso e implícito de que se tratava de defeitos de construção.

24ª - Tal reconhecimento ocorreu mesmo, na prática, em relação a problemas que o ora Recorrido CC considerou de manutenção, sendo tal irrelevante do ponto de vista da responsabilidade pela sua reparação e da sua natureza, se a prova produzida nos autos, nomeadamente a prova pericial, é claríssima no sentido de que se trata de defeitos de construção ou de defeitos de reparação

de deficiências de construção.

25ª - Não deram como provada os autos a estranha tese dos ora Recorridos de que as reparações foram feitas essencialmente por cortesia e estratégia comercial, embora não excluísse estas motivações, num plano secundário, atentas as muitas obras pertencentes ao grupo económico dos ora Recorridos que decorriam próximas, e a necessidade de demonstrar seriedade por parte dos vendedores nos prédios já construídos...

26ª- Digamos que, neste plano, se pode dizer que a Recorrente foi beneficiada por uma circunstância que, a não existir, provavelmente não teria levado aos reconhecimentos ocorridos e ao gasto de dezenas de milhares de contos, antes do recurso ao Tribunal...

27ª - As obras que os ora Recorridos foram condenados a executar são todas em partes comuns, e relativas a defeitos de construção, na generalidade decorrentes de problemas em que houvera anteriormente intervenção daqueles.

28ª - Em Novembro de 1997, ainda os Recorridos procediam a reparações nos edifícios, pelo que não era exigível nem sequer razoável que a ora Recorrente exigisse judicialmente a reparação dos defeitos enquanto decorriam as reparações.

Nas suas contra-alegações as recorridas entendem ser de negar a revista.

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir

C) Os Factos:

1 - A R. BB era proprietária dos seguintes prédios:

A) Prédio urbano designado por lote C4 (Lote C Quatro), sito no AA, ..., Telheiras, freguesia do Lumiar, concelho de Lisboa, constituído por um lote de terreno para construção com a área de mil e sessenta e sete metros quadrados e meio, descrito na 7.a Conservatória do Registo Predial de Lisboa, sob o n.º - freguesia do Lumiar, à data omissa na matriz;

B) Prédio urbano designado por lote C5 (C cinco), sito no AA, Quinta de, Telheiras, freguesia do Lumiar, concelho de Lisboa, descrito na 7.a Conservatória do Registo Predial de Lisboa, sob o n.º 000 da freguesia do Lumiar, à data omissa na matriz;

C) Prédio urbano designado por lote C3 (C três), sito no AA, Quinta de ..., Telheiras, freguesia do Lumiar, descrito na 7ª Conservatória do Registo

Predial de Lisboa, sob o n.º ..., freguesia do Lumiar, à data omissa na matriz;

D) Prédio urbano designado por lote C2 (C dois), sito no AA, Quinta de ..., Telheiras, freguesia do Lumiar, concelho de Lisboa, descrito na 7.ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa, sob o n.º, freguesia do Lumiar, à data omissa na matriz;

E) Prédio urbano designado por lote C 1 (C um), sito no Parque do Príncipes, Quinta de ..., Telheiras, freguesia do Lumiar, concelho de Lisboa, descrito na 7.ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa, sob o n.º 000, freguesia do Lumiar, à data omissa na matriz.

2 - Por escrituras de compra e venda celebradas em 9.08.90 e 21.11.90 a R. BB vendeu ao R. CC os prédios identificados em 1).

3 - Por contratos de empreitada celebrados, em 9.08.90 e em 4.12.90, entre a R. BB e o consórcio de "A. EE - Indústria e Comércio, S.A." e "FF, S.A.", foi acordada a construção dos edifícios referentes à urbanização denominada AA, que foram edificados nos lotes C1, C2, C3, C4 e C5, bem como fornecimento dos materiais necessários e construção das zonas comuns da urbanização.

4 - Nos termos dos contratos de empreitada a R. BB é dona da obra objecto da empreitada.

5 - Para a construção dos edifícios foi emitida pela Câmara Municipal de Lisboa a licença de construção n.º 000 constante do processo 3705 que corresponde à obra 62207, 62208 e segs, com validade até 30 de Março de 1992.

6 - A validade da licença de construção veio a ser prorrogada pela licença 2081/91 e pela licença 2526/96, findando o prazo em 30 de Março de 1994.

7 - A licença de utilização, constante do processo 337/PGU/94, foi emitida sob o n.º 192 em 17 de Maio de 1994.

8 - Os edifícios construídos nos lotes foram submetidos ao regime de propriedade horizontal por escritura de 6 de Julho de 1992.

9 - O Réu CC, na qualidade de único proprietário de todas as fracções autónomas que constituíam o condomínio, nomeou-se administrador do condomínio.

10 - O Réu CC, através da "DD, S.A." vendeu todas as fracções autónomas da Urbanização AA.

11 - Em 12 de Outubro de 1993, o Réu CC procedeu à entrega das partes comuns do imóvel construído nos lotes C1, C2, C3, C4 e C5, à A. - doc. n.º 13.

13 - O ponto n.º1 da ordem de trabalhos da assembleia de condóminos realizada a 12/Out /93 consistiu em "Nomear uma Comissão de Condóminos para exercer as funções de Administração do Condomínio até ao final do ano

de 1993" - doc. n.º 13.

14 - Foi então nomeada uma comissão, composta por cinco membros, sendo apenas um deles - GG - representante do Réu CC.

15 - A partir dessa data, a administração do condomínio passou a ser exercida por essa comissão.

16 - Em reunião de assembleia-geral de condóminos de 5/Jan. /94, GG, enquanto representante do R. CC pediu a sua demissão de membro da comissão de condomínio - docs. n.º 13-B.

17 - Em 29/Junho/94 o R. CC enviou à administração do condomínio, as telas finais - docs n.ºs. 13-C e 13-D.

18 - Em 13.10.96 o empreiteiro II, apresentou ao Réu CC uma proposta / orçamento para a realização de obras nos edifícios C1 a C5 (doc. n.º 15 D)).

19 - Da proposta o Réu CC adjudicou em 26.09.96 a realização de obras só no lote C4, para impermeabilização e tratamento do terraço de cobertura do Lote C4, àquela empresa (doc. n.º 15 A), B) e C)), tendo obtido por parte da empresa um termo de garantia pelos trabalhos efectuados nos Lotes C3 e C4 (doc. n.º 15 H) e I)).

20 - Posteriormente a 26.09.96, o Réu CC realizou várias reparações nos lotes C1 a C5 (doc. n.º 15 G)).

21 - A Autora, em 30.07.97 e em 02.07.97 por notificação judicial avulsa, notificou respectivamente a R. BB e o R. CC - (docs. n.ºs 23 e 24).

22 - A Autora, em 23.01.97, requereu à Câmara Municipal de Lisboa, a realização de uma vistoria aos Lotes C 1 a C5 bem como a passagem da respectiva certidão do auto de vistoria (docs. n.ºs. 21 e 22).

23 - O Réu CC, em carta de 5-3-97 (doe. junto com a petição sob o n.º 19.º e com a contestação sob o n.º15), referiu: "Não nos considerando responsáveis pelo descolamento de pedras de forro ao nível do 1º piso, estamos no entanto na disposição de proceder a urna vistoria completa ao nível do referido piso e mandarmos executar a reposição e/ou melhor fixação das pedras que descolaram ou estarão em vias disso".

24 - Em 24.06.97, a Autora fez distribuir a acção especial de fixação judicial de prazo nos termos dos artigos 1456º e 1457º do Código de Processo Civil, contra a Ré BB, o Réu CC e a DD, nos termos constantes do doc n.º 25, cujos termos se encontravam a correr na 15.a Vara, 2.a Secção do Tribunal Cível da Comarca de Lisboa, tendo entretanto sido proferido acórdão, datado de 20-6-2002, cf. fls. 1126 e ss., de acordo com o qual se concluiu que a obrigação que o A. pretende ver realizada não cabe na previsão do art 1456º do C.P.C., para além de que sempre estaria prejudicada pelo facto de não estar em causa o desacordo na fixação do prazo, mas antes a vontade expressa do devedor de não realizar a prestação, seja em que prazo for, pelo que os

recorrentes BB e DD foram absolvidos do pedido.

25 - O Réu CC procedeu a reparações nos lotes.

26 - Os lotes apresentam as seguintes características:

- zonas de paredes revestidas a pedras apresentando manchas de humidade e de coloração diferente, encontrando-se algumas partidas, lascadas ou rachadas;

- pedras de forro com vestígios de intervenção recente (aparafusadas, enquanto que as iniciais eram somente coladas), mostrando-se ocas na argamassa que serviu de cola;

- zonas de paredes de alvenaria com manchas de humidade;

- existência de grelhas de ventilação em alumínio anodizado à cor cinza, posteriormente anodizados de verde, com tintas empoladas e em falta;

- muretes de floreiras com assentamentos diferenciados, a par de pavimentos e degraus desnivelados, junto a paredes periféricas do edifício;

- tectos metálicos falsos, com chapas deslocadas e em falta, com oxidação e tintas empoladas;

- no estacionamento em caves, tectos e paredes com vestígios de escorrências, junto às paredes periféricas e nas paredes do negativo da piscina;

- escorrências de tubos e uniões, algumas perto das caixas de derivação e de outros dispositivos eléctricos. (edifício C4), gerador na 3.a cave do edifício Cl, assente ao piso, sem conduta para a evacuação de fumos de escape;

- nas zonas de lazer, sala polivalente com zonas de tecto falso e paredes periféricas manchadas, com tintas empoladas e em falta, squash com zonas de tecto e parede periférica manchadas;

- manchas de humidade em paredes junto às caixas de estores e tectos falsos metálicos exteriores;

27 - O Réu CC efectuou reparações no condomínio e assumiu a responsabilidade por reparações por estas advirem de problemas de construção.

28 - Os trabalhos realizados pelo Réu CC foram-no também por cortesia e razões comerciais.

29 - A Autora recebeu a coisa vendida sem formular qualquer reserva.

30 - A pedra calcária vai adquirindo diferentes tonalidades ao longo dos anos por acção dos agentes atmosféricos e da poluição aérea e necessita da manutenção.

31 - As floreiras e pavimentos não estão situados na zona do condomínio, mas no domínio público.

32 - O R. CC mandou executar os trabalhos referidos a fls. 508 e 509.

33 - A EDP apenas ligou os ramais entre os edifícios C 1 e C5 depois de verificar a conclusão dos mesmos.

- 34 - As juntas de dilatação forma reparadas pelo consórcio empreiteiro.
- 35 - Os ramais de ligação do gás foram realizados pela empresa Gás de Portugal - GDP.
- 36 - Faz parte da conservação das fachadas a respectiva pintura periódica.
- 37 - Teve lugar a protecção de alguns remates com esferas asfálticas.
- 38 - A fracção autónoma designada pela letra I, correspondente ao 3º andar - F, do lote C1 do empreendimento AA foi vendida pelo Réu "CC" a HH por escritura pública de 8-6-1995 (doc. de fls. 1143 e ss.).
- 39 - A fracção autónoma designada pelas letras CR, correspondente ao 6º andar - C, do lote C3 do empreendimento AA foi permutada entre o R. "CC" e JJ e LL por escritura pública de 24-7-1996 (doc. de fls. 1148 e ss.).

D) Decidindo:

Sendo certo que o objecto do recurso, é definido pelo teor das alegações do recorrente - Artigo 684 n.º 3 e 690 n.º 1 do Código Processo Civil - a questão que importa decidir traduz-se em saber, em primeira linha, se o direito da Autora estava ou não caduco quando os Réus foram accionados.

Caducidade é uma figura especial que actua quando determinado direito, devendo ser exercido dentro de certo prazo, o não seja (Menezes Cordeiro, Direitos Reais, 1979-791).

Prescreve o Artigo 329 do Código Civil que o prazo começa a correr no momento em que o direito puder legalmente ser exercido.

Só impede a caducidade a prática, dentro do prazo legal ou convencional, do acto a que a lei ou convenção atribua efeito impeditivo (Artigo 331 n.º 1 do Código Civil).

Admite a lei - n.º 2 do citado preceito - que sendo o direito disponível, a caducidade, quer legal, quer convencional, possa ser impedida pelo reconhecimento do direito feito por aqueles contra quem o mesmo poderia fazer-se valer. Vaz Serra, Prescrição e Caducidade, no BMJ, 107 pág. 232 afirma que esse reconhecimento «seja tal que tenha o mesmo efeito que teria a prática do acto sujeito a caducidade. Assim, se se tratar de prazo da proposição de uma acção judicial deve ser tal que torne o direito certo e faça as vezes da sentença, porque tem o mesmo efeito que a sentença pela qual o direito fosse reconhecido».

O mesmo vem a afirmar na RLJ Ano 107 pág. 24: «A caducidade é estabelecida com o fim de, dentro de certo prazo, se tornar certa, se consolidar, se estabelecer determinada situação jurídica; por isso, o reconhecimento impeditivo da caducidade tem deter o mesmo efeito de tornar certa a situação».

Pires de Lima /Antunes Varela, em anotação ao n.º 2 do citado preceito (Código Civil Anotado I Vol. pág. 295) defende o mesmo princípio que consta do Estudo do Anteprojecto de Vaz Serra ao afirmarem: «o simples reconhecimento do direito, antes do termo da caducidade, contra quem deve ser exercido, não tem relevância se através desse reconhecimento, se não produzir o mesmo resultado que se alcançaria com a prática tempestiva do acto a que a lei ou uma convenção atribuem efeito impeditivo. Só nos casos em que o reconhecimento assumo o mesmo valor do acto normalmente impeditivo é que deixará de verificar-se a caducidade.»

Destas afirmações doutrinárias desde logo resulta que o reconhecimento impeditivo da caducidade tem de ser anterior ao termo da caducidade. A Jurisprudência é numerosa nesse mesmo sentido (por todos Acórdão do STJ, BMJ 303/191).

Isto posto.

O período legal da garantia dos imóveis vendidos ou não por quem os construiu, encontra-se previsto na empreitada - art. 1225 do Código Civil - e na compra e venda de bens defeituosos - art. 916 do Código Civil -.

O art. 1225 confere um prazo de 5 anos, durante o qual o construtor é responsável por eventuais defeitos da sua obra.

O art. 916, sem distinguir móveis ou imóveis, fixa o prazo de 6 meses para a garantia pela compra e venda de bens defeituosos.

Surge então o Decreto-Lei 267/94 de 25 de Outubro que, com o intuito de reformular o regime da propriedade horizontal, altera as referidas normas, acrescentando-lhes, respectivamente, o nº 3 e os nºs 3 e 4.

O novo nº 3 do art. 916 vem estabelecer que, se a coisa vendida for um imóvel, o prazo de garantia passará a ser de 5 anos, e a denúncia do defeito deverá ocorrer dentro de 1 ano a contar do seu conhecimento.

Por sua vez os nºs 3 e 4 do art. 1225 vêm alargar o período de 5 anos à eliminação dos defeitos por parte do construtor, e atribuir responsabilidade, dentro do mesmo prazo, ao vendedor do imóvel que o tenha construído, modificado ou reparado.

O Decreto-Lei 267/94 iniciou a sua vigência no dia 1 de Janeiro de 1995.

Assim, só as aquisições efectuadas a partir de daquela data beneficiariam do novo prazo de garantia, alcançando-se assim uma resposta legal á questão em apreço.

Perfilaram-se na Jurisprudência três correntes diferentes sobre esta mesma problemática.

Para uma, como a lei civil não refere expressamente o prazo da caducidade para o exercício do direito de reparação previsto no art. 914, tal lacuna deve

ser suprida pela aplicação extensiva do art. 917 (todos os Artigos serão de Código Civil quando não for feita indicação em contrário), afastando-se qualquer aplicação das normas referentes ao contrato de empreitada. Para outra, entendendo que não se aplicariam, nem as disposições da venda de coisa defeituosa, nem da empreitada, pelo que o prazo de caducidade seria o do art. 309.

Ainda se vislumbra uma terceira via que radica na aplicação do art. 1225. A jurisprudência maioritária está orientada no sentido da primeira posição referenciada — BMJ 292/357; 298/300; 307/257 -, sendo certo que, no sentido da segunda perspectiva se pode confrontar os Acórdão publicados no BMJ 293/252; e Actualidade Jurídica 15/16 pág. 20 e na da terceira os publicados nos BMJ 326/472.

As três correntes tiveram os seus defensores na Doutrina, sendo que Pires de Lima e Antunes Varela opinam no sentido da aplicação do art. 917, o que se pode comprovar pela leitura da anotação a este artigo no Código Civil Anotado e Mota Pinto e Calvão da Silva em o Direito, 121/292.

Para Vaz Serra — Empreitada — BMJ 146/107 e 108, a aplicabilidade do disposto no art. 1225 era a que se impunha a casos como os dos autos. Por último Moitinho de Almeida no estudo intitulado — Caducidade — Venda de Coisa Defeituosa — Portugal Judiciário ano V nº 53 pronunciou-se no sentido da aplicabilidade do art. 309.

O Assento 2/97 uniformizou a jurisprudência no sentido de que: « a acção destinada a exigir a reparação de defeitos de coisa imóvel vendida, no regime anterior ao Decreto-Lei 267/94, de 25 de Outubro, estava sujeito á caducidade nos termos previstos no art. 917 do Código Civil ».

No caso dos autos não se deve aplicar o disposto no art. 1225, o recorrentes não celebrou qualquer contrato de empreitada com o recorrido, pelo que está afastada a aplicação do disposto no referido normativo.

Outra questão que vem posta no presente recurso é a de que não se aplicariam os prazos, uma vez que a recorrida teria aceite os defeitos apontados, o que como se vê da factualidade provada não aconteceu, mas mesmo que se entendesse nesse sentido sempre o teria feito depois de ter caducado o direito.

Ora prescreve o art. 916 nº 1 que o comprador deve denunciar ao vendedor o vício ou a falta de qualidade da coisa, no prazo de 30 dias e dentro dos seis meses, excepto se este houver usado dolo. Como refere Pires de Lima e Antunes Varela no Código Civil Anotado V.II/159 da 1ª Edição, « para o exercício dos direitos de reparação ou substituição da coisa, não estabelece a lei, no caso de dolo, qualquer prazo. Está esse direito, sujeito ás regras gerais da prescrição».

Não vem invocado o dolo.

A Ré CC vendeu todas as fracções que submetidas ao regime da propriedade horizontal foram as partes comuns entregues em 12 de Outubro de 1993, data a partir da qual foi nomeada uma comissão para exercer as funções de administração do condomínio.

Quando os dois andares a que se refere a recorrente foram vendidos nada foi referido á recorrida por parte da recorrente, nem pelos próprios compradores que não aparecem como parte neste processo.

Não se verificando qualquer facto que seja impeditivo da caducidade, como se deixou já firmado acima, - os Réus não reconheceram quaisquer defeitos - e uma vez que, como também se deixou expresso a caducidade traduz uma extinção do direito, os defeitos não foram apontados aos vendedores em prazo. O edifício foi entregue em 1993 e a acção intentada em 1998, pelo que é evidente a caducidade do direito a que a Autora se arroga.

Nada há que apontar ao acórdão recorrido em termos de fundamentação da decisão que é a correcta.

E) Face ao exposto acorda-se em negar a Revista.

Custas pelo recorrente Autor.

Lisboa, 14 de Novembro 2006

Ribeiro de Almeida (Relator)

Nuno Cameira

Sousa Leite