

Supremo Tribunal de Justiça

Processo nº 5281/16.5T8MTS.P1.S1

Relator: RICARDO COSTA

Sessão: 13 Outubro 2020

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: CONCEDIDA PARCIALMENTE A REVISTA.

CONTRATO DE EMPREITADA

IMÓVEL DESTINADO A LONGA DURAÇÃO

DEFEITOS

VENDEDOR

EMPREITEIRO

REGIME APLICÁVEL

Sumário

I. O regime jurídico do contrato de empreitada comporta uma disciplina de denúncia e reparação ou eliminação de defeitos e vícios construtivos (enquanto perturbações defeituosas da prestação originária do empreiteiro: arts. 1208º e 1218º do CCiv.) que, para os imóveis destinados a longa duração (art. 1225º do CCiv., em articulação com os arts. 1220º, 1221º e 1223º), determina a responsabilidade contratual do empreiteiro pelo prejuízo causado ao dono da obra ou a terceiro adquirente. Para este efeito, é equiparado a empreiteiro o «vendedor de imóvel que o tenha construído, modificado ou reparado».

II. Essa responsabilidade concretiza o direito de pedir a eliminação dos defeitos e vícios do construído e, no caso de não poderem sem eliminados ou sanados, o de exigir uma «nova construção», tudo sem prejuízo do direito à respectiva indemnização pelos prejuízos sofridos. Trata-se de uma nova obrigação de prestação de facto, ex lege, que surge como consequência de o empreiteiro não ter executado a obra nas condições convencionadas e supõe uma condenação prévia do empreiteiro, na sequência do qual o dono pode exigir a eliminação do defeito ou a nova construção por terceiro, à custa do devedor empreiteiro, ou a indemnização pelos danos sofridos.

III. Essa condenação impõe-se quanto a patologias construtivas e à ausência de equipamentos respeitantes à aptidão da obra para o seu uso ordinário que

se provem não terem sido eliminadas/colocadas uma vez denunciadas tempestivamente pelo condomínio do edifício a que respeita a obra.

Texto Integral

Processo n.º 5281/16.5T8MTS.P1.S1

Revista - Tribunal recorrido: Relação do Porto, 3.ª Secção

Acordam na 6.ª Secção do Supremo Tribunal de Justiça

I. RELATÓRIO

1. **Condomínio do Edifício** sito na Rua ..., n.º 00, 000 e 000, em ..., ..., representado pelo administrador AA, intentou acção declarativa de condenação, sob a forma de processo comum ordinário, contra «**Manuel Silva & José Soares, Lda.**», pedindo que seja esta condenada a proceder à reparação dos defeitos construtivos identificados para as partes comuns do prédio, identificados nos artigos 8.º, 9.º, 22.º e 23.º da petição inicial, no prazo de 30 dias a contar do trânsito em julgado da sentença ou, subsidiariamente, no pagamento de uma indemnização em montante suficiente para que o condomínio Autor pudesse encomendar as obras a entidade terceira, a liquidar em sede de execução de sentença. Mais peticionou a condenação da Ré no pagamento de uma indemnização de valor não inferior a 10.000,00 euros, a título de danos morais. Para tanto, alegou que a Ré foi a empresa construtora do prédio autor, e que procedeu à venda das fracções, referindo que nas partes comuns do prédio têm surgido vícios de construção, cuja reparação é da responsabilidade da Ré, que foram denunciados. A Ré, reconhecendo os defeitos através do seu sócio maioritário, BB, fez uma intervenção pontual no prédio, não resolvendo os problemas. Acrescentou o Autor que os condóminos têm-se visto impedidos de gozar o prédio em toda a sua extensão, sendo obrigados a conviver com os defeitos no seu dia-a-dia, com os inerentes incómodos.

A Ré apresentou **Contestação**. Por excepção, invocou a caducidade do direito invocado pelo Autor, por já ter decorrido o prazo de cinco anos de garantia do

prédio, bem como o prazo de um ano previsto para a propositura da acção, além da excepção de ilegitimidade para o pedido de indemnização por danos não patrimoniais, por entender que o condomínio não representa os condóminos para além das questões referentes às partes comuns. Por impugnação, negou a existência dos vícios e defeitos elencados na petição inícia ou, a existirem, alegou que não foram causados por si, mas por força do decurso do tempo, não constituindo por isso vícios de construção. Referiu ainda a Ré que o seu sócio, BB para além de não vincular a ré, nunca reconheceu a existência de quaisquer defeitos. Termina pedindo a sua absolvição, quer por força das excepções deduzidas (*“peremptória da caducidade do direito à reparação de alegados vícios/indemnização”*; *“peremptória da ilegitimidade substantiva do A. condomínio quanto ao pedido de indemnização por danos morais”*, quer por força da improcedência do pedido.

O Autor apresentou articulado de resposta, respondendo à matéria das excepções, pugnando pela sua improcedência.

Foi dispensada a realização de audiência prévia (cfr. fls. 63 dos autos).

Foi proferido despacho saneador, nele se decidindo que as excepções invocadas seriam relegadas para apreciação na decisão final (cfr. fls. 63-65).

Foi identificado o objecto do litígio e foram enunciados os temas da prova.

2. Tramitada a instância para efeitos probatórios em sede de perícia, foi realizada **audiência final** em **15/11/2018** (fls. 108 e ss).

3. O **Juiz 4 do Juízo Local Cível de ... (Tribunal Judicial da Comarca ...)** proferiu **sentença em 23/11/2018** (fls. 113 e ss), com o seguinte dispositivo decisório: *“(...) julgo a presente acção improcedente por verificada a excepção da caducidade invocada pela ré e, em consequência, absolvo a ré de tudo quanto vem peticionado contra si”*.

4. Inconformado, o Autor interpôs **recurso de apelação** para o **Tribunal da Relação do Porto** (TRP), visando a revogação da decisão de 1.^a instância e o julgamento da acção como procedente. Identificadas as questões recursivas – *“se ocorreu erro na apreciação da prova; excepção da caducidade do direito de acção”* –, prolatou-se **acórdão em 27/6/2019** (fls. 151 e ss), que, para além de não se ter encontrado fundamento para alterar a decisão relativa à matéria de facto, improcedendo nesse segmento o recurso, julgou improcedente no mais o recurso, confirmando-se a sentença recorrida, *“ainda que com distintos fundamentos”*: *“improceder a excepção de caducidade do direito de acção invocado pela Ré”*; *“é certo que no prédio não foram*

detectadas patologias na área de intervenção da Ré, que, no indicado período, efectuou reposição de revestimento na fachada norte, sobre a entrada 126, pelo que não haveria que proceder à eliminação das mesmas”.

5. Não se resignando o Autor com tal desfecho, interpôs *recurso de revista para o STJ.*

No âmbito e no exercício da previsão do art. 639º, 3, e 652º, 1, a), do CPC, foi proferido despacho de **convite ao aperfeiçoamento ao Recorrente** (fls. 168), *“para, no prazo de cinco dias, aperfeiçoar e sanar as irregularidades descritas e apresentar novas Conclusões, devidamente completadas, corrigidas e esclarecidas, e sem ampliação do seu âmbito, sob pena de rejeição do recurso”.*

Da resposta atravessada nos autos, resulta que as **Conclusões da revista** são:

“1. Pelas razões descritas no corpo das alegações, o Tribunal da Relação do Porto efectuou uma errada aplicação do direito aos factos, ignorando o ponto 13 dos factos provados ou dele fazendo uma interpretação enviesada.

2. Com efeito, o ponto 13 dos factos provados reza que *“E, nessa assembleia, perante os restantes condóminos, [o sócio da ré BB] reconheceu a existência de patologias e a necessidade de intervenção para a sua correcção, a realizar pela ré, mal o tempo o permitisse.”*

3. No presente processo está, portanto, assente, sem margem para dúvidas, que a Ré/Recorrida reconheceu expressamente a existência de patologias e a necessidade de intervenção para a sua correcção, a realizar por si própria.

4. Verificada uma causa impeditiva da caducidade, nos termos do artigo 331.º do Código Civil, o prazo de caducidade passará a ser o prazo ordinário de prescrição previsto no artigo 309.º do Código Civil, que é de 20 anos.

5. O Tribunal da Relação do Porto, embora não o alterando, decidiu desconsiderar por completo o factoprovado sob o ponto 13, justificando-o através de mera nota de rodapé, com o n.º 14, a qual reza: *“Diz a sentença que “ocorreram tais interpelações/denúncias em 2 de maio de 2013 e verbalmente 24 de janeiro de 2014”, correspondendo esta segunda data à realização de assembleia de condóminos, na qual esteve presente o sócio da*

Ré, BB. Porém, tendo ele participado nessa assembleia não em representação da Ré, não tendo o mesmo poderes de representação da Ré, e, por isso, não a podendo vincular – cfr. teor da certidão permanente da Ré junta aos autos, e ponto 11.º dos factos provados –, mas na qualidade de condómino – cfr. pontos 10.º, 11.º e 12.º dos factos provados –, não se pode considerar que haja a Ré sido nessa data verbalmente interpelada para eliminar as patologias que afectavam partes comuns do prédio, nem o reconhecimento a que alude o ponto 13.º dos factos provados tem qualquer significado jurídico, pelas apontadas razões”.

6. Esquece o Tribunal da Relação do Porto, por completo, os factos provados sob os precedentes pontos 11 e 12:

10. À data da carta referida em 6 e 7, a ré era a dona das fracções F, L e N, as quais se mostravam descritas na Conservatória do Registo Predial a seu favor.

11. Sendo que o sócio da ré, BB, e a sua mulher, gerente da ré, residiam à data na fracção F, correspondente ao 1.º andar direito.

12. O sócio da ré BB compareceu na assembleia de condóminos que teve lugar no dia 24 de Janeiro de 2014 em representação das referidas fracções, conforme comunicação da fl. 31, cujo conteúdo se dá por reproduzido.

7. Para tecer tais considerações, o Tribunal da Relação do Porto deveria ter alterado a decisão de sobre a matéria de facto, o que não fez.

8. Sem prejuízo, não assiste de qualquer modo razão ao Tribunal da Relação do Porto naquelas suas considerações.

9. Naturalmente, sendo os condóminos vizinhos do referido BB, comparecendo este a representar as fracções de que a Ré/Recorrida era proprietária à data, e tendo até negociado pessoalmente com o mesmo as condições de aquisição das respectivas fracções, nenhum dos condóminos se lembrou de, naquela ocasião, solicitar ao mesmo documento comprovativo dos poderes de representação da sociedade...

10.Os condóminos são leigos em matéria jurídica, dando por boas as declarações supostamente de boa-fé feitas por alguém que sempre se apresentou como tendo poderes de representação da Ré/Recorrida.

11.Esta convicção foi acrescida pelo facto de a Ré/recorrida ter efectivamente iniciado algumas obras de reparação, sem contudo as ter concluído ou eliminado completamente as patologias que lhe haviam sido anteriormente comunicadas quer por carta, quer oralmente na própria assembleia de condóminos em questão.

12.Note-se que as patologias que se encontram provadas sob os pontos 8. e 9. já haviam sido incluídas na descrição constante na carta descrita sob os pontos 6. e 7.

13.Logo, ao contrário do que (mal) decidiu o Tribunal da Relação do Porto, o reconhecimento pela Ré/Recorrida da existência de patologias ocorreu na assembleia de condóminos descrita nos pontos 12. e 13. da matéria de facto, e não com a realização de obras nos termos descritos no ponto 14. da matéria de facto.

14. Aliás, a própria redacção deste ponto 14. demonstra que esta obra foi realizada apenas parcialmente, como um início de reparação, somente na fachada norte, e não como a eliminação da totalidade das patologias existentes naquele momento (“*alguma reposição de revestimento*”), algumas das quais subsistem na fachada oeste.

15.Com tal decisão, o Tribunal da Relação do Porto violou o artigo 331.º do Código Civil, ao proferir decisão em contradição com a matéria de facto dada como provada.

16.Em conformidade, deve ser julgada improcedente a excepção da caducidade alegada e, em consequência, ser a presente acção ser julgada parcialmente procedente, atentos os factos provados, sendo deferidas as alíneas *a)* e *b)* do pedido formulado na petição inicial [n]o que diz respeito aos factos provados sob os pontos 8 e 9.”

6. A Ré e Recorrida apresentou contra-alegações, voltando a sustentar a caducidade do direito de acção e a inexistência de defeitos a eliminar, batendo-se pela manutenção do acórdão recorrido.

Colhidos os vistos legais, cumpre apreciar e decidir.

II. APRECIÇÃO DO RECURSO E FUNDAMENTAÇÃO

1. Objecto do recurso

Vistas as Conclusões do Recorrente, que delimitam o conhecimento nesta sede do objecto recursivo (arts. 635º, 2 a 4, 639º, 1 e 2, CPC), verifica-se que não é de atender às Conclusões 4. e 16., 1ª parte, enquanto se invoca a improcedência da excepção da caducidade do direito de acção do Autor: o Recorrente obteve vencimento nesta pretensão em relação ao decidido pela 1.ª instância no acórdão recorrido e, em tal medida, *falece a sua legitimidade* para recorrer dessa questão (art. 631º, 1, CPC)[1].

Assim, analisadas as restantes Conclusões, identifica-se como questão a decidir a correcta interpretação e aplicação do regime do contrato de empreitada, no que respeita à responsabilidade pela eliminação e superação dos defeitos e vícios de construção a cargo do construtor-empregado que vende o edifício/fracções autónomas em relação às partes comuns do edifício-prédio em propriedade horizontal, tendo em conta a garantia de 5 anos, prevista no regime do art. 1225º do CCiv., no confronto com a matéria de facto provada (e não provada, se pertinente) nos autos.

Exclui-se, portanto, a apreciação do pedido de responsabilidade civil extra-contratual por danos não patrimoniais: a al. c) do petitório constante da petição inicial do Autor não se integra na Conclusão 16., 2.ª parte, do recurso (art. 635º, 4, CPC).

2. Factualidade

Foram considerados **provados** nas instâncias os seguintes factos:

1. O autor é um condomínio de um prédio sito na Rua ..., n.ºs 00, 000 e 000, em ..., concelho de ..., constituído em propriedade horizontal, conforme documento das fls. 9 a 21, cujo conteúdo se dá por inteiramente reproduzido.

2. E encontra-se representado pelo seu administrador, AA, eleito em Dezembro de 2012, tendo a mais recente reeleição ocorrido em assembleia de

condóminos de 26/01/206, conforme documento das fls. 21v e 22, cujo conteúdo se dá por inteiramente reproduzido.

3. Em assembleia de condóminos foram conferidos poderes ao administrador para apresentação da presente acção em Tribunal, conforme documento já referido das fls. 21v e 22.

4. A ré é uma sociedade comercial que tem por objecto a actividade de construção civil, loteamentos e urbanizações, compra e venda de prédios e revenda dos adquiridos para esse fim, conforme melhor resulta da respectiva certidão permanente, constante das fls. 23v a 26, cujo conteúdo se dá por reproduzido.

5. No exercício da sua actividade, a ré foi a construtora do prédio em causa e vendeu as fracções que o compõem.

6. O autor, através da sua administração, enviou uma carta à ré a dar conta da existência de defeitos nas partes comuns do prédio, por carta registada com aviso de recepção datada de 2 de Maio de 2013, remetida a 3 de Maio e recepcionada pela ré a 6 de Maio de 2013, conforme documentos das fls. 26v, 27 e 28, cujo teor se dá por integralmente reproduzido.

7. Nessa carta, são descritas as seguintes deficiências nas partes comuns, que o autor entende serem motivadas pelos defeitos construtivos do edifício:

- “- Pavimento da garagem. Verifica-se em determinadas áreas do chão da garagem erosão “fora do normal” para a idade que o prédio apresenta;*
- Cisterna e tubagens. Cabe ao Construtor a reparação das anomalias que a cisterna e tubagens (fugas) apresentam por se tratarem de defeitos de construção;*
- Fissuras nas paredes laterais do referido prédio, provocando inundações e danos severos (humidades, fissuras, “buracos” nas paredes devido ao apodrecimento dos materiais, rodapés em madeira com “bolor” e a dilatarem) nas paredes interiores das habitações. Quanto a este ponto sabe a Administração do Condomínio que são vários os Condóminos nesta situação. Sendo V. Exas. da área da construção, saberão que apenas poderá ser realizada qualquer intervenção no sentido de reparar as paredes nos interiores das habitações, quando as alusivas fissuras nas paredes no exterior estiverem resolvidas;*
- Detector de gases na garagem. Ao contrário do legalmente exigido deveria ter sido instalado aquando da construção do prédio, um detector de gases na*

garagem, o que não se verifica pelo que não deve ser o Condomínio a colmatar esta falha durante a Construção do edifício;

- obras na sala de reuniões do condomínio. A obra iniciada por V. Exa. na sala de reuniões do condomínio encontra-se inacabada, pelo que é de todo urgente que a mesma seja terminada, para que esta possa ser utilizada para o fim que lhe foi destinado.”

8. O prédio apresenta as seguintes patologias:

a) fissuras na fachada oeste, na zona das juntas do revestimento, que permitem a entrada de água/humidade no interior do prédio;

b) ausência de conclusão das obras na sala do condomínio.

9. O prédio não dispõe de detector de gases na garagem.

10. À data da carta referida em 6 e 7, a ré era a dona das fracções F, L e N, as quais se mostravam descritas na Conservatória do Registo Predial a seu favor.

11. Sendo que o sócio da ré, BB, e a sua mulher, gerente da ré, residiam à data na fracção F, correspondente ao 1.º andar direito.

12. O sócio da ré BB compareceu na assembleia de condóminos que teve lugar no dia 24 de Janeiro de 2014 em representação das referidas fracções, conforme comunicação da fl. 31, cujo conteúdo se dá por reproduzido.

13. E, nessa assembleia, perante os restantes condóminos, reconheceu a existência de patologias e a necessidade de intervenção para a sua correcção, a realizar pela ré, mal o tempo o permitisse.

14. Em data não apurada, mas situada entre Maio e Julho de 2015, a ré procedeu a alguma reposição de revestimento na fachada norte, sobre a entrada 126.

15. Por carta registada com aviso de recepção datada de 7 de Julho de 2015, subscrita pelo seu advogado, o condomínio voltou a interpelar a ré para a eliminação de vícios, conforme documentos das fls. 32 e 33, cujo teor se dá por integralmente reproduzido.

16. O autor aproveitou essa carta para reclamar igualmente os defeitos entretanto surgidos, que no entender do autor consistiam em:

- aluimento de terras junto da entrada 126;

- as colunas de suporte do prédio (as duas colunas da entrada 126 já exibem o ferro à mostra);

- infiltrações em todas as fachadas (neste caso acarretando inclusivamente a queda de parte do revestimento da fachada junto da entrada 126), tudo conforme carta já referida.

17. Após o referido em 14., a ré não efectuou nenhuma reparação no prédio em causa.

18. Os condóminos têm vindo a conviver com os vícios detectados, com os inerentes incómodos.

19. A aquisição das fracções implicou esforço financeiro dos compradores/condóminos.

20. A propriedade horizontal do edifício autor foi registada na Conservatória do Registo Predial em 28/04/2008.

21. A partir dessa data ocorreu a venda das fracções aos compradores/condóminos.

22. A reparação da sala de condomínio ocorreu em data não concretamente apurada, mas anterior a 02 de Maio de 2013.

23. Relativamente ao aluimento de terras no passeio da via pública, a ré contactou a empresa Indaqua, responsável pelo sistema de águas e infraestruturas do Município de ..., mas esta nada lhe reportou.

Foram considerados **não provados**:

1. O prédio apresenta as seguintes patologias:

a) erosão de várias áreas do chão da garagem, “fora do normal” para a idade que o prédio apresenta;

b) fugas de água na cisterna e nas tubagens existentes na garagem;

c) fissuras nas fachadas este, norte, sul do prédio.

2. Ocorre falta de limpeza das varandas do prédio, junto às saídas das águas pluviais e tubos de queda, que poderão estar obstruídos.

3. É necessário que, de três em três anos pelo menos, sejam levantadas as “largetas de godó” e o isolamento térmico, para limpar a “goma” que se forma

junto às saídas das águas pluviais na tela, ou seja, é necessário que o A. condomínio faça a manutenção.

4. As obras na sala de condomínio foram feitas pela ré na qualidade de administradora das partes comuns do edifício.

5. Ficaram na sala do condomínio ou no arrumo anexo, peças de tijoleira suficientes para serem colocadas no espaço em causa.

6. A causa do aluimento de terras no passeio deveu-se a uma fuga de águas camarárias.

7. As fachadas são constituídas por duas paredes duplas, com caixa de ar interior de cerca de 6 cm e isolamento térmico projectado.

8. A ré construiu, desde 1999, na urbanização, mais oito prédios para além do edifício aqui em causa, nunca ocorreram reclamações por vícios de construção, nas partes comuns de qualquer deles.

3. O direito aplicável

3.1. Como referido, a única questão a decidir é a de saber se é de confirmar a improcedência do pedido (responsabilidade contratual da empreiteira Ré) do Autor/Recorrente, uma vez julgada a montante pela Relação a improcedência da excepção de caducidade do direito de acção invocada pela Ré. Ou seja, saber se o acórdão recorrido fez a correcta aplicação da lei no confronto com a materialidade apurada como provada e não provada pelas instâncias.

Para esse efeito, a presente demanda recursiva implica a convocação do regime de denúncia e suprimento de defeitos e vícios de construção de edifício (*de longa duração*), incluído na disciplina legal do contrato de empreitada – arts. 1218º e ss do CCiv. –, aplicável ao *construtor-empreiteiro que vende o imóvel construído* (art. 1225º, 4, CCiv.)[\[2\]](#).

Em primeiro lugar, o art. 1208º do CCiv. impõe: «O empreiteiro deve executar a obra em conformidade com o que foi convencionado, e sem *vícios que excluam ou reduzam o valor dela, ou a sua aptidão para o uso ordinário ou previsto no contrato.*» Sendo que o art. 1218º, 1, do CCiv., determina: «O dono da obra deve verificar, antes de a aceitar, se ela se encontra nas *condições convencionadas e sem vícios.*»

Em especial, rege o art. 1225º do CCiv.:

«1 - 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*.

2 - 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.

3 - Os prazos previstos no número anterior são igualmente aplicáveis ao *direito à eliminação dos defeitos*, previstos no artigo 1221.º [1 - Se os defeitos puderem ser suprimidos, o dono da obra tem o direito de exigir do empreiteiro a sua eliminação; se não puderem ser eliminados, o dono pode exigir nova construção.].

4 - O disposto nos números anteriores é *aplicável ao vendedor de imóvel que o tenha construído, modificado ou reparado*.»

O art. 1223º do CCiv. determina ainda: «O exercício dos direitos conferidos nos artigos antecedentes não exclui o direito a ser indemnizado nos termos gerais.»

Daqui resulta que o “adquirente” - neste caso, para o efeito de *reparação específica* ou efeito *indemnizatório*, o administrador com poderes, representativos e processualmente a título próprio, no que toca aos *defeitos das partes comuns do edifício*[\[3\]](#), de acordo com os arts. 1430º, 1, 1436º (corpo e als. *f*) e *h*); cfr. facto provado 3.) e 1437º, 1, do CCiv., e 12º, al. *e*), do CPC - tem o direito de pedir a eliminação dos defeitos e vícios do construído e, no caso de não poderem ser eliminados ou sanados, o de exigir uma “*nova construção*”, tudo sem prejuízo do direito à respectiva indemnização pelos prejuízos sofridos. Trata-se de “*uma nova obrigação de prestação de facto*, que surge como consequência de o empreiteiro não ter executado a obra nas condições convencionadas” (sublinhado nosso). E, para essa obrigação se constituir, a lei “supõe uma *condenação* prévia do empreiteiro, na sequência do qual o dono pode exigir a eliminação do defeito ou a nova construção por terceiro, à custa do devedor, ou a indemnização pelos danos sofridos”[\[4\]](#).

A indemnização por último referida justifica-se quando, assumindo-se a realização de actos tendentes à eliminação dos defeitos e vícios construtivos,

não se encontrarem reparados todos os danos - um verdadeiro *complemento colocado nas mãos do credor insatisfeito* em relação aos direitos decorrentes do não cumprimento do empreiteiro[5].

Quanto às *perturbações da prestação originária do empreiteiro*, entre elas está, desde logo, a *desconformidade da obra em relação ao que foi convencionado*, revelando-se um vício que “vai implicar a apreciação negativa da obra, seja em termos de valor, seja em termos de funcionalidade normal, seja em termos de funcionalidade para o fim contratualmente previsto”[6].

Por outro lado, nessas perturbações integram-se inequivocamente os *vícios que excluam ou reduzam a aptidão da obra para o seu uso ordinário* - as “situações em que as características da obra não lhe permitem desempenhar os seus fins normais ou socialmente típicos”, correspondentes normalmente a um “defeito da obra, uma vez que esta deve ser poder ser apta à sua utilização comum, independentemente do fim a que a destine o dono da obra” - defeitos *aparentes* (“aqueles que se revelam por sinais visíveis e permanentes, podendo assim ser apercebidos por um observador que use da diligência exigível na verificação da obra”) e/ou *ocultos* (“aqueles em relação aos quais não existem sinais visíveis ou, existindo, estes não têm carácter permanente, pelo que podem passar despercebidos ao observador”, como, por ex., “infiltrações no prédio que apenas sejam detectáveis na época das chuvas”)[7].

3.2. Ficou provado que:

— no exercício da sua actividade (“construção civil, loteamentos e urbanizações, compra e venda de prédios e revenda dos adquiridos para esse fim”), a Ré construiu o edifício e vendeu as suas fracções autónomas (a partir de Abril de 2008);

— relativamente às partes comuns, a administração do condomínio do edifício comunicou a existência de defeitos de construção e o pedido de eliminação de vícios em **2 de Maio de 2013** (recepção pela Ré em 6 de Maio) e em **7 de Julho de 2015**;

— o prédio apresenta(va) as seguintes “patologias”: (i) “*fissuras na fachada oeste, na zona das juntas do revestimento, que permitem a entrada de água/humidade no interior do prédio*”; (ii) “*ausência de conclusão das obras na sala do condomínio*” - facto provado 8.;

— o prédio “*não dispõe de detector de gases na garagem*” - facto provado 9.;

— em data anterior a 2 de Maio de 2013, foi reparada a sala de condomínio - facto provado 22.;

— o sócio da Ré, ainda que sem a titularidade da respectiva gerência, BB, compareceu na assembleia de condóminos que teve lugar no dia **24 de Janeiro de 2014** em representação das fracções autónomas de que era proprietário e, perante os condóminos presentes, *“reconheceu a existência de patologias e a necessidade de intervenção para a sua correcção, a realizar pela ré, mal o tempo o permitisse”*;

— em data situada **entre Maio e Julho de 2015**, a Ré *“procedeu a alguma reposição de revestimento na fachada norte, sobre a entrada 126”* - facto provado 14.;

— após essa última data, a Ré não efectuou quaisquer outras reparações no prédio;

— os condóminos *“têm vindo a conviver com os vícios detectados, com os inerentes incómodos”*.

Não ficou provado, em especial, que:

— o edifício apresentasse outras patologias, como *“erosão de várias áreas do chão da garagem, ‘fora do normal’ para a idade que o prédio apresenta”, “fugas de água na cisterna e nas tubagens existentes na garagem”, “fissuras nas fachadas este, norte, sul do prédio”*;

— as obras na sala de condomínio tivessem sido feitas pela Ré na qualidade de administradora das partes comuns do edifício.

3.3. A sentença de 1.^a instância julgou a acção improcedente, por verificada a excepção de caducidade, invocada pela Ré, do direito de exigir a reparação e eliminação dos defeitos exercido pelo Autor, o que precluiu a apreciação desse direito, assim como do pedido de indemnização por danos de natureza não patrimonial.

O acórdão da Relação julgou improcedente essa mesma excepção de caducidade do direito de acção invocada pela Ré, de modo que foi reconhecido a tempestividade (no âmbito do prazo ordinário de prescrição: 20 anos) do direito de o Autor instaurar acção judicial contra o empreiteiro para o responsabilizar por tais defeitos/vícios denunciados. A argumentação essencial

para a conclusão do tribunal *a quo* – assente na articulação dos arts. 1225º, 2, 1220º, 2, e 331º, 2, do CCiv. – consta dos seguintes trechos:

“Resulta do exposto que houve da parte do réu reconhecimento dos mencionados defeitos de construção, reconhecimento traduzido em trabalhos de reparação que não deu por concluídos e, por isso, para além de um tal reconhecimento equivaler à denúncia (artigo 1220.º/2 do Código Civil), *ele tem um efeito impeditivo do decurso de um prazo de caducidade para a instauração da acção destinada a exigir, após a denúncia, a eliminação dos defeitos*” (com citação de vária jurisprudência de suporte do STJ; sublinhado nosso);

“Também resulta demonstrado que em data não apurada, mas situada entre Maio e Julho de 2015, a ré procedeu a alguma reposição de revestimento na fachada norte, sobre a entrada 126, *revelando com essa actuação reconhecimento inequívoco das patologias que reparou*” (sublinhado nosso);

“não se ignorando que *‘a partir desse reconhecimento, não correria novo prazo de caducidade, antes o prazo ordinário de prescrição – 20 anos (art.º 309.º do Código Civil)’*” (também enfatizado nosso)[8];

com isto fazendo com que “*teria, por conseguinte, de improceder a excepção de caducidade do direito de acção invocado pela Ré*” (ainda sublinhado da nossa responsabilidade).

*

Tendo o Autor pedido a condenação da Ré na reparação de defeitos existentes nas partes comuns do prédio ou, subsidiariamente, no pagamento de uma indemnização correspondente ao custo da mesma reparação, a Relação considerou, no fundamento usado para fazer improceder a apelação, uma vez julgada improcedente a caducidade, que:

(i) não resultou provado que no prédio tenham sido detectadas patologias na *área de intervenção* da Ré, pelo que não haveria que proceder à eliminação das mesmas;

(ii) a Ré efectuou alguma reposição de revestimento na fachada norte, sobre a entrada 126.

Dessa forma, como se salienta expressamente na parte final da fundamentação de direito do acórdão recorrido, a Relação confirmou a improcedência da acção (com a consequente absolvição da Ré do pedido), confirmando a sentença recorrida, mas com “*distintos fundamentos*”.

No entanto:

Sucedem que não se encontram na factualidade provada os elementos suficientes ou idóneos para chegar à conclusão final de absolvição total da Ré do pedido em discussão *a final*, assumida pelo acórdão recorrido.

Por um lado, temos como materialidade assente a existência de “*fissuras na fachada oeste, na zona das juntas do revestimento, que permitem a entrada de água/humidade no interior do prédio*”; por outro lado, temos, como acto de eliminação/reparação de defeitos de construção, “*alguma reposição de revestimento na fachada norte, sobre a entrada 126*”, levada a cabo entre Maio a Julho de 2015 – isto é, actuação a cargo da Ré, mas noutra implantação e localização do edifício, sendo certo que, relativamente a essa localização, se encontra, nos “factos não provados”, que não se demonstrou, como patologia, “*fissuras nas fachadas este, norte, sul do prédio*” (v. facto não provado 1., c)).

Sobre a colocação do “detector de gases na garagem” a cargo da Ré – enquanto vício/defeito *respeitante à aptidão da obra para o seu uso ordinário* em parte comum[9] –, uma vez provada a sua omissão, tendo como referência a denúncia constante da comunicação de Maio de 2013 (cfr. facto provado 7.) [10], nada consta igualmente da matéria de facto que prove o cumprimento exigível.

De outra banda, temos o sócio da Ré, na qualidade de *proprietário de fracções do edifício e condómino*, em data anterior a essa intervenção de 2015, a reconhecer “*patologias*” e “*a necessidade de intervenção para a sua correcção*”. Facto corroborado pela convivência dos seus co-condóminos com “*os vícios do edifício*” e os seus incómodos. E conexionado com a ausência de qualquer outra intervenção nessas “*patologias*” após Julho de 2015 (facto provado 17.).

A verdade é que a matéria de facto aponta que não existiu a eliminação/reparação e suprimento, pelo menos, das *perturbações e desconformidades* demonstradas nos factos provados 8., al. a), e 9. – e só estas ficaram provadas –, que, ao invés do que afirma o acórdão recorrido, ainda fazem parte da “*área de intervenção*” de *patologias construtivas e defeitos impeditivos do uso da obra*. E, assim sendo, tais factos integram ainda a responsabilidade contratual por cumprimento defeituoso do empreiteiro-vendedor do prédio[11], nos termos do regime jurídico dissecado.

Consequentemente, a Ré deverá efectuar a correcção das anomalias que a matéria de facto aponta como omissões de sanação dos vícios/defeitos provados. Com o que se julga procedente, no segmento pertinente e em parte, a Conclusão 16.^a, 2.^a parte, do recurso (“*sendo deferidas as alíneas a) e b) do pedido formulado na petição inicial [n]o que diz respeito aos factos provados sob os pontos 8 e 9*”).

Por fim, considera-se razoável e adequado, tendo em conta o período temporal já decorrido e a natureza das correcções, o prazo de 30 dias peticionado pelo condomínio Autor para o cumprimento da obrigação em que vai condenada a Ré.

III. DECISÃO

Nesta conformidade, acorda-se em **julgar parcialmente procedente a revista**, revogando-se o acórdão recorrido na parte em que absolve a Ré do pedido por improcedência da apelação e decidindo condenar-se a Ré a efectuar, no prazo de 30 dias após trânsito em julgado desta decisão, as eliminações e correcções dos defeitos descritos nos pontos 8., *a)*, e 9. dos factos provados.

*

Custas pela Recorrida.

STJ/Lisboa, 13 de Outubro de 2020

Ricardo Costa (Relator)

Ana Paula Boularot

José Rainho

SUMÁRIO DO RELATOR (arts. 663º, 7, 679º, CPC).

[1] “O *vencimento* ou o *decaimento* devem ser aferidos em face da pretensão formulada ou da posição assumida pela parte relativamente à questão que tenha sido objeto de decisão. É parte vencida aquela que é objetivamente afetada pela decisão, ou seja, a que não tenha obtido a decisão mais favorável

aos seus interesses. (...) Nessa medida, o que sobreleva é o *resultado final* e não tanto o percurso trilhado pelo tribunal para o atingir. (...) a aferição da legitimidade para recorrer não é feita sob a perspectiva das razões que presidiram à decisão, antes através da análise do resultado que a mesma provoca na esfera jurídica das partes”: ABRANTES GERALDES, *Recursos no novo Código de Processo Civil*, 5.ª ed., Almedina, Coimbra, 2018, *sub art.* 631º, págs. 86-87.

[2] Sobre a cumulação dessas qualidades, o conceito de “construtor” e a convocação do regime jurídico do contrato de empreitada, v. o **Ac. do STJ de 5/3/2013**, Rel. MARIA DOS PRAZERES BELEZA, in www.dgsi.pt: “(...) o que releva não é ter materialmente desenvolvido a actividade de construção (...), mas sim saber se o réu ‘teve o *domínio da construção*, se desenvolveu *no âmbito profissional*’. Reitera-se, assim, que “só um conceito amplo de construtor respeita a intenção de protecção do consumidor/aquirente do imóvel, reconhecendo-lhe o direito de responsabilizar os “*vários agentes intervenientes*” no sector imobiliário, onde manifestamente “*assume, economicamente, uma posição mais desfavorecida*” (preâmbulo do Decreto-Lei nº 267/94) – razão que consabidamente levou também à alteração introduzida no nº 1 do artigo 1225º do Código Civil, responsabilizando o empreiteiro directamente perante o terceiro adquirente. (...) Conclui-se, assim, que o conceito de *construtor* que é utilizado no nº 4 do artigo 1225º do Código Civil é um conceito lato, que tanto abrange o *construtor directo* como aquele que, *profissionalmente, constrói directamente ou mediante contratos com terceiros para vender* a adquirentes/consumidores”.

[3] V. **Ac. do STJ de 17/10/2019**, processo n.º 1066/14.1T8PDL.L1.S1, Rel. OLIVEIRA ABREU, in www.dgsi.pt: “(...) enquanto Condomínio, *representa os adquirentes das diversas fracções do ajuizado edifício, reclamando direito pela circunstância de, nas partes comuns do articulado edifício, se verificarem imperfeições ou desconformidades* relativamente às que são normais e que deveriam existir, atento o destino e função do edifício” (sublinhado nosso).

[4] V., incluindo as transcrições feitas, PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *Código Civil anotado*, Volume II (Artigos 762.º a 1250.º), 4.ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 1997, *sub art.* 1221º, pág. 896.

[5] PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *Código Civil anotado*, Volume II cit., *sub art.* 1223º, pág. 899.

[6] LUÍS MENEZES LEITÃO, *Direito das obrigações*, Volume III, *Contratos em especial*, 9.ª ed., Almedina, Coimbra, 2014, pág. 491.

[7] LUÍS MENEZES LEITÃO, *Direito das obrigações* cit., pág. 492, em conjugação com a pág. 493 (verificação do defeito “aparente”).

[8] Do Sumário do acórdão recorrido consta, como ponto III.: “*Havendo da*

parte do empreiteiro reconhecimento de defeitos na execução da obra, traduzido, nomeadamente, na realização de trabalhos de reparação desses defeitos, tal reconhecimento, para além de equivaler à denúncia, nos termos do n.º 2 do artigo 1220.º do Código Civil, tem um efeito impeditivo do decurso de um prazo de caducidade para a instauração da acção destinada a exigir, após a denúncia, a eliminação dos defeitos”.

[9] Enquanto situação que corresponde a “defeito da obra” por implicar que a obra – ou parte dela, neste caso a garagem do edifício, presumida na lei como “parte comum” do prédio (art. 1421.º, 2, d), CCiv.) – não desempenhe “os seus fins normais ou socialmente típicos” (assim: LUÍS MENEZES LEITÃO, *Direito das obrigações* cit., pág. 492), acrescentamos nós, com segurança para os proprietários/condóminos.

[10] V. art. 1219.º, 1, do CCiv.

[11] PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *Código Civil anotado*, Volume II cit., sub art. 1225.º, pág. 903 (obrigação *ex lege*).
