

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 11255/19.7T8PRT.P2

Relator: JOAQUIM CORREIA GOMES
Sessão: 02 Dezembro 2021
Número: RP2021120211255/19.7T8PRT.P2
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: REVOGADA

CONSTRUTOR VENDEDOR **IMÓVEIS DE LONGA DURAÇÃO**

CONDOMÍNIO **CONSUMIDOR** **PRAZO DE GARANTIA**

PRAZO PARA DENUNCIAR OS DEFEITOS

PRAZO PARA INSTAURAR A ACÇÃO

Sumário

- I. O condomínio deve ser considerado como um consumidor desde que uma das frações seja destinada a uso privado.
- II. Tratando-se da construção e venda de imóvel de longa duração destinado a consumidor, este tem um prazo de garantia de cinco (5) anos, tendo nesse lapso temporal o prazo de um (1) ano para denunciar os vícios a partir do conhecimento dos mesmos ao construtor ou vendedor e, efetuando essa denúncia, o prazo de três (3) anos para exercer tais direitos.
- III. Este último prazo fica suspenso durante o período em que durar a tentativa de resolução extrajudicial do conflito de consumo que opõe o consumidor ao vendedor ou ao produtor.
- IV. Tendo havido antecipadamente a denúncia de parte desses vícios, seguindo-se um período de tentativa de resolução extrajudicial desse conflito, não existe a necessidade de o consumidor renovar a denúncia de todos os vícios que, entretanto, veio a conhecer, se o mesmo dentro do referido prazo de garantia, intentar a correspondente ação no prazo de três anos a partir desse conhecimento integral, funcionando a citação para a ação como denúncia.

Texto Integral

Recurso n.º 11255/19.7T8PRT.P2

Relator: Joaquim Correia Gomes;

Adjuntos; António Paulo Vasconcelos, Filipe Carço

Acordam na 3.ª Secção do Tribunal da Relação do Porto

I. RELATÓRIO

1.1. No processo n.º 11255/19.7T8PRT do Juízo Central Cível do Porto, J5, da Comarca do Porto, em que são:

Recorrente/Autor (A): Condomínio do Edifício B...

Recorridos/Réus (RR): C..., S.A.; D..., S.A.; E..., S.A., foi proferido saneador-sentença em 13/abr./2021, no qual se decidiu o seguinte:

“Pelo exposto, julgando parcialmente procedente a exceção de ilegitimidade ativa do autor relativamente a parte do que pede, absolvo as rés da instância, relativamente aos pedidos b.8) e b.9), bem como relativamente aos restantes pedidos na parte em que incluem o exercício de direitos sobre as frações autónomas do Edifício B....

.....

.....

.....

Por todo o exposto, julgando procedentes as exceções de caducidade, julgo a ação improcedente, absolvendo as rés dos pedidos”

1.2. O Condomínio do Edifício B... em 21/mai./2019 demandou a C..., D..., invocando que a primeira realizou a empreitada do referenciado prédio, mediante contrato com a segunda, tendo sido esta e a terceira que procederam à venda das frações integrantes do mencionado condomínio. Mais sustentaram que a R. Construtora fez entrega das frações com os defeitos assinalados, tendo as outras duas RR. pleno conhecimento dessas anomalias, os quais foram atempadamente denunciados na produção antecipada de prova no processo n.º 15649/17.48PRT do Juízo Local Cível do Porto, J6, como sejam nos terraços e varandas de cobertura das várias frações, onde se assinala deficiência no escoamento de águas, por erro de execução no caimento das mesmas, com conseqüente infiltração nos pisos inferiores, microfissuras ou fissuras que se detetam nas paredes que constituem os vários edifícios, nos muros de delimitação, de acesso à garagem e no edifício da Portaria, assim

como no pavimento das garagens, ocorridos por erro de execução. Mais acresce que interpeladas para eliminarem esses defeitos, conforme mails enviados, já em setembro e novembro de 2015, janeiro de 2016, pela administradora ao tempo, que, em setembro de 2016 apresentou uma inicial lista de defeitos as RR nunca se opuseram a essa eliminação, tendo a A. em junho de 2017, após um estudo prévio por si solicitado, ficado conhecedora da exata extensão dos danos e defeitos, terminando com o seguinte pedido de condenação das RR:

a) a reconhecerem a inexecução culposa dos contratos de empreitada e compra e venda acima referidos, e, por isso, dos defeitos acima assinalados e, conseqüentemente,

b) a eliminarem, a expensas próprias, por si ou por terceiro que disso se encarregue, os defeitos assinalados no relatório pericial que consta do procedimento de produção antecipada de prova, b.1) quanto a assentamentos, b.2) rebocos; b.3) - impermeabilizações, nas partes comuns e nas instalações de WC de frações tal como assinalado no relatório pericial efetuado sob contraditório; b.4) - refechamento de fendas e fendilhação; b.5) - nivelamento de estruturas de varandas e casas de banho; b.6) - substituição de caixilharias e estores e caixas dos mesmos; b.7) - eliminação de humidades; b.8) - eliminação da parede em “gesso carbonado” existente nas habitações e que agrava consideravelmente a reparação das caldeiras; b.9) - substituição dos termo acumuladores deficientes e intervenção a nível de canalização para evitar perda de água nas paredes; b.10) - instalação de sistemas de videovigilância por ligação ao gravador e b.10.1) - videoporteiro; b.11) - pinturas e revestimentos, bem como b.12) - trabalhos complementares a tal inerentes. c) efetuar essa eliminação e os demais trabalhos no prazo de 90 dias a contar do de entrada em obra, este a fixar no 30º dia a contar da dita decisão que ordene a eliminação dos defeitos.

1.3. A R. D..., S.A. contestou em 01/jul./2019 aceitando que celebrou um contrato de empreitada com a R. C... respeitante ao imóvel em causa, vendendo as frações por si indicadas. Mais excepcionou a litispendência com o processo 12332/18.7T8PRT no Juízo Local Cível do Porto, J6, a caducidade com o direito da A., com base no regime de venda de coisa defeituosa (artigos 916.º, n.º 3 e 917.º Código Civil), impugnando no demais a versão da A., pugnano pela sua absolvição, seja da instância, mediante litispendência, seja do pedido, através da caducidade do direito ou então pela improcedência do pedido.

1.4. A R. Construtora C... contestou em 09/jul./2019 excepcionando que o A. condomínio não tem, na qualidade de administrador, legitimidade activa para

a demandar, tendo já caducado o seu direito com base no artigo 1225.º, n.º 3 do Código Civil, impugnando a restante versão do segundo.

1.5. A E..., S.A. contestou em 11/jul./2019 aceitando que comprou à R. D..., S.A. 25 das frações identificadas pela A., não tendo a mesma qualquer intervenção no âmbito da celebração ou execução do contrato de empreitada celebrado entre as duas outras RR.. Mais excepcionou a ilegitimidade activa da A. quanto à matéria das frações autónomas, assim como a caducidade do direito invocado pela A. com base nos artigos 916.º, n.º 1 e 3, 917.º Código Civil, assim como artigo 5.º-A e 4.º Decreto-Lei n.º 67/2003, de 08/abr., impugnando a demais versão da p.i., sustentando que não lhe pode ser imputada qualquer responsabilidade decorrente do incumprimento do contrato de empreitada, pugando pela procedência da excepção dilatória da mencionada ilegitimidade do A. Condomínio, com a sua absolvição da instância, da excepção peremptória da caducidade ou então pela improcedência da ação, conducente estas à absolvição do pedido.

1.6. O A. Condomínio respondeu em 27/ago./2019 pugando pela sua legitimidade activa, porquanto os apontados defeitos são de planeamento e execução de elementos estruturantes, distinguindo ainda entre tal excepção e a falta de representação, não existindo qualquer litispendência, não ocorrendo qualquer caducidade, chamando a atenção de que em 14/jul./2017, foi instaurado o procedimento de produção antecipada de prova, já como manifestação do exercício do direito de acção sobre eliminação de defeitos, para além de que tratando-se de uma empreitada consumo, são aplicáveis as normas do Decreto-Lei n.º 67/2003.

1.7. Nestes autos foi lavrado termo de apensação nos seguintes termos:

“Em 25-09-2019 apensei aos presentes autos, os de Produção Antecipada de Prova N.º 11255/19.7T8PRT-A (anteriormente c/ o N.º 15649/17.4T8PRT.)

1.7. Nesta ação foi proferido saneador-sentença em 13/mar./2020, no qual se decidiu o seguinte:

“1. Pelo exposto, julgando parcialmente procedente a excepção de ilegitimidade ativa do autor relativamente a parte do que pede, absolvo as rés da instância, relativamente aos pedidos b.8) e b.9), bem como relativamente aos restantes pedidos na parte em que incluem o exercício de direitos sobre as frações autónomas do Edifício B....

2. Tendo sido julgada procedente a excepção de ilegitimidade ativa quanto aos pedidos em relação aos quais foi alegada litispendência, sendo as rés absolvidas parcialmente da instância, fica o conhecimento desta excepção prejudicado.

3. Por todo o exposto, julgando procedentes as excepções de caducidade, julgo a ação improcedente, absolvendo as rés dos pedidos.”

1.8. O Tribunal da Relação do Porto, mediante acórdão proferido em 03/ dezembro/2020, deliberou anular o saneador-sentença por omissão da audiência prévia, determinando que fosse retomada a mesma de modo a possibilitar a discussão oral das questões controversas conducentes à caducidade.

2. O A. Condomínio insurgiu-se contra o segundo saneador-sentença, tendo em 08/mai./2021 interposto recurso, apresentando essencialmente as seguintes conclusões, das quais se elimina as referências doutrinárias e de jurisprudência:

A) - Declarar a ilegitimidade activa do A para discutir algo como o que se descreve no ponto 24 da dita decisão e que reproduzimos em 2 e 4 acima , ou seja, “ problemas graves de infiltrações de água que prejudicam o bom funcionamento das zonas comuns e principalmente das habitações.”, detectados aquando de exame à “cobertura do bloco B.2 “ de que resultou a verificação que “os tubos existentes que pertencem à exaustão, por onde se denota entrada de água, que no caso específico deste bloco, afeta as habitações 0.2 e 0.1”, (sic) - (sendo que, como a referenciação indica, estas se situam no rés do chão de um bloco com 3 andares), ou seja, algo que tem origem em infiltrações que decorram de partes comuns e que, por isso, estejam a causar danos não só nas partes comuns, como naquilo em que se estendam às habitações, e cuja eliminação se pretende ver declarada, é negligenciar o regime dos artigos 483 e 1420, ambos do C.C.. É um quadro de errónea interpretação e aplicação dos nºs 2 e 3 do artigo 30 do C.P.C.

Haverá, pois, que reconhecer a legitimidade processual activa do A.

B) - Declarar a “absoluta ilegitimidade substantiva da ré E... para ser responsabilizada perante o condomínio pela existência de defeitos construtivos das partes comuns do edifício”, porque “Não é e nunca foi construtora (empreiteira) das partes comuns; não é e nunca foi proprietária das partes comuns (dona do imóvel na sua totalidade), mas apenas sua comproprietária” (sic), é contrariar a orientação jurisprudencial de que a mesma Ré tem qualidade de garante da indemnização para com os compradores, numa função acessória ou complementar da do empreiteiro - sendo que neste a responsabilidade do empreiteiro é, “por razões tidas como relevantes pelo legislador, estendida a outrem [ao promotor imobiliário/ vendedor]”.

B.1) - É ainda desconsiderar a apreciação da alegada sucessão da E... na qualidade de promotora do empreendimento, apesar do alegado nos artigos 9º e 53º a 57º da p.i., como 15º da réplica e dos factos indiciários que decorrem dos documentos juntos pela mesma Ré - cfr. nºs 09 a 15 destas alegações. Verifica-se, pois, violação do regime do nº 1, c) do artigo 595 do C.P.C., por insuficiência da matéria fáctica alegada - artigo 15º da réplica e a regra

do artigo 590, nº 4, do mesmo diploma, quanto a qualificação da mesma como promotora - aresto citado em 17 acima! Há, pois, que revogando a douta decisão, analisar a legitimidade passiva da Ré E..., mesmo que com alargamento da discussão da matéria fáctica, se julgada insuficiente para decisão formal, ao menos.

C) - Se e porque da matéria de facto dada como assente - pontos 17,18, 20, 21, 22 e 23, por contraponto à matéria do ponto 15 - decorre que a E... era condómina até Setembro de 2016, e que ambas as rés D... e E... conheciam anomalias descritas no ponto 16 -factos considerados -, não as tendo revelado aos adquirentes, nem na data em que procederam à venda de cada uma das frações, tendo declarado aos adquirentes garantir a eliminação de defeitos “não aparentes”. (sic), não havia que efectuar qualquer denúncia, pois eram elas que reconheciam que havia defeitos (mesmo os não aparentes) à data da venda de cada fração. Considerar, neste quadro fáctico, exigível a denúncia, e considerar caducado o direito correspondente, “é fazer errónea interpretação e aplicação da regra do nº 5 do artigo 5º - A do Dec. - Lei 67/2003. Aliás, C.1) - a prevalecer a interpretação feita na douta decisão recorrida, era acolher aquilo que se denomina “sabotagem do termo/condição”, por em manifesta violação do espírito que subjaz ao regime da “cláusula do razoável”, violando o princípio da boa fé, na formulação de lesão objectiva da “confiança”, pois estaria a criar uma expectativa de que “não negaria como vendedora, aquilo que afirmava reconhecer ressarcível perante o empreiteiro”.

Era permitir que as RR invocassem o poder contido na estrutura de um contra - direito (a excepção, no caso, dependente de arguição), para a prossecução de um interesse que exorbita do contexto em que ele deve ser exercido, dando cobertura a comportamento ilícito, por abusivo -

D) - Se, para contagem de um termo inicial para proceder uma excepção, temos a alegação de uma comunicação de Setembro de 2016, e outras relativas a deficiências e comunicações anteriores, designadamente de Janeiro desse ano, mas das quais não resulta - na própria definição do douto despacho (!!) - “que defeitos e extensão já conhecia e que novos defeitos só então ficou a conhecer”- fls. 27 - ou seja, quais as “desconformidades”, entendidas estas como “defeitos” que existissem na tal data de “11 de Janeiro de 2016”, nem as que ocorreram, de novo, após o inverno de 2016, ou as que só puderam ser detectadas aquando da perícia efectuada em Junho de 2017 (!), é contra a lei - aceitar : i- ou que “A denúncia foi confessadamente efetuada (pelo menos) em 13 de janeiro de 2016,” ii- ou que “efetivamente, desde o início de 2016, pelo menos, o autor já conhecia (todos) os defeitos da obra. É que as RR não aduziram factos que permitem poder conhecer da procedência dessa

excepção, e logo relativamente a factos que só a elas aproveitam - 414 do C.P.C.. A conclusão contra que se reage, viola, pois, a interpretação e aplicação das regras probatórias dos artigos 376, nº1 e 236, nº1, 238 do C.C.. Há, pois, que revogar a douta decisão, também nesta parte, para que os autos prossigam para determinar a data de conhecimento de possível conhecimento pelo A. de todos os defeitos que constam do relatório de 2017 que complementa a causa de pedir, para apurar quais os que surgiram após a ata de 4 de maio de 2015 (...) e de 11 de janeiro de 2016 - fls. 27 da douta decisão -, e já estavam assinalados em carta de Setembro de 2016, bem como os que ocorreram após o inverno desse ano de 2016, para se concluir quais os que sejam “defeitos evolutivos”.

E) - Tendo em conta que se está perante uma “empreitada para consumo porque o imóvel se destina maioritariamente à habitação, pelo que são aplicáveis as normas do DL 67/2003, em detrimento das do CC” - ao caso é aplicável o regime do artigo 6º da Lei do Consumo, como, sem esforço, se acaba por aceitar a fls. 25 da mesma decisão.

E.1). - havendo que concluir que os factos foram denunciados, quando menos na carta de Setembro de 2016, e o prazo é de 3 anos, ao intentar a acção em Maio de 2019, o A. interrompeu a caducidade.

F.) - Pois que alguns danos ocorreram em 2016 e 2017, e porque - parafraseando a douta decisão em recurso - “os defeitos devem manifestar-se no prazo de garantia (cinco anos), como a denúncia deve ter lugar dentro deste prazo - cfr. o art. 5.º-A, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 67/2003 - não se escoara em Maio de 2019 o prazo de garantia.

F.1) - Acresce que se este prazo de garantia começa a contar-se da “data em que o construtor faz a transmissão dos poderes de administração das partes comuns aos condóminos, o que só pode ter sucedido quando estes constituíram a sua estrutura organizativa, reunindo em assembleia de condomínio e elegendo o seu administrador”- ao condomínio, ou da entrega de cada uma das fracções comuns a cada um dos condóminos”. Tendo-se por constituída em 2015 a assembleia de condomínio - ponto 20 da matéria de facto aceite na douta decisão e acta nº1, junta como doc. nº 4 da p.i e aceite pelas RR -a D... no artigo 21º da sua douta contestação e a E... no artigo 8º da sua também douta oposição) - a instauração foi atempada.

F.2) - Não se provando, pelo que se aduz acima em 58 a 60 destas, que, até à data da comunicação em Setembro de 2016, a Ré E... - apesar de “denunciante” em 11 de Janeiro de 2016! - tivesse perdido o poder de domínio, só nesta data se poderia considerar iniciado o prazo para o direito poder ser exercido - artº 329 do C.C.” - por discordância deste fundamento, como se explanou acima em 57 destas) e que se adequa à facticidade destes

autos.

Há, pois, que revogar a dita decisão na parte em que declarou a caducidade de exercício do direito de garantia, pois que, julgar procedente esta exceção era violar o regime dos artigos 5-A do Dec-Lei 67/2003 e 329 do C.C, bem como a orientação jurisprudencial acima exposta.

3. A R. E..., S.A. contra-alegou em 07/jul./2021, pugnando pela improcedência do recurso, apresentando essencialmente as seguintes conclusões:

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

3. A R. D..., S.A., contra-alegou em 07/jul./2021, pugnando pela improcedência do recurso, apresentando as seguintes conclusões:

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

4. Admitido o recurso e remetidos os autos a esta Relação, onde foram autuados em 16/set./2021, realizou-se o exame preliminar e cumpriram-se os vistos legais.

5. Não existem questões prévias ou incidentais que obstem ao conhecimento do mérito desde recurso.

6. O objeto do recurso incide sobre a (i)legitimidade ativa (a) e a caducidade do direito e da ação (b).

III. FUNDAMENTAÇÃO

1. Factos a considerar do saneador-sentença recorrido:

“Para boa análise da questão, devemos começar por descrever os factos alegados pelo autor na petição inicial (diretamente ou por remissão para documento). São eles, no essencial, os seguintes (aqui já se incluindo também os factos de conhecimento oficioso, como a data de instauração da ação, e os factos alegados pelos excipientes não impugnados):

1 - A ré D..., S.A. (adiante, D...), é uma sociedade comercial que tem por objeto o investimento e participações imobiliárias, a gestão de imóveis próprios, a construção civil, a compra e venda de prédios rústicos e urbanos para loteamentos, e a compra, venda e revenda dos adquiridos para esse fim.

2 - Em 19 de setembro de 2006, foi registada a aquisição do prédio descrito no Registo Predial do Porto sob o n.º 1360/20080411/Lordelo do Ouro a favor da D..., conforme documento junto de fls. 12 a 41, que aqui se dá por transcrito.

3 - Em 11 de abril de 2008, foi registada a autorização de loteamento do prédio referido no ponto 2 - factos considerados.

4 - Em 29 de janeiro de 2009, a ré D..., na qualidade de dona da obra, e a ré C..., S.A. (adiante, C...), na qualidade de empreiteira, subscreveram o documento junto a fls. 87, intitulado CONTRATO DE EMPREITADA, que aqui se dá por transcrito, visando a construção do conjunto de edifícios designados por "Edifício B...", sítos no prédio referido no ponto 2 - factos considerados.

5 - A ré C... executou a obra objeto da empreitada do Edifício B...

6 - Em 7 de janeiro de 2013, foi registada a constituição da propriedade horizontal do edifício construído no prédio referido no ponto 2 - factos considerados - sendo constituídas 31 frações autónomas, designadas pelas seguintes letras e com as seguintes permilagens:

7 - Em 29 de janeiro de 2013, a ré C... entregou a obra (empreitada do Edifício B...) à ré D..., tendo estas subscrito o documento junto a fls. 166 v., onde consta, além do mais que aqui se dá por transcrito:

AUTO DE RECEPÇÃO PROVISÓRIA

Empreitada de Construção do "Condomínio D..."

No dia 29 do mês de Janeiro do ano 2013 no local onde foram executados os trabalhos que constituem a empreitada acima identificada, adjudicada à Empresa Constructora C..., S.A., (...) compareceram os representantes do dono da obra (...) para procederem na presença dos representantes do adjudicatário (...) ao exame e vistoria final dos trabalhos que constituem a empreitada em referência, tendo verificado que os trabalhos se encontram concluídos e que se encontram em harmonia com as condições estipuladas pelo Contrato de Empreitada e Caderno de Encargos, pelo que deliberaram considerá-los em condições de ser recebidos provisoriamente. Mais se informa que o período de garantia a prestar pela Empresa Constructora C..., S.A., (...) teve o início da sua contagem em 31 de Dezembro de 2012.

8 - Em 26 de março de 2013, foi registada a aquisição da fração U identificada no ponto 6 - facto assentes - a favor de F... e de G..., por compra à ré D....

9 - Em 31 de janeiro de 2014, foi registada a aquisição da fração T identificada no ponto 6 - facto assentes - a favor de I..., por compra à ré D....

10 - Em 15 de abril de 2015, foi registada a aquisição da fração S identificada no ponto 6 - facto assentes - a favor de J... - Investimentos Imobiliários, S.A., por compra à ré D....

11 - Em 15 de abril de 2015, a ré D..., na qualidade de vendedora, e a ré E... - Investimentos Imobiliários e Turísticos, S.A. (adiante, E...), na qualidade de compradora, subscreveram a escritura pública junta a fls. 180, intitulada COMPRA E VENDA, visando a alienação pela primeira à segunda de 25 das

frações referidas no ponto 6 - as designadas pelas letras D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD e AE.

12 - Em 20 de abril de 2016, foi registada a aquisição da fração C identificada no ponto 6 - facto assentes - a favor de K....

13 - Em 26 de Outubro de 2016, foi registada a aquisição da fração B identificada no ponto 6 - facto assentes - a favor de L..., Unipessoal, Lda.

14 - Em 21 de setembro de 2017, foi registada a aquisição da fração A identificada no ponto 6 - facto assentes - a favor de M.... 15 - Com datas entre 17 de abril de 2015 e 15 de setembro de 2016, mostram-se registadas as alienações a terceiros de todas as frações referidas no ponto 11 - factos considerados - efetuadas pela ré E....

16 - O Edifício B... apresenta as seguintes anomalias:

17 - Na data em que procederam à venda de cada uma das frações, as rés D... e E... conheciam anomalias descritas no ponto 16 -factos considerados -, não as tendo revelado aos adquirentes

18 - Na data em que procederam à venda de cada uma das frações, as rés D... e E... declararam aos adquirentes garantir a eliminação de defeitos "não aparentes".

19 - A eliminação das anomalias descritas no ponto 16 - ora alegadas pelo autor - pode ser feita no prazo de 90 dias.

20 - Em 4 de maio de 2015, a assembleia de condóminos do autor deliberou, além do mais que aqui se dá por transcrito, conforme cópia junta a fls. 41 v.: Ponto 2 // tomaram uma palavra os condóminos para solicitar à Administração do Condomínio a resolução de algumas situações: verificar o sistema de rega que não está a funcionar devidamente, (...) verificar as irregularidades das zonas comuns do condomínio em conjunto com a construtora C... (...).

21 - Em 11 de setembro de 2015, a administração do autor remeteu à ré C... a mensagem de correio eletrónico junta a fls. 42 v., onde consta, além do mais que aqui se dá por transcrito:

Conforme conversa telefónica de ontem, remeto em anexo, uma lista de situações atestados nas zonas comuns do condomínio "D...", e que carecem da v/ aprovação.

Assim, solicito a sua disponibilidade para uma reunião no condomínio, a fim de verificarmos os pontos enumerados, para que possam ser resolvidos com a brevidade possível.

Estou disponível para o que entender necessário.

Fico aguardar disponibilidade.

22 - Em 19 de novembro de 2015, a administração do autor remeteu à ré C... a mensagem de correio eletrónico junta a fls. 43, onde consta, além do mais que aqui se dá por transcrito:

Na qualidade de administração do condomínio B..., sito na Rua..., n.º ... e Av..., n.º..., venho por este meio, solicitar agendamento de reunião no condomínio, para que possamos verificar no local, algumas situações que se encontram por resolver, nas zonas comuns do referido condomínio.

Aproveito para lhe reencaminhar listagem efetuada, que faz referência ao condomínio, que foi enviada para a Eng^a N....

Agradeço desde já a colaboração de V.Ex.a. e fico aguardar notícias com a brevidade possível.

23 - Em 11 de janeiro de 2016, a assembleia de condóminos do autor deliberou, além do mais que aqui se dá por transcrito, conforme cópia junta a fls. 42:

Ponto 4 // Tomaram a palavra os condóminos para informar a administração do condomínio que é urgente obter uma resposta por parte da Construtora C... no que diz respeito à lista já efetuada e enviada (...). // Ato contínuo, informaram ainda que (...) o escoamento junto à entrada dos blocos não está a funcionar em condições, (...) verificar a possibilidade de impermeabilizar as fachadas por causa do aparecimento de verdade (...).

24 - Em 13 de janeiro de 2016, a administração do autor remeteu à ré C... a mensagem de correio eletrónico junta a fls. 44, onde consta, além do mais que aqui se dá por transcrito:

Na sequência da deslocação do v/colaborador ao condomínio B... no dia de ontem, com o n/técnico de manutenção, senhor O..., apenas foram verificadas as entradas de água e não ficou agendada data para intervenção. O vosso colaborador esteve na cobertura do BL.2 e efetuou reportagem fotográfica as restantes coberturas.

Foram verificados os tubos existentes que pertencem à exaustão, por onde se denota entrada de água, que no caso específico deste bloco, afeta as habitações 0.2 e 0.1, e que pela urgência procedemos à colocação de extensão de tubo em forma de joelho, para cessar a referida entrada de água. A par desta situação, o v/colaborador verificou água na cobertura devido à existência de tela a tapar o escoamento da referida água, que agora já se encontra em conformidade.

Hoje e em conversa telefónica com o Sr. P... a solicitar o ponto da situação, fui informada que os tubos de exaustão na cobertura estão conforme o projeto e por este motivo a responsabilidade na resolução deste problema ficaria a cargo do condomínio.

Assim, e porque para além desta questão, outras estão pendentes de resolução, pelo que solicito uma vez mais, reunião no condomínio para que sejam esclarecidas estas questões.

Existem problemas graves de infiltrações de água que prejudicam o bom

funcionamento das zonas comuns e principalmente das habitações.

Agradeço desde já a colaboração de V.Ex.a e fico aguardar até 6ª feira, 15/01, feedback quanto ao agendamento de reunião.

Estou disponível para o que entender necessário.

25 - Com data de 16 de setembro de 2016, a administração do autor remeteu à ré C... a carta cuja cópia se encontra junta a fls. 45, onde consta, além do mais que aqui se dá por reproduzido:

A (...) administração do condomínio B... (...) vem por este meio solicitar a vossa disponibilidade para reunião no próximo dia 27 de setembro às 14h30 no condomínio supracitado, para que se verifiquem as irregularidades nas partes comuns, já enviadas para V.Ex.as.

A presente solicitação prende-se com o facto de se encontrar agenda assembleia de condóminos para o próximo dia 29 de setembro, onde vão ser analisados os defeitos das partes comuns.

26 - Em anexo à carta referida no ponto 25 - carta de 16 de setembro de 2016 -, o autor remeteu à ré C... o documento junto a fls. 45 v., onde consta, além do mais que aqui se dá por transcrito:

Condomínio D... (...)

1. Remoção do portão de correr e da porta de homem entre o jardim do palacete e o condomínio, com reposição de muro idêntico ao existente;

2. Portão da ... - conclusão do portão existente, no que se refere a pinturas, ou, em alternativa, remoção do portão atual e substituição por outro com as dimensões em projeto e os correspondentes "marcos" verticais que pontuam os portões. Em qualquer das situações deverá ser garantida a sua abertura automática a partir da portaria ou frações;

3. Abatimento de zona de relva, junto à entrada do Bloco A e de zona de pavimento, entre os Blocos C2 e B 2,

4. Zonas com verdete e musgo - é possível identificar as zonas mais críticas a este nível. Solicita-se a limpeza e aplicação de hidro-repelente ou isolante;

5. Portas dos armários, hall de entrada dos blocos, roçam os tetos ao abrir;

6. Paredes das escadas encontram-se com riscos, marcas e manchas;

7. Sala de condomínio com infiltração de água e fissuras na parede interior;

8. Muros junto as caixas de correio, com entrada pela rua ..., com fissuração e em algumas zonas com cedência da parede;

9. Abatimento do pavimento, originando fissura, junto as escadas no meio dos dois blocos;

10. Fuga de água junto a rampa de acesso à garagem (possivelmente proveniente do sistema de rega);

11. Os portões de acesso pedonal, com entrada pela rua... e Av..., abrem com muita dificuldade, ou não abrem de todo, em dias de muito sol. Poderá ser um

problema de dilatação;

12. Zonas com muita humidade no interior da garagem

13. Não existem tomadas elétricas na garagem;

14. Problemas com o sistema de videovigilância, é necessário haver manual de utilização em português;

15. Pontos no pavimento do hall de entrada, nos vários blocos;

16. Problemas com o sistema de vídeo porteiro que não abrem a porta de homem da Rua...;

17. Luzes da rampa de acesso à garagem só ligam manualmente;

18. Candeeiros junto à rampa da garagem fica cheio de água;

19. Faltam luzes de emergência e sinalética;

20. Escorre água pela parede norte do bloco B 2, sempre que chove;

21. Falha no revestimento da caixa de escadas, junto ao piso (0);

22. Colocar batente nas portas de acesso à garagem, a partir do átrio do elevador, na cave, para evitar que esta bata na parede, em todos os blocos;

23. Verificação da identificação das frações no armário dos contadores de eletricidade.

27 - Em 22 de fevereiro de 2017, a administração do autor remeteu à ré C... a mensagem de correio eletrónico junta a fls. 47, que aqui se dá por transcrita.

28 - Em junho de 2017, o autor ficou a conhecer a extensão dos efeitos, à data, dos defeitos, anteriormente denunciados, de impermeabilização de paredes exteriores, do assentamento do pavimento de acesso à garagem e do caimento de varandas e instalações de casa de banho.

29 - As rés nunca se opuseram à eliminação das anomalias sinalizadas pelo autor.

30 - Em 26 de janeiro de 2017, um colaborador da ré C... anuiu à necessidade de eliminação da maior parte dos defeitos que lhe apontaram.

31 - Em 14 de julho de 2017, o autor instaurou contra as rés e contra Q..., S.A., Sucursal em Portugal, o procedimento de produção antecipada de prova n.º 15649/17.4T8PRT, pedindo que o tribunal “se digne admitir e ordenar a produção antecipada de prova, traduzida na realização de inspeção e perícia ao conjunto edificado denominado EDIFÍCIO B..., destinadas a apurar os defeitos e anomalias existentes no mesmo”.

32 - A ré C... foi notificada para o procedimento de produção antecipada de prova n.º

15649/17.4T8PRT em 10 de agosto de 2017 (fls. 81), tendo a ré D... sido notificada em 3 de novembro de 2017 (fls. 100) e a ré E... notificada em 16 de novembro de 2017 (fls. 128).

33 - A presente ação foi instaurada em 21 de maio de 2019.

34 - A ré C... foi citada para a ação em 28 de maio de 2019 (fls. 74), tendo a ré

D... sido citada em 30 de maio de 2019 (fls. 72) e a ré E... citada em 6 de junho de 2019 (fls. 75).

*

a) A (i) legitimidade ativa

O Código de Processo Civil (Lei n.º 41/2013, de 26/jun., DR I, n.º 121 - CPC) define no seu artigo 11.º, n.º 1 a noção de personalidade judiciária, mencionando que a mesma “consiste na suscetibilidade de ser parte”, acrescentando no seu n.º 2 que “Quem tiver personalidade jurídica tem igualmente personalidade judiciária”. Esta visão restrita de personalidade judiciária, porquanto é confinada à personalidade jurídica, das pessoas singulares (artigo 68.º, n.º 1 Código Civil) ou das pessoas coletivas regularmente constituídas, sejam sociedade civis, fundações, sociedades comerciais ou cooperativas (v.g. artigos 158.º, n.º 1 e 2, 168.º Código Civil; artigos 1.º, n.º 4 e 5.º Código das Sociedades Comerciais; artigos 2.º e 17.º do novo Código Cooperativo - Lei n.º 119/2015, de 31/ago, DR I, n.º 169). A necessidade de abarcar outras realidades da vida corrente, de modo a agilizar a disponibilidade de ser parte, possibilitando em concreto o acesso ao direito, enquanto exigência constitucional (artigo 20.º, n.º 4 Constituição) e legal (artigo 2.º do CPC), na vertente de haver uma tutela jurisdicional efetiva e num prazo razoável, levou à extensão dessa personalidade judiciária a situações reconhecidas pelos artigos 12.º e 13.º do CPC. Uma dessas situações está prevista na alínea e) deste artigo 12.º, a qual se refere ao “[O] condomínio resultante da propriedade horizontal, relativamente às ações que se inserem no âmbito dos poderes do administrador;”.

Mas distinta da personalidade judiciária é a capacidade judiciária, que vem referenciada no artigo 15.º do CPC, mencionando o seu n.º 1 que “A capacidade judiciária consiste na suscetibilidade de estar, por si, em juízo” e no n.º 2 que “A capacidade judiciária tem por base e por medida a capacidade do exercício de direitos”.

Por sua vez, a noção legal de legitimidade encontra-se expressa no artigo 30.º do CPC, mencionando no n.º 1 que “O autor é parte legítima quando tem interesse direto em demandar; o réu é parte legítima quando tem interesse direto em contradizer”, explicitando-se no n.º 2 que “O interesse em demandar exprime-se pela utilidade derivada da procedência da ação e o interesse em contradizer pelo prejuízo que dessa procedência advenha”. De modo a concretizar os casos em que ocorre essa legitimidade processual o n.º 3 faz uma referência “a contrario” à lei e do seguinte modo: “Na falta de indicação da lei em contrário, são considerados titulares do interesse relevante para o efeito da legitimidade os sujeitos da relação controvertida, tal como é configurada pelo autor.” A partir deste segmento normativo, podemos começar

por distinguir a legitimidade processual, assente na relação jurídica processual, da legitimidade substantiva, baseada na relação jurídica substantiva. Por sua vez, o direito à ação por via da legitimidade processual, tanto pode ser perspetivado em concreto, o que ocorre quando existe norma legal positiva nesse sentido, como pode ser perspetivado em abstrato, mediante a configuração dada pelo autor. Tanto num caso, como noutro, a legitimidade processual surge sempre como uma condição da ação e não como um fundamento legal da sua procedência.

A disciplina da propriedade horizontal está essencialmente prevista no Código Civil. No que que concerne aos direitos dos condóminos o artigo 1420.º, n.º 1 consagra que “Cada condómino é proprietário exclusivo da fração que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício”. No subsequente artigo 1421.º, n.º 1 estabelece-se o que se entende por partes comuns do prédio, enumerando aquelas que têm obrigatoriamente essa natureza, das quais convocamos as seguintes: “São comuns as seguintes partes do edifício: a) O solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio; d) As instalações gerais de água, electricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes.”. No n.º 2 adianta-se ainda outras partes comuns do edifício, porquanto “Presumem-se ainda comuns: ... c) As dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro;”.

No que concerne ainda ao condomínio, o Código Civil consagra no seu artigo 1430.º, n.º 1 que “A administração das partes comuns do edifício compete à assembleia dos condóminos e a um administrador”. Mais adiante no artigo 1436.º ao enumerar as funções do administrador, que começa por mencionar no seu proémio “além de outras que lhe sejam atribuídas pela assembleia”, precisa nas suas alíneas f) “Realizar os actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns;”, g) “Regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;” e h) “Executar as deliberações da assembleia;”. E no artigo 1437.º mediante a epigrafe “Legitimidade do administrador” enuncia no n.º 1 que “O administrador tem legitimidade para agir em juízo, quer contra qualquer dos condóminos, quer contra terceiro, na execução das funções que lhe pertencem ou quando autorizado pela assembleia”, enquanto no n.º 2 expressa que “O administrador pode também ser demandado nas acções respeitantes às partes comuns do edifício.”

A jurisprudência tem constantemente observado a propósito deste artigo 1437.º que o mesmo regula a legitimidade *ad processum*, ou seja, a capacidade processual ou judiciária, que corresponde à suscetibilidade de estar, por si, em juízo e não propriamente à legitimidade *ad causam*, i. é a legitimidade propriamente dita - neste sentido os Acs. do STJ de 04/out./2007

(Cons. Santos Bernardino) e de 10/mai./2021 (Cons. José Rainho). Deste modo, a personalidade judiciária do condomínio corresponde e tem como medida os poderes funcionais atribuídos ao administrador. Pelo que o condomínio não tem personalidade judiciária - e não tanto legitimidade - quando estão em causa questões, no âmbito da propriedade horizontal, que extravasam os poderes funcionais do administrador, devendo nesses casos cada um dos condóminos agir em juízo e em seu nome próprio.

No que concerne à determinação da parte comum de um prédio em propriedade horizontal, a jurisprudência mais recente, como sucede com o Ac. STJ de 12/out./2017 (Cons. Maria dos Prazeres Pizarro Beleza), tem seguido o caminho de que “A interdependência existente entre as partes comuns e as frações autónomas num prédio em propriedade horizontal - que tem de ser entendida à luz da função instrumental que aquelas desempenham -, repercute-se no regime jurídico aplicável a umas e a outras.”. A propósito convém igualmente distinguir entre as origens dos vícios e os efeitos dos vícios. Havendo um nexo de causalidade entre a origem dos vícios, situados nas partes comuns, e os seus efeitos, os quais repercutem-se nas partes privadas, o condomínio tem personalidade judiciária para a correspondente ação. E isto porque tal ação destina-se a evitar a deterioração ou destruição do imóvel, com incidência nas partes comuns, mas com eventuais reflexos nas partes privadas.

Vejamos então se o saneador-sentença recorrido observou este quadro legal ou se infringiu o mesmo, sendo a sua decisão nesta parte a seguinte: “Pelo exposto, julgando parcialmente procedente a exceção de ilegitimidade ativa do autor relativamente a parte do que pede, absolvo as rés da instância, relativamente aos pedidos b.8) e b.9), bem como relativamente aos restantes pedidos na parte em que incluem o exercício de direitos sobre as frações autónomas do Edifício B....”. Tais pedidos foram os seguintes: “b.8) - eliminação da parede em “gesso carbonado” existente nas habitações e que agrava consideravelmente a reparação das caldeiras; b.9) - substituição dos termo acumuladores deficientes e intervenção a nível de canalização para evitar perda de água nas paredes”.

Na sua fundamentação analítico-normativa apenas fez alusão ao disposto no artigo 30.º do CPC e na sua argumentação racional sustenta essencialmente que “Em suma, assiste razão às rés. O autor não tem legitimidade para discutir os alegados defeitos das frações autónomas adquiridas pelos condóminos; apenas pode discutir os defeitos alegadamente existentes nas partes comuns”. Mas ficamos por saber como se dá este salto, porquanto não faz a mínima referência a qualquer outra norma legal, muito embora pareça, pelo menos implicitamente, ancorar-se no artigo 1437.º do Código Civil. Mas

este dispositivo, como vimos, não diz respeito à legitimidade propriamente dita, mas antes à capacidade processual ou judiciária. E muito menos avança com a noção legal de partes comuns.

Tais pedidos formulados pela A. surgem na sequência do alegado nos seguintes itens:

44.º Também no interior das habitações, e como era do conhecimento de todos os RR, mas em grosseiro erro de planeamento e execução, fez-se inserir um elemento construtivo “tipo viga falsa em gesso cartonado”, que impede a manutenção da caldeira, com necessidade de desmontagem total da caldeira se e quando necessário fazer intervenção nesta, o que eleva o custo e a demora dessas futuras intervenções - cfr. 7 a fls. 16; 3 a fls.17; 3 a fls. 21; 1 a fls. 23; 3 a fls. 27; 4 a fls. 28; 3 a fls. 27; 4 a fls. 28; 7 a fls. 29.

45.º o termo - acumulador fornecido e instalado nas diversas fracções é de deficiente qualidade e apresenta defeitos vários, algo que foi reconhecido aquando da substituição a expensas da vendedora nas fracções R e Y - cfr. pontos 10 a fls. 5 e 12 a fls. 8 do citado relatório pericial, acima repetidamente citado. Assim é que,

46.º se se nota nesses termoacumuladores instalados nas fracções um gotejamento de água que transporta vestígio de ferro - pontos 17 a fls. 10; 4 a fls. 13; 6 a fls. 16; 4 a fls. 21; 2 a fls. 22; 2 a fls. 23; 8 a fls. 26, a indiciar deterioração de elemento componente no seu interior,

47.º gotejamento de que já resultou, como consequência, empeno nos rodapés na fracção L - ponto 2 a fls.20,

48.º também apresentam frequentes perda de pressão - ponto 6 a fls.15, 5 a fls. 18 - ,

49.º esta, seguramente subsequente (- e determinada por -) a fuga de água na canalização - ponto 3 a fls. 23, o que respeita a construção e instalação desse sistema de termoacumuladores, como reconhecido na acção que sob o n.º 12332/18.7T8PRT pendeu no Juiz 6 do Tribunal Judicial da Comarca do Porto, em que a 2ª Ré foi demandada e condenada.”

A propósito da “parede em “gesso carbonado” existente nas habitações” o mesmo surge configurado como um vício estrutural de construção (“grosseiro erro de planeamento e execução”), que a ocorrer apenas na parte privada de cada fracção diz mais respeito à legitimidade substantiva do condomínio para exercer tais direitos ou então à sua capacidade judiciária, mas é totalmente estranho à sua legitimidade processual. O mesmo se passa com a “substituição dos termo acumuladores deficientes”. Mas já integra uma parte comum a “intervenção a nível de canalização para evitar perda de água nas paredes” (alínea *d*), n.º 1, artigo 1421.º). Por outro lado, é completamente indeterminável a decisão recorrida quanto ao segmento da ilegitimidade

respeitante à “parte em que incluem o exercício de direitos sobre as frações autónomas do Edifício B...”. Nesta conformidade, será de revogar o saneador-sentença neste segmento decisório.

*

b) A caducidade do direito e da acção

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

O Decreto-Lei n.º 67/2003, de 08/abr., que veio efetuar a transposição para o direito interno da Diretiva n.º 1999/44/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de maio, passou a disciplinar certos aspectos da venda de bens de consumo e das garantias aí conferidas – a Diretiva 2011/83 UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de outubro veio complementar aquela outra. Àquele diploma foi conferida nova redação pelo Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21/mai., o qual republicou na íntegra a globalidade do texto legal. De acordo com o seu artigo 1.º, tem como propósito assegurar a proteção dos interesses dos consumidores. Ao delimitar o seu âmbito consagrou-se no aditado artigo 1.º-A, n.º 1 que “O presente decreto-lei é aplicável aos contratos de compra e venda celebrados entre profissionais e consumidores”, acrescentando-se no n.º 2 que “O presente decreto-lei é, ainda, aplicável, com as necessárias adaptações, aos bens de consumo fornecidos no âmbito de um contrato de empreitada ou de outra prestação de serviços, bem como à locação de bens de consumo.”. Seguindo o alinhamento de definir previamente os conceitos utilizados, através do artigo 1.º - B, considerou “a) «Consumidor», aquele a quem sejam fornecidos bens, prestados serviços ou transmitidos quaisquer direitos, destinados a uso não profissional, por pessoa que exerça com carácter profissional uma actividade económica que vise a

obtenção de benefícios, nos termos do n.º 1 do artigo 2.º da Lei n.º 24/96, de 31 de Julho; b) «Bem de consumo», qualquer bem imóvel ou móvel corpóreo, incluindo os bens em segunda mão; c) «Vendedor», qualquer pessoa singular ou colectiva que, ao abrigo de um contrato, vende bens de consumo no âmbito da sua actividade profissional; d) «Produtor», o fabricante de um bem de consumo, o importador do bem de consumo no território da Comunidade Europeia ou qualquer outra pessoa que se apresente como produtor através da indicação do seu nome, marca ou outro sinal identificador no produto;”.

O Decreto-Lei n.º 67/2003 consolidado ao consagrar a sua disciplina de tutela dos direitos do consumidor começou por consagrar no seu artigo 3.º, n.º 1 que “O vendedor responde perante o consumidor por qualquer falta de conformidade que exista no momento em que o bem lhe é entregue”, enquanto no n.º 2 estabeleceu que “As faltas de conformidade que se manifestem num prazo de dois ou de cinco anos a contar da data de entrega de coisa móvel corpórea ou de coisa imóvel, respectivamente, presumem-se existentes já nessa data, salvo quando tal for incompatível com a natureza da coisa ou com as características da falta de conformidade”. Ao precisar os direitos do consumidor estatui no artigo 4.º, n.º 1 que “Em caso de falta de conformidade do bem com o contrato, o consumidor tem direito a que esta seja reposta sem encargos, por meio de reparação ou de substituição, à redução adequada do preço ou à resolução do contrato”, aditando no n.º 2 que “Tratando-se de um bem imóvel, a reparação ou a substituição devem ser realizadas dentro de um prazo razoável, tendo em conta a natureza do defeito, e tratando-se de um bem móvel, num prazo máximo de 30 dias, em ambos os casos sem grave inconveniente para o consumidor.”.

O mesmo Decreto-Lei n.º 67/2003 veio igualmente estabelecer os **prazos de garantia**, sendo de convocar para o efeito o disposto no seu artigo 5.º, n.º 1, segundo o qual “O comprador pode exercer os direitos previstos no artigo anterior quando a falta de conformidade se manifestar dentro de um prazo de dois ou **cinco anos a contar da entrega do bem**, consoante se trate, respectivamente, de coisa móvel ou imóvel.” – sendo nosso o negrito, agora e adiante. Por sua vez, os prazos de denúncia passaram a estar estabelecidos no artigo 5.º-A, mediante a epígrafe “Prazo para o exercício de direitos”, consagrando no n.º 1 que “Os direitos atribuídos ao consumidor nos termos do artigo 4.º caducam no termo de qualquer dos prazos referidos no artigo anterior e na ausência de denúncia da desconformidade pelo consumidor, sem prejuízo do disposto nos números seguintes”. Passou a acrescentar no n.º 2 que “Para exercer os seus direitos, o consumidor deve denunciar ao vendedor a falta de conformidade num prazo de dois meses, caso se trate de bem móvel, ou de **um ano**, se se tratar de **bem imóvel**, a contar da data em que a tenha

detectado”, preceituando ainda no n.º 3 que “Caso o consumidor tenha efectuado a denúncia da desconformidade, tratando-se de bem móvel, os direitos atribuídos ao consumidor nos termos do artigo 4.º caducam decorridos dois anos a contar da data da denúncia e, tratando-se de bem imóvel, no **prazo de três anos** a contar desta mesma data”. E de um modo inovador passou a considerar – essa inovação diz respeito à parte final – no n.º 4 que “O prazo referido no número anterior **suspende-se** durante o período em que o consumidor estiver privado do uso dos bens com o objectivo de realização das operações de reparação ou substituição, bem como **durante o período em que durar a tentativa de resolução extrajudicial do conflito de consumo que opõe o consumidor ao vendedor ou ao produtor**, com excepção da arbitragem”.

Será ainda de apelar como linhas de orientação (“guidelines”) interpretativas à Resolução da Assembleia Geral das Nações Unidas de 22/dez./2015 para proteção do consumidor (A/RES/70/186), donde destacamos, na enunciação dos seus objetivos (I), a uma adequada proteção aos consumidores (a), assim como o propósito de assegurar elevados níveis de conduta ética nas práticas comerciais (c).

A jurisprudência tinha anteriormente considerado a propósito daquele artigo 1225.º e aos prazos de garantia e de denúncia aí previstos que “No entanto, a denúncia pode ser dispensada no caso de o adquirente detectar o defeito dentro do prazo de garantia e intentar a acção no prazo de um ano a partir desse conhecimento, pois, então, a citação para a acção funcionará como denúncia (VII)”, acrescentando que “Quando estamos na presença de um prédio constituído em propriedade horizontal e os defeitos invocados se referem às partes comuns do edifício, a entrega do imóvel ao adquirente, para o efeito da contagem do prazo de garantia, deve ter-se por efectuada quando é instituída a administração do condomínio, seja por iniciativa do construtor/vendedor, seja por acção dos condóminos (VIII) (Ac. STJ de 14/jan./2014, Cons. Moreira Alves, www.dgsi.pt).

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

defeitos (art.º 5º-A, n.º 3, do Decreto-Lei 67/2003 de 8 de Abril, alterado e republicado pelo Decreto-Lei 84/2008 de 21 de Maio). Este posicionamento veio a ser reforçado com o Ac. STJ de 10/dez./2019 (Cons. Nuno Pinto Oliveira), segundo o qual “O condomínio deve ser considerado como um consumidor desde que uma das frações seja destinada a uso privado” (I), esclarecendo que “A relação entre empreiteiro e comprador deve considerar-se como uma relação de consumo desde que o empreiteiro conhecesse, ou devesse conhecer, o fim do dono da obra de dividir o edifício em frações autónomas e de vender cada uma das frações autónomas a consumidores” (II). E quanto ao início do prazo de denúncia foi claro em precisar que “Em relação aos defeitos das partes comuns do edifício, o prazo de garantia do art. 5.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de Abril deverá contar-se a partir da constituição da administração do condomínio” (III), enquanto “Em relação aos defeitos das partes próprias, das frações autónomas, o prazo deverá contar-se a partir da entrega da coisa ao primeiro adquirente – ao primeiro comprador/ consumidor – de cada uma das frações.”. A caducidade do exercício dos direitos e de caducidade da ação, por se tratar de matéria de exceção, conduz a que o ónus de alegação, como ónus de prova esteja a cargo de quem se pretende aproveitar dos mesmos, seja o construtor, seja o vendedor, tal como decorre, respetivamente, dos artigos 5.º, n.º 1 CPC e 342.º, n.º 2 do Código Civil.

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

Ora para além dos e-mails enviados em 11/set./2015, 19/nov./2015, 13/jan./2016 carta expedida em 16/set./2016 (itens 20.º a 25.º dos factos a considerar), que correspondem ao período em que as partes pretenderam obter a resolução extrajudicial deste litígio, o saneador-sentença considerou que só em **junho de 2017** é que “o autor ficou a conhecer a extensão dos

efeitos, à data, dos defeitos, anteriormente denunciados, de impermeabilização de paredes exteriores, do assentamento do pavimento de acesso à garagem e do caimento de varandas e instalações de casa de banho” (item 28.º do saneador-sentença). Esta factualidade corresponde ao alegado nos itens 63.º e 64.º da p.i., tendo a mesma sido impugnada nas contestações da R. ... (item 48.º), Construtora C... (item 37.º) e E... (item 85.º). Como se pode constatar trata-se de matéria controvertida, que necessita de ficar estabilizada, o mesmo sucedendo com o item 29.º do saneador-sentença, onde se afirma que “As rés nunca se opuseram à eliminação das anomalias sinalizadas pelo autor”. Mas constatamos que entre 11/set./2015 e 16/set./2016 o prazo de intentar a correspondente ação ficou suspenso, tendo a presente ação sido instaurada em 21 de maio de 2019 (item 33 do saneador-sentença). Mas mesmo que nos apoiemos no item 28.º do saneador-sentença, desde junho de 2017 até 21/mai./2019 ainda não decorreram 3 anos. Mas é prematuro, por se tratar de matéria controvertida, ter uma posição final sobre esta questão. Como se sabe, uma das finalidades do despacho saneador, de acordo com o artigo 595.º, n.º 1 al. b) do CPC, é “Conhecer imediatamente do mérito da causa, sempre que o estado do processo permitir, sem necessidade de mais provas, a apreciação, total ou parcial, do ou dos pedidos deduzidos ou de alguma exceção perentória”. Isto significa que só há lugar ao designado saneador-sentença se estiverem estabilizados os factos, não havendo qualquer necessidade de realização da instrução probatória. O que aqui não sucede. Nesta conformidade, impõe-se igualmente o recurso do saneador-sentença recorrido, deixando o conhecimento da questão agora em apreço para momento ulterior.

*

As custas deste recurso ficam a cargo das recorridas, por serem a parte vencida - cfr. artigo 527.º, n.º 1 e 2 NCPC.

*

No cumprimento do disposto no artigo 663.º, n.º 7 do NCPC, apresentamos o seguinte sumário:

.....

.....

.....

III. DECISÃO

Nos termos e fundamentos expostos, concede-se provimento ao recurso interposto pela A. Condomínio do Edifício B... e, em consequência, revoga-se o saneador-sentença, determinando-se o prosseguimento da presente ação.

As custas deste recurso ficam a cargo das recorridas.

Porto, 02 de dezembro de 2021

Joaquim Gomes

António Paulo Vasconcelos

Filipe Carço