

**Supremo Tribunal de Justiça**

**Processo nº 1608/20.3T8AMT-A.P1.S1**

**Relator:** CATARINA SERRA

**Sessão:** 05 Maio 2022

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** REVISTA

**Decisão:** NEGADA

**CADUCIDADE DA AÇÃO**

**CONTRATO DE COMPRA E VENDA**

**DEFEITOS**

**VENDA DE COISA DEFEITUOSA**

**AÇÃO DE ANULAÇÃO**

**BEM IMÓVEL**

## Sumário

O prazo para o comprador exigir judicialmente do comprador a reparação de imóvel defeituoso é o mesmo prazo de caducidade disposto no artigo 917.º do CC relativamente acção de anulação por erro.

## Texto Integral

**ACORDAM NO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

### I. RELATÓRIO

**1. CC e DD** intentaram acção declarativa de condenação, com processo comum, contra **AA**, marido, **BB e Construções - P..., Lda.**, alegando, em resumo, que, no dia 30.11.2017, adquiriram aos 1.ºs réus uma fracção autónoma que identificaram, situada num prédio construído pela 2.ª ré, a qual tinha sido por esta última vendida àqueles réus, em 2013.

Sucedem que a referida fracção padece de diversos defeitos que enunciam e que vieram a revelar-se no dia 19.10.2019, quando parte do muro de vedação situado a poente e do pavimento do logradouro do prédio em que se insere a mesma fracção ruiu, na zona confinante com linha de água, ocasionando o aluimento parcial, a fissuração e o assentamento da plataforma de acesso automóvel à garagem situada na cave do edifício.

Perante esta situação, comunicaram aos 1.ºs réus os defeitos de que padece a fracção em causa, por carta que lhe dirigiram em 30.06.2020, mas os mesmos recusam-se a repará-los.

Ora, entendem que têm direito a essa reparação ou, em alternativa, a uma indemnização pecuniária que cubra o custo da mesma, tudo a suportar pelos réus.

Na hipótese de se vir a apurar que, por qualquer motivo, as obras de reparação não são passíveis de ser realizadas, pretendem, subsidiariamente, a anulação do contrato de compra e venda celebrado com os 1.ºs réus.

Paralelamente, em qualquer das situações, acham-se ainda com direito a ser compensados por todos os danos não patrimoniais que sofreram.

Em suma, terminam pedindo que:

a) Sejam os réus, solidariamente, condenados a eliminar os defeitos descritos nos artigos 10.º a 15.º da petição inicial, executando as obras de reparação discriminadas nos artigos 36.º e 37.º da mesma peça processual, ou as que vierem a mostrar-se necessárias, na identificada fração dos autores, no prazo de trinta dias, sob sanção pecuniária compulsória de € 150,00 por cada dia de atraso,

Ou, em alternativa,

b) Sejam os réus, solidariamente, condenados a liquidarem aos autores a quantia de € 25.553,25, acrescida de juros de mora à taxa legal, desde a citação até efectivo e integral pagamento;

Subsidiariamente, para a hipótese de se vir a apurar que, por qualquer motivo, as obras de reparação supra elencadas não são passíveis de ser realizadas,

c) Seja o contrato de compra e venda anulado, com todas as consequências legais e registrais daí advenientes, condenando-se os 1.ºs réus a restituírem aos autores tudo quanto prestaram no âmbito do mesmo, nomeadamente o preço pago, as despesas de escritura, IMT e Imposto de Selo, num total de € 138.039,76 acrescido de juros de mora à taxa legal desde a data da outorga (30.11.2017) até efetivo e integral pagamento, bem como, todos os custos inerentes à celebração e extinção do contrato de mútuo com hipoteca celebrado com o Banco Comercial Português S.,A. para a aquisição da fracção ... a liquidar em execução de sentença.

E, em qualquer dos casos,

d) Sejam os réus, solidariamente, condenados a pagarem aos autores a quantia de € 5.000,00, a título de indemnização pelos danos sofridos, acrescida de juros de mora à taxa legal, desde a citação até efectivo e integral pagamento.

**2.** Contestaram os réus, separadamente, invocando, entre outros fundamentos de defesa, a caducidade do direito à propositura da presente acção, por ter sido ultrapassado o prazo legal que os autores tinham para o fazer.

**3.** Em resposta, os autores defenderam a posição oposta.

**4.** Terminados os articulados e dispensada a realização de audiência prévia, foi proferido despacho no qual, para além do mais, se absolveram os réus dos pedidos supra descritos sob as als. *a)* e *b)* do n.º 1, por se ter considerado que se encontrava extinto, por caducidade, *“o direito dos autores de pedir a eliminação dos defeitos ou o custeio da obra de reparação”*.

**5.** Inconformados com esta decisão do Tribunal de 1.<sup>a</sup> instância, apelaram os autores.

**6.** O Tribunal da Relação ... proferiu, então, Acórdão com o seguinte dispositivo:

*“Pelas razões expostas, acorda-se em conceder provimento ao presente recurso e, revogando parcialmente o despacho recorrido, julga-se improcedente a exceção de caducidade aí decidida, quanto aos 1.<sup>os</sup> RR, AA e BB”.*

**7.** Inconformados vêm, por sua vez, os 1.<sup>os</sup> réus interpor recurso de revista “ nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 671.<sup>o</sup> n.<sup>o</sup> 2 al. b) do Código de Processo Civil”.

Concluem as suas alegações nos seguintes termos:

*“I. A 2.<sup>a</sup> Ré procedeu à conclusão e venda do bem imóvel aos 1.<sup>os</sup> Réus a 21/05/2013; por seu turno, os 1.<sup>os</sup> Réus, ora Recorrentes, venderam o imóvel aos AA., Recorridos, a 30/11/2017. Os defeitos manifestaram-se a 19/10/2019,*

*após a ocorrência de elevada precipitação.*

*II. Quando os Recorrentes venderam o imóvel aos Recorridos, verificou-se algo semelhante a uma cessão de créditos, colocando os Recorridos - terceiro adquirente - na mesma posição que os Recorridos tinham perante a construtora.*

*III. O prazo de garantia previsto no n.º 1 do artigo 1225.º do Código Civil começa a contar a partir do momento em que a obra é entregue pela construtora/vendedora e é um prazo único, ou seja, independente das sucessivas alienações das quais o imóvel possa vir a ser objeto.*

*IV. No dia da interposição da ação, 25/11/2020, já tinha decorrido o prazo de cinco anos desde a entrega da obra (ocorrida a 21/05/2013) pela construtora/vendedora aos Recorrentes.*

*V. Verifica-se, então, exceção perentória de caducidade, pois o direito dos Recorridos de pedir a eliminação dos defeitos ou o custeio da obra de reparação já se encontrava caduco a 25/11/2020.*

*VI. Dada a situação tratada nos autos, é aplicável o regime da venda de coisa defeituosa, em especial, os artigos 916.º e 917.º do Código Civil.*

*VII. Os Recorrentes adquiriram o imóvel ao construtor a 21/05/2013 e, a 30/11/2017, venderam-no aos Recorridos, na qualidade de particulares, não tendo os Recorrentes qualquer ligação profissional ao mercado de construção/imobiliário ou domínio sobre aquela construção.*

VIII. Com esta transmissão, verificou-se uma cessão de créditos, o que significa que os Recorrentes cederam a sua posição contratual, em relação ao construtor, aos Recorridos. Nesta medida, os Recorridos apenas podem exercer os direitos que os Recorrentes poderiam exercer, caso aquela segunda transmissão nunca tivesse ocorrido.

IX. Tendo a elevada precipitação que tornou visíveis os defeitos ocorridos a 19/10/2019, já tinham volvido mais de cinco anos desde a aquisição do imóvel ao construtor (em 2013), o que significa que o prazo de garantia já havia decorrido por completo, tendo terminado a 21/05/2018.

X. Se os Recorrentes não se encontram em prazo para acionar judicialmente o construtor, o mesmo se aplica em relação aos Recorridos perante os Recorrentes, pois a responsabilidade destes só existe na mesma medida em que, desconsiderando a alienação, fosse possível aos Recorrentes exercitar esses direitos contra o construtor/vendedor.

XI. Caso assim não se entendesse, o construtor ficaria indefinidamente sujeito à obrigação de reparar o vício, máxime até observância do prazo geral de prescrição de vinte anos.

XII. Sobre esta questão já se pronunciou, por diversas vezes, o Supremo Tribunal de Justiça, bem como a Relação ....

XIII. No Acórdão proferido pelo Supremo Tribunal de Justiça, a 05 de dezembro de 2019 referente ao processo n.º 684/14.2TBAMT.P1.S1, foi entendido, tal como aqui já se alegou, existir um prazo de garantia de cinco anos, cuja contagem se inicia com a entrega do imóvel ao adquirente.

XIV. Como refere aquele aresto «fixando o aludido prazo de garantia o lapso de tempo durante o qual a manifestação duma falta de conformidade faz surgir na esfera jurídica do dono da obra os respetivos direitos, fundamental é que, tal como se refere no citado Acórdão do STJ, de 14.01.2014, o defeito se revele no dito prazo de 5 anos, pois se o vício apenas surge ou é conhecido pelo adquirente do prédio após o decurso deste prazo de garantia, já não poderá ser exercido o direito de denúncia da ação. Diferentemente, se o defeito apenas se torna conhecido do adquirente no período final de prazo de garantia de 5 anos, mas antes de este se esgotar, então o adquirente dispõe do prazo de um ano, a partir do conhecimento, para exercer o direito de denúncia e de outro ano, subsequente à denúncia, para exercer o direito de ação».

XV. Também naquele acórdão nos é dito que «se é certo que essa responsabilidade do empreiteiro existe independentemente do número de alienações do imóvel, continuando o empreiteiro a responder sempre perante o último adquirente, dentro do prazo de garantia de 5 anos após a entrega da obra ao seu primitivo dono, certo é também que este prazo não se renova após cada transmissão da propriedade». Pois, «porque se assim não fosse, o empreiteiro ficaria indefinidamente sujeito à obrigação de reparar o vício, quando é certo que foi, exatamente, essa vinculação indefinida que o legislador também pretendeu evitar com a fixação do prazo de garantia previsto no citado art. 1225º».

XVI. Então, se considerarmos a data da primeira alienação (aquisição do imóvel pelos Recorrentes a 21/05/2013) como o momento juridicamente relevante para início da contagem do prazo de garantia, é certo que o mesmo terminou a 21/05/2018.

XVII. Independentemente de terem ocorrido mais alienações (pois, como já se viu, não há renovação desse prazo de garantia), nem o construtor/vendedor nem os Recorrentes se encontravam sujeitos às obrigações decorrentes daquele artigo 1225.º do Código Civil à data em que o defeito se manifestou (a 19/10/2019).

XVIII. Entendimento semelhante é adotado pela Relação do Porto, no Acórdão proferido a 22 de outubro de 2009 referente ao processo n.º 1639/04.0TBGDM.P1, o qual refere que «[optando] o comprador por se prevalecer do regime da venda de coisa defeituosa, se esta for um imóvel, designadamente, pedido a reparação da coisa, o prazo para denúncia dos defeitos é de um ano depois de ser conhecido o defeito e até cinco anos após a entrega da coisa».

XIX. Concluindo-se, então, pela verificação da caducidade do direito dos Recorridos de peticionar a eliminação dos defeitos ou o custeio da obra de reparação.

XX. A tudo isto acresce que os ora Recorrentes desconheciam, sem culpa, o vício ou a falta de qualidade da coisa que alienaram aos Recorridos, pelo que nunca se encontrariam adstritos à obrigação de proceder à reparação dos defeitos, como prevê o artigo 914.º do Código Civil.

XXI. Conforme resulta dos factos considerados provados pela Relação ..., a fração em causa foi alienada pelos Recorrentes aos Recorridos a 30/11/2017. Por seu turno, alegam os Recorridos no ponto 10.º da Petição Inicial que, a 19/10/2019, parte do muro de vedação a poente e do pavimento do logradouro do prédio em que se insere a fração dos Recorridos ruiu na zona confinante com linha de água (ribeiro).

XXII. Os Recorrentes adquiriram a referida fração a 21/05/2013, na qualidade de consumidores/particulares. À data da aquisição, os defeitos invocados pelos Recorridos não eram conhecidos pelos Recorrentes, como não o eram na data em que procederam à alienação daquele bem aos Recorridos.

*XXIII. A 30/11/2017, os Recorrentes desconheciam qualquer patologia na construção, não sendo visível qualquer defeito ou perceptível a existência de deficiências, pelo que nunca poderão ser obrigados a proceder à sua reparação.*

*XXIV. Entendimento que é adotado pelo Supremo Tribunal de Justiça no Acórdão datado de 22 de junho de 2005 proferido no âmbito do processo n.º 05A1735.*

*XXV. Pelo que, deve ser considerado que os Recorrentes, como também não eram mais do que cidadãos-adquirentes que procederam à venda do imóvel aos Recorridos, desconheciam sem culpa o vício ou a falta de qualidade da construção, pelo que os Recorridos não têm o direito de exigir dos Recorrentes a reparação da coisa nem a sua substituição, nos termos e para os efeitos do artigo 914.º do Código Civil.*

*XXVI. Com a prolação daquele Acórdão, a Relação ... proferiu decisão manifestamente distinta da já seguida no Acórdão proferido a 22 de outubro de 2009 no âmbito do processo n.º 1639/04.0TBGDM.P1.*

*XXVII. De igual modo, optou por seguir um entendimento manifestamente contrário ao perfilhado pelo Supremo Tribunal de Justiça no Acórdão proferido a 05 de dezembro de 2019, referente ao processo n.º 684/14.2TBAMT.P1.S1”.*

**8.** Por seu turno vêm os autores apresentar resposta às alegações, pugnando pela inadmissibilidade do recurso e, subsidiariamente, pela sua improcedência.

Concluem assim:

*“1ª Vieram os 1ºs RR interpor Recurso de Revista do duto Acórdão do Tribunal da Relação ... que concedeu provimento à Apelação e julgou improcedente a exceção da caducidade dos direitos que os AA contra eles pretendem fazer valer, pugnando pela sua revogação e pela manutenção do decidido em primeira instância.*

*2ª Não obstante, a falta de qualquer fundamento válido para o efeito é evidente, desde logo por duas ordens de razão distintas:*

*- Em primeiro lugar, porque a decisão recorrida nem sequer comporta Revista;*

*- Em segundo lugar, porque ainda que, por mera hipótese e sem conceder, assim não fosse, a decisão recorrida não merece qualquer reparo.*

*3ª Dispõe o art. 671º, nº 2, al. b), do CPC invocado pelos Recorrentes que os acórdãos da Relação que apreciem decisões interlocutórias que recaiam unicamente sobre a relação processual só podem ser objeto de Revista quando estejam em contradição com outro, já transitado em julgado, proferido pelo Supremo Tribunal de Justiça, no domínio da mesma legislação e sobre a mesma questão fundamental de direito, salvo se tiver sido proferido acórdão de uniformização de jurisprudência com ele conforme.*

*4ª De acordo com a jurisprudência reiterada desse Supremo Tribunal, os pressupostos legais da contradição de julgados são, pois, a identidade normativa, a divergência na resolução da mesma questão fundamental de*

*direito e a essencialidade dessa divergência para o desfecho das decisões em confronto.*

*5ª Sucede que, in casu, tais pressupostos não se mostram cumpridos, uma vez que 1ºs RR/Recorrentes invocam dois acórdãos-fundamento que não podem ser assim considerados.*

*6ª Com efeito, o referenciado Acórdão de 22-10-2009 (Proc. 1639/04.0TBGDM.P1) provém do Tribunal da Relação do Porto e não do Supremo Tribunal de Justiça, como legalmente imposto, motivo pelo qual é inadmissível para os efeitos visados pelos Recorrentes – cfr. Acórdão desse Supremo Tribunal de 29-01-2019 (Proc. 1410/17.0T8BRG-A.G1.S2), supra citado e que aqui se dá por reproduzido.*

*7ª Por outro lado, também o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça convocado pelos Recorrentes como estando em contradição com a douta decisão recorrida não pode servir de fundamento à Revista, uma vez que não se ocupa da mesma questão de direito nem se debruça sobre a aplicabilidade das mesmas normas.*

*8ª Com efeito, o citado acórdão desse Supremo Tribunal de Justiça de 05-12-2019 (Proc. 684/14.2TBAMT.P1.S1) decidiu sobre a caducidade do direito à eliminação dos defeitos ou o custeio da obra de reparação pelo empreiteiro (arts. 1221º a 1225º do CC), e não sobre a caducidade prevista no regime legal da compra e venda de coisas defeituosas (arts. 913º e ss. do CC), que é o objeto do acórdão recorrido.*

*9ª Aliás, o douto acórdão recorrido vai até ao ponto de explicitar que “não é aqui aplicável o regime previsto no artigo 1225.º do Código Civil, para os imóveis de longa duração, que se cinge à responsabilidade do empreiteiro e do vendedor de imóveis que os tenha construído”, e que “O regime a convocar para a resolução da questão enunciada é, antes, o previsto para a compra e*

*venda de coisas defeituosas (913.º e sgts. do Código Civil), uma vez que o contrato celebrado entre os AA. e os 1.ºs RR. é desse tipo (compra e venda)”.*

*10ª Não obstante, os 1ºs RR/Recorrentes confundem a sua posição de vendedores da coisa defeituosa com aquela que seria a responsabilidade do empreiteiro, concentrando o argumentário trazido à Revista no regime dos defeitos da obra objeto do contrato de empreitada, nos termos acima citados e que aqui se dão por*

*11ª A verdade é que o regime da compra e venda de coisas defeituosas (art. 913º e ss. Do CC) e o regime dos defeitos da obra objeto de empreitada (arts. 1218º e ss. do CC) não são o mesmo nem se confundem.*

*12ª Face ao exposto, conclui-se que a divergência das decisões não decorre de diferente interpretação do mesmo regime legal, mas da falta de identidade do núcleo fático e jurídico sobre que incidiram tais decisões - cfr. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 12-01-2021 (Proc. 20209/18.0T8LSB.L1.S1, [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)), supra citado e que aqui se dá por reproduzido.*

*13ª Não existe, por conseguinte, qualquer contradição relevante para efeitos do disposto no art. 671º, nº 2, al. b) do CPC, impondo-se concluir pela inadmissibilidade do Recurso de Revista interposto pelos 1ºs RR, tendo-se por definitivo o que foi decidido no douto acórdão recorrido.*

*Por outro lado,*

*14ª Ainda que, por mera hipótese e sem conceder, a decisão recorrida fosse suscetível de Revista, a verdade é que a mesma não mereceria qualquer reparo, devendo ser mantida.*

*15ª Tal como decorre da PI, os AA peticionaram a condenação dos 1ºs RR na eliminação dos defeitos da obra ou no pagamento da quantia correspondente às reparações que para tanto se mostram necessárias, ao abrigo do regime da compra de coisas defeituosas, de acordo com a seguinte sequência:*

*a) a eliminação dos defeitos aludidos nos artigos 10º a 15º da PI, no prazo máximo de 30 dias (artigo 37º da PI e pedido sob a alínea a), ou;*

*b) alternativamente, a atribuição de indemnização pecuniária equivalente (artigo 38º da PI e pedido sob a alínea b);*

*c) e subsidiariamente, apenas para a hipótese de se vir a apurar que, por qualquer motivo, as obras de reparação não são passíveis de ser realizadas, a anulação do contrato (artigo 39º da PI e pedido sob a alínea c).*

*16ª Na verdade, impõe a lei que se cumpra uma sequenciação/hierarquização de direitos antes de se chegar à anulação do contrato, prevendo que o vendedor tem, em primeiro lugar, a obrigação de proceder à eliminação dos defeitos apontados (art. 914º do CC), sob pena de os compradores poderem direito de exigir a redução do preço (art. 911º ex vi art. 913º, nº 1, do CC) ou, não se mostrando esta medida satisfatória, procederem à anulação ou resolução do contrato (art. 905º do CC).*

*17ª Ora, ainda que o Tribunal tivesse concluído pela caducidade do direito de os AA peticionarem a eliminação dos defeitos ou o custeio da obra de reparação quanto à 2ª R. empreiteira, nos termos dos arts. 1221º a 1225º do CC, impunha-se conhecer os pedidos a) e b) quanto aos 1ºs RR ao abrigo dos invocados arts. 913º e ss. do CC.*

*18ª Aliás, o pedido subsidiário da alínea c), que o Tribunal de primeira instância entendeu ser de submeter a julgamento por não se mostrar caducado, impõe até o conhecimento prévio dos pedidos a) e b) formulados quanto aos 1ºs RR, não só por radicar nos mesmos pressupostos de facto e de direito, mas por exigência expressa do regime legal vigente acima descrito.*

*19ª Assim sendo, bem andou o Tribunal da Relação ..., na consideração de que os AA deduziram em tempo as suas pretensões a coberto do regime legal da venda de coisas defeituosas, uma vez que a denúncia dos defeitos aos 1ºs RR foi efetuada 8 meses depois do seu conhecimento e dentro de 5 anos após a entrega da coisa vendida, tendo a ação sido proposta 4 meses após a denúncia, em total observância dos prazos previstos nos arts. 916º e 917º do CC.*

*20ª Em face do que vai dito, a douta decisão recorrida não merece a censura que os 1ºs RR/Recorrentes lhe apontam, nem enferma de qualquer nulidade, irregularidade, insuficiência, contradição ou erro, motivo pelo qual deve ser mantida”.*

**9.** Na sequência disto, proferiu o Exmo. Desembargador Relator do Tribunal da Relação ... o seguinte despacho:

*“Face ao fundamento invocado, remetam-se os autos ao Supremo Tribunal de Justiça, para apreciação do recurso interposto pelos Recorrentes, uma vez que os mesmos têm legitimidade e estão em tempo para o efeito”.*

\*

Sendo o objecto do recurso delimitado pelas conclusões do recorrente (cfr. artigos 635.º, n.º 4, e 639.º, n.º 1, do CPC), sem prejuízo das questões de conhecimento oficioso (cfr. artigos 608.º, n.º 2, *ex vi* do artigo 663.º, n.º 2, do CPC), a única questão a decidir, *in casu*, é a de saber **se se encontra extinto, por caducidade, o direito de dos autores a exigirem judicialmente a eliminação dos defeitos ou o custeio da obra de reparação, nos termos constantes das als. a) e b) do seu pedido, em relação aos 1.ºs réus.**

\*

## II. FUNDAMENTAÇÃO

### OS FACTOS

**São os seguintes os factos que vêm provados no Acórdão recorrido:**

1. Os autores são donos da fracção autónoma designada pela letra ..., do prédio constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Rua ..., freguesia ..., concelho ..., inscrito na matriz sob o artigo ...20.º e descrito na CRP ... sob o n.º ...44.
2. Os autores adquiriram a referida fracção por contrato de compra e venda que celebraram com os 1.ºs réus, no dia 30.11.2017.
3. Estes réus, por sua vez, adquiriram a mesma fracção à ré, Construções - P. ..., Lda., por contrato de compra e venda que com a mesma celebraram no dia 21.05.2013.
4. Foi a referida ré, Construções - P..., Lda., quem construiu o edifício onde se situa a aludida fracção autónoma.
5. Por carta datada de 30.06.2020, os autores comunicaram aos 1.ºs réus os defeitos que, a seu ver, padecia a mesma fracção autónoma.

6. Esta acção foi instaurada no dia 25.11.2020.

## **O DIREITO**

### ***Questão prévia sobre a admissibilidade do recurso***

O presente recurso incide sobre Acórdão do Tribunal da Relação proferido sobre decisão do Tribunal de 1.<sup>a</sup> instância que julgou procedente a excepção de caducidade e, conseqüentemente, absolveu os réus do pedido.

Sobre as decisões que comportam revista dispõe-se, claramente, no artigo 671.º, n.º 1, do CPC:

*“Cabe revista para o Supremo Tribunal de Justiça do acórdão da Relação, proferido sobre decisão da 1.<sup>a</sup> instância, que conheça do mérito da causa ou que ponha termo ao processo, absolvendo da instância o réu ou algum dos réus quanto a pedido ou reconvenção deduzidos”.*

Perante esta norma, logo se vê que o presente recurso respeita a decisão que decide do mérito da causa e não sobre a questão interlocutória que recaia sobre a relação processual. Não é, assim, adequado o enquadramento que os recorrentes fizeram - no artigo 671.º, n.º 2, al. b), do CPC.

A revista é admissível nos termos gerais, ao abrigo do artigo 671.º, n.º 1, do CPC, isto é, sem qualquer necessidade de fundamento específico, designadamente a contradição com Acórdão deste Supremo Tribunal de

Justiça.

### ***Da caducidade da acção contra os 2.ºs réus / ora recorrentes***

Sobre a excepção da caducidade decidiu o Tribunal recorrido nestes termos:

*“Pois bem, o primeiro dado a considerar é que os AA. só imputam a esses RR. a qualidade de vendedores da fração autónoma em causa. Não referem que os mesmos a tenham construído, modificado ou reparado; nem sequer o edifício onde a mesma se situa, que, como é pacífico, foi construído pela 2ª Ré.*

*Nessa medida, não é aqui aplicável o regime previsto no artigo 1225.º do Código Civil, para os imóveis de longa duração, que se cinge à responsabilidade do empreiteiro e do vendedor de imóveis que os tenha construído, modificado ou reparado, perante o dono de obra ou terceiro adquirente<sup>1</sup>.*

*Nem é aplicável o regime previsto no Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de Abril, que transpôs para a ordem jurídica nacional a Diretiva n.º 1999/44/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de Maio, sobre certos aspetos da venda de bens de consumo e das garantias a ela relativas, pois que não foi sequer alegado que os 1.ºs RR. tenham atuado no âmbito da sua atividade profissional (artigo 1.º, n.º 2, al. c), da referida Diretiva).*

*O regime a convocar para a resolução da questão enunciada é, antes, o previsto para a compra e venda de coisas defeituosas (913.º e sgts. do Código*

*Civil), uma vez que o contrato celebrado entre os AA. e os 1.ºs RR. é desse tipo (compra e venda) e são as alegadas desconformidades materiais do prédio objeto desse convénio que os primeiros pretendem ver reparadas, seja através da sua eliminação, seja, subsidiariamente, por via de prestação sucedânea. Isto, tendo por referência os pedidos em apreço.*

*Ora, situando-nos neste âmbito, verificamos que o artigo 916.º, do Código Civil, estabelece o seguinte:*

*“1. O comprador deve denunciar ao vendedor o vício ou a falta de qualidade da coisa, exceto se este houver usado de dolo.*

*A denúncia será feita até trinta dias depois de conhecido o defeito e dentro de seis meses após a entrega da coisa.*

*Os prazos referidos no número anterior são, respetivamente, de um e de cinco anos, caso a coisa vendida seja um imóvel”*

*Por sua vez, o artigo 917.º, do mesmo Código, prescreve; “A ação de anulação por simples erro caduca, findo qualquer dos prazos fixados no artigo anterior sem o comprador ter feito a denúncia, ou decorridos sobre esta seis meses, sem prejuízo, neste último caso, do disposto no n.º 2 do artigo 287.º”.*

*Da articulação destes preceitos resulta o seguinte, quando estão em causa bens imóveis:*

*O prazo para denúncia dos defeitos é de um ano após o conhecimento dos mesmos e até cinco anos após a entrega do imóvel ao comprador;*

*O prazo para a propositura da ação de anulação em caso de simples erro, pressupondo a denúncia nos prazos já referidos, é de seis meses a contar dessa denúncia, salvo se o contrato ainda não estiver totalmente cumprido, hipótese em que a ação pode ser instaurada a todo o tempo.*

*Por outro lado, em igual prazo devem ser propostas as demais ações tendentes à efetivação dos restantes direitos conferidos por lei ao comprador, em caso de simples erro. Seja a redução do preço, a reparação ou substituição da coisa, ou mesmo a indemnização, incluindo por incumprimento da obrigação de reparação. É uma questão de uniformização de tratamento de situações semelhantes, imposta pela unidade do sistema jurídico, que deve ser obtida por interpretação extensiva.*

*Não sendo propostas em tal prazo, o direito à efetivação de tais direitos, por via jurisdicional, extingue-se por caducidade (artigo 298.º, n.º 2, do Código Civil).*

*Ora, tendo presente este enquadramento, facilmente se conclui que os direitos que os AA. pretendem nesta ação fazer valer contra os 1.ºs RR. não se encontram extintos por caducidade.*

*Com efeito, depois de, por carta datada de 30/06/2020, terem denunciado junto desses RR. os defeitos materiais no imóvel que lhes adquiriram, instauraram esta ação no dia 25/11/2020. Ou seja, antes de se completarem os referidos seis meses.*

*Assim, tendo em consideração que a propositura desta ação é impeditiva da referida caducidade (artigo 331.º, n.º 1, do Código Civil)<sup>6</sup>, é manifesto que tais direitos podiam ser exercitados nesta sede.*

*É verdade que não foi esta a decisão para a 2ª Ré. Mas, em relação a ela, foi convocado e aplicado outro regime, com particular ênfase, no que se dispõe no já citado artigo 1225.º, do Código Civil.*

*Mas, a situação dos 1.ºs RR. é distinta. Ou melhor, é necessário também trazer à colação o regime atinente ao contrato de compra e venda de coisas defeituosas, uma vez que foi através de um contrato de compra e venda que o imóvel onde se verificam os alegados defeitos, veio ao seu domínio. E, não podendo embora os AA. exercer os referidos direitos em relação àquela Ré, devem ser admitidos a exercitá-los quanto aos demais RR., tendo por referência os específicos direitos e deveres que emergem do contrato que com os mesmos celebraram.*

*Ou seja, em resumo, este recurso deve ser julgado procedente e o despacho recorrido, porque assim não decidiu, deve ser revogado, nesta parte”.*

Sem necessidade de grandes acrescentos, dada a simplicidade da questão e a clareza da fundamentação do Acórdão recorrido, há que confirmar este Acórdão.

Se não veja-se.

Os autores propuseram a presente acção com o fito de obter, em primeira linha, a condenação dos réus na reparação da casa ou, em alternativa, no pagamento das despesas de reparação. Subsidiariamente, isto é, se a reparação for impossível, pedem a anulação do contrato de compra e venda da casa.

Está provado que foram os 1.ºs réus que venderam aos autores a casa (cfr. facto provado 2) que havia sido construída antes pela 2.ª ré Construções - P..., Lda. (cfr. facto 4) e depois vendida aos 1.ºs réus (cfr. facto provado 3).

A disciplina que regula as relações entre os autores e os 1.ºs réus deve, pois, ser encontrada antes nos artigos 913.º e s. do CC (venda de coisas defeituosas).

Não estando provado (nem tendo sido alegado) que os 1.ºs réus introduziram modificações ou efectuaram reparações na casa, fica excluída a aplicabilidade do regime dos artigos 1221.º a 1225.º do CC, que regula o exercício dos direitos atribuídos ao dono da obra para reagir contra a obra defeituosa, e não estando provado (nem tendo sido alegado) que os 1.ºs réus agiram, no contrato de compra e venda da casa, na qualidade de profissionais, fica excluída a aplicabilidade do regime do DL n.º 67/2003, de 8 de Abril, que regula a venda de bens de consumo e as garantias a ela relativas<sup>[1]</sup>.

Dispõe-se no artigo 914.º do CC (reparação ou substituição da coisa):

*“O comprador tem o direito de exigir do vendedor a reparação da coisa ou, se for necessário e esta tiver natureza fungível, a substituição dela; mas esta obrigação não existe, se o vendedor desconhecia sem culpa o vício ou a falta de qualidade de que a coisa padece”.*

Por sua vez, dispõe-se no artigo 916.º do CC (denúncia do defeito):

*“1. O comprador deve denunciar ao vendedor o vício ou a falta de qualidade da coisa, excepto se este houver usado de dolo.*

*2. A denúncia será feita até trinta dias depois de conhecido o defeito e dentro de seis meses após a entrega da coisa.*

*3. Os prazos referidos no número anterior são, respectivamente, de um e de cinco anos, caso a coisa vendida seja um imóvel”.*

Por fim, determina-se no artigo 917.º do CC (caducidade da acção):

*“A acção de anulação por simples erro caduca, findo qualquer dos prazos fixados no artigo anterior sem o comprador ter feito a denúncia, ou decorridos sobre esta seis meses, sem prejuízo, neste último caso, do disposto no n.º 2 do artigo 287.º”.*

É consensual que este prazo é também o prazo a que estão subordinadas as acções para a realização dos direitos que assistem ao comprador em caso de erro, quais sejam o direito à redução do preço, o direito à reparação ou à substituição da coisa, ou mesmo o direito à indemnização.

*Como diz o Tribunal recorrido, é uma questão de uniformização de tratamento de situações semelhantes, imposta pela unidade do sistema jurídico, que deve ser obtida por interpretação extensiva”.*

Recorde-se ainda o Assento de 4.12.1996 (Proc. n.º 085875) onde se fixou a seguinte jurisprudência: *“a acção destinada a exigir a reparação de defeitos de coisa imóvel vendida, no regime anterior ao Decreto-Lei 267/94, de 25 Outubro, estava sujeita à caducidade nos termos previstos no artigo 917 do Código Civil de 1966”* [\[2\]](#) [\[3\]](#).

Ora, está provado que a denúncia dos defeitos de que padecia a casa foi feita por carta datada de 30.06.2020 (cfr. facto provado 5), ou seja, dentro dos prazos consignados no artigo 916.º, n.º 3, do CC.

Está provado que a presente acção foi proposta em 25.11.2020 (cfr. facto provado 6), ou seja, dentro do prazo fixado no artigo 917.º do CC.

Face a isto, é inevitável concluir que não existe a alegada caducidade do direito de acção dos autores.

Diga-se ainda, com o propósito de esclarecer completamente a questão, que os direitos de que os autores fossem, eventualmente, titulares sobre o 2.º réu enquanto construtor-vendedor, na qualidade de terceiros adquirentes (cfr. artigo 1225.º, n.º 1, *in fine*, e n.º 4, do CC), assim como o direito que, eventualmente, pudesse assistir aos 1.ºs réus sobre o 2.º réu, nos termos dos mesmos dispositivos, são *autónomos* dos direitos de que os autores são titulares sobre o 1.º réu, resultantes da venda uma coisa defeituosa, pelo que a caducidade daqueles direitos não determina a caducidade dos direitos exercidos, nesta acção, contra o 1.º réu.

A terminar, cumpre esclarecer que não há qualquer contradição do Acórdão recorrido com a jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça, designadamente com o Acórdão de 5.12.2019 (Proc. 684/14.2TBAMT.P1.S1) [\[4\]](#), invocado pelos recorrentes (cfr. conclusões XXIII a XV e XXVII).

No referido aresto, e como advertem os recorridos (cfr. conclusões 7.ª a 9.ª das contra-alegações), não se decidiu sobre a mesma questão que é o objecto do acórdão recorrido – a questão da caducidade da acção nos termos do regime legal da compra e venda de coisas defeituosas (artigos 913º e ss. do CC); decidiu-se, sim, sobre a (diversa) questão da caducidade da acção nos

termos do regime dos artigos 1221.º a 1225.º do CC – que, como já se viu, não é aplicável aqui.

Será suficiente atentar no sumário do Acórdão invocado para compreender as diferenças no plano da factualidade e, conseqüentemente, dos regimes aplicáveis:

*“Nos casos em que a dona da obra transmite a um terceiro a propriedade do imóvel cuja construção contratou com um empreiteiro e este adquirente/ consumidor pretende, ao abrigo do disposto no artigo 1225º, nº4 do Código Civil e no artigo 4º, nº 1, do DL nº 67/2003, de 8 de abril, alterado e republicado pelo DL nº 84/2008, de 21 de maio, exigir do empreiteiro a eliminação dos defeitos da obra por meio de reparação ou de substituição, o prazo de garantia de 5 anos previsto no nº1 do citado artigo 1225º e no art. 5º, nº1 do citado DL nº 67/2003, conta-se desde a data da entrega da obra, pelo empreiteiro, à respetiva dona e não da data de aquisição a esta do imóvel pelo terceiro adquirente/consumidor”.*

\*

### **III. DECISÃO**

Pelo exposto, **nega-se provimento à revista e confirma-se o Acórdão recorrido.**

\*

## **Custas pelos recorrentes.**

\*

Lisboa, 5 de Maio de 2022

Catarina Serra (relatora)

Rijo Ferreira

Cura Mariano

---

[1] Sobre estas (distintas) matérias cfr. João Cura Mariano, *Responsabilidade contratual do empreiteiro pelos defeitos da obra*, Coimbra, Almedina, 2020 (7.<sup>a</sup> edição), esp. pp. 111-174 e pp. 253-302.

[2] Esta é a tese que vem sendo seguida por este Supremo Tribunal de Justiça. Veja-se, em confirmação, o Acórdão de 9.03.2006 (Proc. 06B066), onde se diz: “[j]ustifica-se a aplicação extensiva da norma do art. 917º do Código Civil que refere, tão só, a acção de anulação, mesmo no caso de dolo do vendedor (hipótese esta em que o comprador não tem o ónus de denunciar o defeito - art. 916º nº 1, “in fine”, do CC-), às acções através das quais se fazem valer outras pretensões (de redução de preço, de reparação ou substituição da

*coisa, de resolução e indemnização) porque e na medida em que são recursos contratuais por vícios da coisa”, ou o Acórdão de 13.10.2010 (Proc. 1127/07.3TCSNT.C1.S1), onde pode ler-se: “[o]s prazos fixados nos artigos 916º e 917º do Código Civil para a caducidade das acções de anulação por simples erro na venda de coisas defeituosa são extensivos às acções em que se peça a reparação de defeitos da coisa vendida”. Para mais exemplos, vejam-se o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 13.02.2014 (Proc. 1115/05.4TCGMR.G1.S1) e a jurisprudência nele citada.*

[3] Veja-se também, na doutrina, Pires de Lima / Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, volume II, Coimbra, Coimbra Editora, 1986, p. 218. Dizem estes autores: “Será, porém, aplicável este prazo de seis meses, por interpretação extensiva do artigo, às acções que visem obter a reparação ou a substituição da coisa (art. 914.º)? Parece que foi essa a intenção do legislador”. Veja-se ainda, no mesmo sentido, João Calvão da Silva *Compra e venda de coisa defeituosa*, Coimbra, Almedina, 2008 (5.ª edição), pp. 81-82.

[4] Em que a presente Relatora interveio como 1.ª Adjunta.