

Gil MOREIRA DOS SANTOS

*A pluralidade de blocos de um condomínio e a diligência dos
Condóminos face ao empreiteiro-construtor*

DOI: [https://doi.org/10.34625/issn.2183-2705\(37\)2025.jur-01](https://doi.org/10.34625/issn.2183-2705(37)2025.jur-01)

Secção

Jurisprudência*

*Os trabalhos presentes nesta secção não foram sujeitos a processo de revisão segundo o método *blind peer review* / The articles in this section have not undergone a blind peer review process.

A pluralidade de blocos de um condomínio e a diligência dos Condóminos face ao empreiteiro-construtor

The plurality of blocks in a condominium and the condominium owners' diligence towards the builder

Gil MOREIRA DOS SANTOS¹

RESUMO: A propósito de um aresto – Pº 24620/15.1T9PRT- P1 da 5ª Sec. da Relação do Porto, de 08.04.2024 - em que eram equacionados os institutos da caducidade de denúncia de defeitos em empreitada relativa a um condomínio, com quatro blocos e a edificar em várias fases.

PALAVRAS-CHAVE: Contrato de empreitada; condomínio; defeitos; prazo; denúncia.

ABSTRACT: On the subject of a judgment - Pº 24620/15.1T9PRT- P1 of the 5th Chamber of the Court of Appeal of Porto, dated 08.04.2024 - in which the institutions of the forfeiture of the notice of defects in a construction contract relating to a condominium of four blocks, to be built in several phases, were discussed.

KEYWORDS: Construction contract; condominium; construction defects; time limit; termination.

Conjugação dos interesses dos empreendedores e os consumidores – proprietários de fracções diferentes.

O alargamento constante do artigo 1438º-A do C.C., mantendo o regime de “*unidade jurídica*” na propriedade horizontal, mesmo quando aquela se reporte à existência, não de um bloco, mas de mais de que um, ainda que fisicamente autonomizados e com prazo de construção sucessiva assumido na inscrição registral ou na publicidade a que o comprador tenha acesso, não desconsiderou o dever de boa fé e a tutela jurídica de legítimas expectativas de cada adquirente de cada um dos blocos em que se integra a sua propriedade exclusiva, nem os efeitos da definição legal de prazo de “*denúncia*” ou “*garantia*” do empreendedor.

Daí a uniformidade de tratamento desta vinculação, que, todavia, pressupõe aplicação do regime da propriedade horizontal relativa a blocos autónomos, ligados fisicamente por partes comuns, ainda que, como se lê no citado artigo 1438º-A, com a “*adaptação necessária*”.

¹ Advogado.

Atenta a “unidade jurídica”, até registral, mas a possível “autonomia de interesses na conservação e fruição das partes comuns”, esta definida pelo regime de “quota”, os prazos de “denúncia de defeito” – com a definição legal deste conceito – e “garantia” não sofrem alteração nas hipóteses do artigo 1438º-A do C.C. em relação ao que, quanto a empreitada se consagra na al. d) do nº 2 do artigo 2º do DL 67/2003, na versão actualizada, como nos artigos 1224º e 1225º, nº 4 do C. C.

O regime do artigo 1438º-A do C.C. parece ser a reafirmação da justeza da posição da jurisprudência, ao considerar que para feitos de caducidade do direito consagrado no artigo 2º do DL 67/2003, de denúncia de “defeito” (não evolutivo) e do termo inicial deste, “decisivo será ...a data em que o construtor faz a transmissão dos poderes de administração das partes comuns aos condóminos...quando estes constituíram a sua estrutura organizativa, reunindo em assembleia de condomínio e elegendo o seu administrador.”

A tutela dos direitos do consumidor face ao dever de “garantia” – ou melhor, ao prazo exigível de “vinculação do promotor” -, se não prescinde da natureza pessoal do direito de cada condómino relativamente ao momento em que pode fruir da “parte comum”, tal como a responsabilidade do “devedor garante”, deve ser tratada em função de boa fé negocial, da negligência no conhecimento e conseqüente denúncia do *defeito*, ou seja, com base nos institutos da caducidade, do direito de regresso – artigos 1405.º, nº 1, 1411.º, 1424.º, nºs 1, 2, 3 e 6, 1427.º, nº 2 do C.C. -, como no da “repetição do indevido” - artigo 476.º, nº 1 do C.C.

A propósito de um aresto – Pº 24620/15.1T9PRT- P1 da 5ª Sec. da Relação do Porto, de 08.04.2024² - em que eram equacionados os institutos da caducidade de denúncia de defeitos em empreitada relativa a um condomínio, com quatro blocos e a edificar em várias fases, assunto sobre que me foi solicitada opinião, equacionei analisar algo que é um facto impactante e relevante na actualidade, num quadro sócio – económico, aliás global, em que a carência de meios para satisfazer um direito fundamental - o direito a habitação condigna –, a preços acessíveis, exige que a

²TRP, de 08.04.2024, Disponível em <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/9b56e009059d14c780258b1f0049eee5?OpenDocument>

correspondente oferta, não se faça, nem à custa de direitos do consumidor³ nem da planificação económica na construção, até porque a tentação de oferta excessiva ou não programada poderia levar à criação de “cidades – fantasmas” ou fomentar insolvências, buscadas ou não, no decurso de edificação em condomínio.⁴

Imperioso se torna, ao encarar o tratamento jurídico da relação a constituir na empreitada – venda de prédios – e sobremaneira em propriedade horizontal, em blocos separados –, apelar a deveres de diligência e boa fé contratual de cada um dos elos da cadeia, pois só assim se fomentará /facilitará uma resposta – a que se busca há mais de 70 anos – que seja efectiva e reduza a conflitualidade que uma compra sempre pode originar.

Daí que esse tratamento pressuponha o equacionar da relação entre vários institutos interligados, como se nos afigura.

I - Desde logo o conceito de propriedade horizontal e o seu regime

A) A propriedade horizontal é a propriedade que incide sobre as várias fracções componentes de um edifício, fracções essas que têm de estar em condições de constituírem unidades independentes (art. 1414.º do Código Civil).

Trata-se de “um direito real complexo que combina no âmbito dos direitos reais: a propriedade *singular* (sobre a fracção autónoma) e a *compropriedade* (sobre as partes comuns do edifício): artigo 1420.º do Código Civil”.^{5 6}

³ Arts. 60, nº 1 e 65, nºs 1 e 2 da C.R.P, preambulo do Dec.- Lei 267/94, que refere *Directiva n.º 1999/44/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de Maio, transposta pelo Dec. Lei n.º 67/2003, de 08.04, alterado posteriormente pelo Dec. Lei. n.º 84/2008, de 21.05, pelo Dec. Lei n.º 9/2021, de 29/1 e pelo Dec. Lei nº84/2021, de 18/10*, que implicou alterações da lei civil – arts 916 e 1225, ambos do C.C.

⁴ Pois que a ser feita em grandes conjuntos habitacionais, demais quando se proclama que “Preciso construir **45 mil** casas por ano ...São **mais 13 mil** do que as construídas em 2023” – D.N. de 13.04 – Suplemento Direito Vivo.

⁵ PARDAL, Francisco; FONSECA, Manuel Baptista Dias da. Da propriedade horizontal : no código civil e legislação complementar. 2ª ed.- Coimbra : Coimbra Editora, 1979, p. 94.

⁶ Na linha do Parecer 30 de 30.08.55, da Câmara Corporativa de que foi relator Manuel Gomes da Silva, e que foi acolhido no Dec. – Lei 40333, que considerava que “o direito de cada condómino em conjunto é o direito sobre o prédio, e como tal é tratado unitariamente pela lei; mas o objecto sobre que incide é misto: - é constituído por habitação exclusiva e, portanto, sobre coisa imobiliária, que é o principal, e coisas comuns, que são o acessório”. Daqui resultará que “na propriedade horizontal, a pluralidade de direitos dos condóminos incide sobre partes juridicamente autonomizadas da mesma coisa e não sobre várias coisas transitoriamente unidas materialmente entre si” – cit. de MENDES, Armindo Ribeiro. A propriedade horizontal no Código Civil de 1966. In Revista da Ordem dos Advogados, p. 39.

Estamos em face de um direito real novo, de uma forma particular de propriedade, como um tipo específico de direito real de gozo, autónomo da propriedade, singular ou colectiva.⁷

É, no entender de Oliveira Ascensão, “*propriedade especial*. Embora se conjuguem propriedade e compropriedade a propriedade é o fundamental, sendo a compropriedade meramente instrumental. Escopo da propriedade horizontal não é criar uma situação de comunhão: é permitir propriedades separadas, embora em prédios colectivos (...). Sendo assim, há nuclearmente uma propriedade, mas esta é especializada pelo facto de recair sobre parte da coisa e de envolver acessoriamente uma comunhão sobre outras partes do prédio. Estas especialidades levam a que a lei tenha tido a necessidade de recortar um regime diferenciado. Isto é típico justamente das propriedades especiais, de que a propriedade horizontal nos oferece o melhor exemplo...”⁸

- B) Trata – se de “coisa materialmente indivisa ou com estrutura unitária pertencente a vários contitulares, mas tendo cada um deles direitos privativos ou exclusivos de natureza dominial — daí a expressão *condomínio* — sobre fracções determinadas, a que estão associados, com função instrumental (mas de modo incindível), direitos de compropriedade sobre as partes do prédio não abrangidas por uma relação exclusiva...”⁹
- C) O condómino goza de um direito de propriedade, não sobre um edifício na sua totalidade, sim sobre uma fracção autónoma, embora seja comproprietário de partes comuns, mas esta compropriedade é forçada, não pode sair da indivisão enquanto durar a propriedade horizontal (arts.1405º, nº 1, 1408.º, nº1, 1414.º, 1415º e 1420.º do Código Civil).
- D) Com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 267/94, de 25.10, que introduziu o artigo 1438.º-A do Código Civil, “*ultrapassou-se,, no sentido afirmativo a dúvida de saber se seria ou não admissível à face da lei portuguesa anterior (nomeadamente tendo em conta o principio da tipicidade dos direitos reais) essa aplicação em situações em que vários edifícios estão integrados*

⁷ FERNANDES, Luís A. Carvalho. Lições de direitos reais. 1ª ed. Lisboa : Quid Juris?, 1996, pp. 335 e ss.

⁸ MILLER, Rui Vieira. A propriedade horizontal no Código Civil. Almedina: Coimbra, 1998, pp. 83 e ss., referido no aresto do STJ 399/04.0TVLSB.S1, de 09.08.2009 (Fonseca Ramos), In <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/-/BC68E080BD17F5668025762B004FCB90>.

⁹ MESQUITA, Henrique. A Propriedade Horizontal no C.C. Português, In Rev. Dtº e Est. Sociais, Janeiro/Dezembro de 1976, ano XXIII, nºs 1 a 4.

num conjunto imobiliário afectado a determinado fim havendo elementos ou serviços comuns a todos eles, como jardins, piscinas, garagens, instalações gerais de água, luz, aquecimento, etc.”¹⁰

D.1) Porque até então fosse “*pacificamente aceite pela doutrina e pela jurisprudência, a impossibilidade de aplicação analógica do regime da propriedade horizontal ao caso dos conjuntos imobiliários, e o seu consequente registo, pretendeu – se, com aquele diploma, “dar realidade jurídica a um fenómeno que se foi vulgarizando, sobretudo a partir do abandono das antigas quintas e como forma de reconversão destas, de construção em recinto fechado de várias unidades habitacionais autónomas, unifamiliares ou com mais de um piso, servidas por um complexo de instalações ou espaços de lazer ou com actividades de natureza lúdica, destinados ao gozo exclusivo dos respectivos proprietários, com sua fruição em comum”*. E “*Mesmo quando se trate de moradias unifamiliares, de propriedade exclusiva (singular ou comum), não exclui nem prejudica a aplicação do regime da propriedade horizontal. É que tal conjunto constitui uma unidade jurídica formada por fracções autónomas resultantes da aglutinação da propriedade exclusiva de cada uma dessas moradias com a quota-parte do respectivo proprietário na compropriedade dos bens (terreno e instalações nele estabelecidas) destinados à sua fruição em comum como indispensável ao gozo daquela. Há, assim, a incindibilidade dos direitos de propriedade exclusiva sobre a moradia e de compropriedade nas partes de fruição comum existentes na área em que ela se insere.”¹¹*

Ampliou-se, pois, o objeto da propriedade horizontal, nele se incluindo as frações imobiliárias que, embora não sejam fração autónomas, são partes componentes do conjunto suscetíveis de constituírem unidades distintas e independentes, devidamente delimitadas.

Talvez por isso,

¹⁰ Apud Ac. Rel. Porto 3361/09.2TBPVZ.P1, de 30.11.2015, nota 6. In <http://www.qde.mi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/1c421135592d193e80257f1c003b05a8?OpenDocument>

¹¹ Apud Ac. Rel. Lisboa, Pº 19815/19.0T8LSB.L1-2, de 14.01.2021 (Gabriela Cunha Rodrigues). In <https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/0d8bfe0b9d86aadf8025866c00432b3e?OpenDocument>

E) No Parecer Conselho Técnico do IRN, no âmbito do processo C.P. 1/2011 SJCT, de 2011 se consagrara já que para “os conjuntos de edifícios divididos através de planos horizontais ou verticais e materialmente separados entre si, ou ainda os conjuntos formados por edifícios fracionados e unidades imobiliárias (por exemplo, moradias) também desligados do ponto de vista estrutural, porém, funcionalmente unidos pela existência de partes comuns a todos eles (condomínio complexo), os quais, pela complexidade de elementos que apresentam não prescindem já de uma adaptação de regime mais expressiva e abrangente” [haveria que encarar que].

1.5.1. *Perante uma unidade predial que integre unidades imobiliárias e/ou edifícios estruturalmente independentes e fracionados por andares ou através de planos verticais, capazes de constituir unidades ou frações autónomas com as características previstas no artigo 1415.º do CC, ou diante de um projeto urbanístico com este desenho, pode o proprietário optar então pela constituição da propriedade horizontal, daí resultando, para cada condómino, um direito que tem por objeto, a título incindível, uma coisa autónoma formada ou pela unidade imobiliária e as partes comuns do conjunto, ou pela fração autónoma de edifício, as partes comuns que o integram e as partes comuns do conjunto;*

1.5.2. *Sendo que particularidade e requisito fundamental deste quadro jurídico é, como já vimos, a ligação funcional entre os elementos que compõem a realidade urbana implicada através de partes comuns do todo, mas é também a autonomia estrutural de cada edifício implantado, ou a implantar, no terreno.*

1.5.3. *Donde, para além da alteração de estatuto do conjunto imobiliário, que deixa de ser tratado como objeto unitário de direitos, dando lugar a uma multiplicidade de coisas (frações autónomas), e do regime específico regulador daquelas partes comuns que pertencem a todos os condóminos e que, à luz do disposto no artigo 1438.º-A do CC, consentem a constituição do direito, efeito do ato constitutivo desta propriedade horizontal há de ser também a criação de um estatuto privativo para cada edifício fracionado, que se particulariza no direito de que cada condómino deste edifício é titular e se*

analisa num conjunto de determinações que só a este grupo de titulares diz respeito.”¹²

Ora,

A partir de uma situação de apreciação de acto de registo, e tendo unicamente por objecto processual a validade do registo, aquele duto aresto de 2021, com fundamento que “*a lei permite, ao abrigo do disposto no artigo 1438.º- A do Código Civil, que, para além do edifício autónomo ou do grupo de edifícios estruturalmente ligados entre si, possam ser objeto de propriedade horizontal os conjuntos de imóveis urbanos materialmente descontínuos, mas funcionalmente ligados entre si através de elementos comuns, derogando-se o destino jurídico unitário do prédio e permitindo a criação de um estatuto privativo para cada edifício,*” veio a consagrar que a “*... pretendida inscrição no FCPC não poderá ser desligada e divergente desta realidade jurídica, do ponto de vista registal*”.¹³ (sublinhado nosso).

E acrescenta: “*... para inscrição autónoma no regime da propriedade horizontal [nesta hipótese de construção sucessiva de imóveis], há que assegurar a autonomia estrutural dos vários edifícios pertencentes a um conjunto imobiliário, que permita a inscrição autónoma do condomínio respeitante a cada um deles, enquanto entidade equiparada a pessoa coletiva distinta daquela que já se encontra inscrita e identificada, que corresponde ao todo, ao prédio unitariamente constituído em regime de propriedade horizontal.*”¹⁴ (sublinhado nosso)

Porque a situação a que a alteração legislativa quis dar resposta fora a adaptação à evolução da propriedade horizontal, aceitando-se que a *autonomia estrutural dos prédios*, se não impede o regime unitário, está a permitir a consideração da especificidade de regime de “*imóveis urbanos materialmente descontínuos, mas funcionalmente ligados entre si através de elementos comuns*”¹⁵, para deste modo, tutelar o “direito de que cada condómino deste edifício é titular e se analisa num conjunto de determinações que só a este grupo

¹² Disponível em <https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2011/RCo1-2011.pdf?ver=2019-06-11-102855-090> e referido no Ac. TRL Pº 19815/19.0T8LSB.L1-2, de 14.01.2021.

¹³ Ac. Rel. Lisboa, Pº 19815/19.0T8LSB.L1-2, de 14.01.2021 (Gabriela Cunha Rodrigues). In <https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/0d8bfe0b9d86aadf8025866c0432b3e?OpenDocument>

¹⁴ Ac. Rel. Lisboa, de 14.01.2021 (Gabriela Cunha Rodrigues).

¹⁵ Ac. Rel. Lisboa de 14.01.2021 (Gabriela Cunha Rodrigues).

de titulares diz respeito”¹⁶, direito “que tem por objeto, a título incindível, ... a fração autónoma de edifício, as partes comuns que o integram e as partes comuns do conjunto”¹⁷; então, a esta “nuance”, cada vez mais interessante para empreendedores e consumidores, há que aplicar o regime da compropriedade, tal como definido nos artigos anteriores “com necessárias adaptações”.¹⁸

A remissão feita no artigo 1438^o-A do C. C. para os artigos 1414^o e segs, designadamente *ex vi* do n^o 1 do artigo 1405^o, implica considerar o regime da compropriedade, pois, como se pode ler em voto de vencido em parecer da Procuradoria Geral da República “*a compropriedade foi erigida em arquétipo da comunhão de quaisquer outros direitos, sendo as suas regras aplicáveis a estes com as necessárias adaptações, sem prejuízo do disposto especialmente para cada um deles (artigo 1404^o)*”.¹⁹

Na verdade, o n^o 1 do artigo 1403.^o diz-nos que existe propriedade comum, ou compropriedade, quando duas ou mais pessoas são simultaneamente titulares do direito de propriedade sobre a mesma coisa.

E o n^o 2 estatui, por seu turno, que os direitos dos comproprietários sobre a coisa comum são qualitativamente iguais.

“*Tais soluções apontam, por conseguinte, para um único direito, de uma só natureza – o direito de propriedade –, embora em titularidade comum, podendo cada consorte exercê-lo, nos diversos poderes e utilidades que compreende, quer isoladamente, quer em conjunto com os demais, quer nos termos de deliberação maioritária, tudo segundo as formas previstas na lei para a harmonização dos interesses em confronto, ...*”.²⁰

¹⁶ Ac. Rel. Lisboa de 14.01.2021 (Gabriela Cunha Rodrigues).

¹⁷ Ac. Rel. Lisboa de 14.01.2021 (Gabriela Cunha Rodrigues).

¹⁸ Ac. Rel. Lisboa de 14.01.2021 (Gabriela Cunha Rodrigues).

¹⁹ Cons. Eduardo Lucas Coelho, in Parecer da Procuradoria-Geral da República, de 15.06.98, GRP0000100, in, <https://www.dqsi.pt/pgrp.nsf/7fc0bd52c6f5cd5a802568c0003fb410/6a24d9518eddd53b802582970037e9be?OpenDocument&ExpandSection=-2>

²⁰ Parecer da Procuradoria-Geral da República, de 15.06.98, GRP0000100, cit.

Cfr. PIRES DE LIMA E ANTUNES VARELA, in C.C. Anot., 2^a ed., vol. III, Coimbra Editora, p. 348, referenciados no parecer, que dizem que “na compropriedade está em causa o simples interesse individual dos comproprietários, que a todo o tempo podem requerer a divisão da coisa comum, como podem dispor livremente da quota que representa a medida da sua participação no direito comum, vendendo, doando, hipotecando ou cedendo em usufruto a sua quota.

Mais: a compropriedade pressupõe um atitude “passiva” perante a coisa comum, dirigida apenas à mera conservação dos bens e ao aproveitamento dos frutos por eles normalmente produzidos, no mesmo espírito em que se move a actuação do proprietário singular o que deixa inculcar a ideia de que não existirão laços de “affectio” como os que existem nas sociedades, onde, para além do fundo comum, existe ainda a vontade solidária dos sócios em criar uma empresa

“Relativamente à coisa comum, os poderes de cada comproprietário sofrem os limites exigidos pelos interesses dos demais.

No tocante ao uso da coisa, pode o comproprietário, em princípio, usar por si toda a coisa, desde que não prive os outros de idêntico uso, e dentro do fim a que a coisa se destina (artigo 1406º, nº 1). Cada comproprietário dispõe, igualmente, de iguais poderes para administrar, salvo convenção em contrário (artigo 985º, nº 1, ex vi do artigo 1407º, nº 1).

A disposição ou oneração total ou parcial da coisa comum é que depende do consentimento de todos (artigos 1405º, nº 1, e 1408º, nº 1)”.²¹

E em que é que tal se pode reflectir na definição do regime de caducidade de eliminação de defeitos nas partes comuns, se e quando o defeito seja constatável relativamente a cada um dos blocos a construir em diferentes momentos, para se encontrar a solução que traduza a justiça material e equitativa, sem o que o “*direito não é ...justo*”?

II – Daqui decorre que, num segundo momento, mas com aquele conexo, há que encarar o instituto da caducidade

Trata – se de verificar se o “*direito de exigir ... eliminação de defeitos*” foi exercido em dado prazo, o que implica determinar a *data em que “pôde legalmente ser exercido*” – 329.º do C.C – para concluir se o “*acto interruptivo legalmente previsto*” (nos termos do nº 2 dos artigos 1224.º e 1225.º do C.C), a *denúncia* foi – ou não - “*praticado dentro do prazo legal*”, sob pena de **caducar** – art. 298.º, nº 2 do C.C.

A) Atenta a diferença consagrada entre os artigos 1224.º e 1225.º, nº 4, ambos do C.C., quanto ao prazo previsto no primeiro para, mediante “*denúncia*”, ser exercido o “*direito de exigir ...eliminação de defeitos*”,

A.1) Deve ter-se em conta o que, quanto a prazos de exercício de direito do consumidor, sua seriação, explanação e relevância, se lê em aresto do STJ ²²: “*a simples leitura do preceito [1225 do C.C., após*

duradoura que dê lucros, ou seja, em desenvolver, em conjunto e sintonia, uma actividade económica que não seja apenas de mera fruição”.

²¹ Parecer da Procuradoria-Geral da República, de 15.06.98, GRP0000100. Disponível em <https://www.dgsi.pt/pgrp.nsf/7fc0bd52c6f5cd5a802568c0003fb410/6a24d9518eddd53b802582970037e9be?OpenDocument&ExpandSection=-2>

²² Ac. STJ 378/07.5TBLNH.L1.S1, de 14.01.2014, disponível em <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/c4dae5978249c87b80257c61005a1b78?OpenDocument>

31.07.96] logo revela que ele contempla três prazos diferentes. Temos, antes de mais, o prazo de garantia (supletivo) de 5 anos, contados a partir da entrega do imóvel ao adquirente. Depois existe o prazo de 1 ano, a contar do conhecimento do defeito, para exercer o direito de denúncia.

Finalmente há o prazo de 1 ano, subsequente à denúncia, dentro do qual terá de ser instaurada a acção destinada a exercitar o direito à eliminação dos defeitos ou à indemnização. [Convém notar que,], o direito de acção não tem, necessariamente, de ser exercido no prazo de garantia.

Dentro desse prazo apenas se tem de revelar o defeito, o que é completamente diferente.

Assim, se o vício apenas surge ou é conhecido pelo adquirente do prédio após o decorso do prazo de garantia, já não poderá ser exercido o direito de denúncia da acção, uma vez que, do contrário, ficaria o vendedor/construtor indefinidamente sujeito à obrigação de reparar o vício, sendo certo que foi exactamente essa vinculação indefinida que o legislador pretendeu evitar com a fixação de um prazo de garantia

Mas, ao contrário, se o defeito apenas se torna conhecido no período final do prazo, mas antes de este se esgotar, então o adquirente dispõe do prazo de 1 ano, a partir do conhecimento, para exercer o direito de denúncia e de outro ano, subsequente à denúncia, para exercer o direito de acção

Claro que pode ocorrer a caducidade do direito à eliminação do defeito sem que se tenha esgotado o prazo de garantia.

Basta que o adquirente, tendo conhecimento do vício não o denuncie no prazo de 1 ano a partir desse conhecimento, ou, tendo-o denunciado, não intente a acção no ano subsequente à denúncia.

No entanto, cumpre referir que 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.”

Há, pois, que encarar agora aquilo que é a denúncia, termo “a quo” para exercício dos direitos a invocar se decorrentes da inobservância da empreitada-venda, sob pena de caducidade dos mesmos.

B) Aceitamos que a “denúncia é *“participação/comunicação não sujeita a qualquer formalidade especial, tendente a levar um facto – que o denunciante reputa de defeito - ao conhecimento do obrigado... Na medida em que encerra uma pretensão imediata – a de ser atribuída à realidade participada a natureza jurídica de defeito – a denúncia é uma afirmação de facto que revela uma intenção ou vontade , e não uma mera declaração de ciência”²³ (sublinhado nosso)²⁴, “tendo a natureza de uma declaração receptícia, que só produz os seus efeitos quando chega ao poder ou ao conhecimento do destinatário dentro do prazo a que está sujeito”.²⁵*

B.1) E aqui há que equacionar que a noção de “defeito” não é um conceito somente de facto, antes com legal definição - al. d) do nº 2 do artigo 2º do DL. 67/2003, na versão actualizada, como reconheceu o acórdão Pº 24620/15.1T9PRT- P1 da 5ª Sec. da Relação do Porto, de 08.04.2024²⁶, ao escrever:

B.1.1.) “*Esta alínea refere-se às qualidades e ao desempenho dos bens do mesmo tipo. Não estão em causa as utilizações habituais, a que alude a alínea c), mas as próprias características do bem de consumo objecto do contrato. Com efeito, o bem deve apresentar todas as particularidades – quer ao nível da sua essência quer no que respeita à sua performance – que o consumidor possa razoavelmente esperar, dentro dos limites da norma (a natureza do bem...)*”.

E, mais adiante.

²³ BIANCA, Cesario Massimo, “La venditta e la permuta”, (Trattato de Diritto Civile italiano” (fondato da Filippo Vassilli), volume VII, tomo I, pp. 1023-1024.

²⁴ “não se exige que revista o mesmo valor do acto que deveria ser praticado em seu lugar” - Ac. Rel. Porto 0730350, de 22.07.2007, citando Pedro Romano Martinez. Disponível em <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/d1d5ce625d24df5380257583004ee7d7/aa925e7da8cdf31e80257297003ed04b?OpenDocument>

²⁵ Supracitado aresto STJ 378/07.5TBLNH.L1. S1, de 14.01.2014.

²⁶ TRP, de 08.04.2024, supracitado e disponível em <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/9b56e009059d14c780258b1f0049eeee5?OpenDocument>

Com interesse vide igualmente acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 27.01.2020, relatado pelo Exmo. Desembargador Miguel Baldaia Morais, in www.dgsi.pt.

B.1.2.) “Assim, por força do art. 2.º, n.º 1 do citado DL n.º 67/2003 o vendedor tem o dever de entregar ao consumidor bens que estejam conformes com o contrato de compra e venda, presumindo-se, a falta de conformidade, nos termos da al. d) do n.º 2 do mesmo preceito legal, quando os bens de consumo, não apresentam as qualidades e o desempenho habituais nos bens do mesmo tipo e que o consumidor pode razoavelmente esperar, atendendo à natureza do bem e, eventualmente, às declarações públicas sobre as suas características concretas feitas pelo vendedor, pelo produtor ou pelo seu representante, nomeadamente na publicidade ou na rotulagem..” (sublinhado nosso) [...] [...] [..Eles] “correspondem a falta de qualidade de construções urbanas de que o edifício constituído em propriedade horizontal aqui em discussão é exemplo, como, em face da natureza do bem, destinado à ocupação e utilização por pessoas, frustram as expectativas razoáveis de qualquer consumidor que naturalmente espera poder fazê-lo em condições de segurança e conforto, no caso deficitárias por causa dessas anomalias”.²⁷(sublinhado nosso)^{28 29}

B. 2) Se isto, quanto à parte comum, tem a ver com a denominada “*garantia edilícia*”³⁰, algo que pressupõe erro seu quanto às qualidades da coisa, necessárias à sua destinação económica, e *contratualmente devidas*, mas sem ter que fazer prova da existência do erro, então é porque estamos perante um direito que radica na esfera jurídica de **cada** Condómino, pois que os direitos de

²⁷ TRP, de 08.04.2024, cit. Disponível em <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/9b56e009059d14c780258b1f0049eee5?OpenDocument>

²⁸ Cfr. PINTO MONTEIRO e Jorge MORAIS DE CARVALHO, in R. L. J. ano 145, pp. 238 e 240, onde falam em “*garantia de conformidade do bem com o contrato*”

²⁹ Cfr a ratio subjacente à Lei n.º 24/96 de 31 de Julho (LDC), alterada pelo Decreto-Lei n.º 67/2003 de 8 de Abril (que transpôs para a ordem jurídica nacional a Directiva 1999/44/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de Maio de 1999, sobre certos aspectos da venda de bens de consumo e das garantias a ela relativas), cuja primeira alteração decorre do Decreto-Lei n.º 84/2008 de 21 de Maio que reconhece ao consumidor um direito à qualidade dos bens ou serviços destinados ao consumo, direito esse que é objecto de uma garantia contratual injuntivamente imposta, no âmbito da qual “os bens e serviços destinados ao consumo *devem ser aptos a satisfazer os fins a que se destinam e a produzir os efeitos que se lhes atribuem, segundo as normas legalmente estabelecidas ou, na falta delas, de modo adequado às legítimas expectativas*”.

³⁰ MACHADO, Baptista, Obra Dispersa, Scientia Iuridica, Braga, 1991, vol. I, pág. 118.

compropriedade àquele “estão associados com função instrumental (mas de modo incindível)”³¹.

E aqui estamos confortados com o entendimento do STJ, no douto aresto de 2014³² - quando se escreve: “conhecido **pelo adquirente do prédio** após o decurso do prazo de garantia, já não poderá ser exercido o direito de denúncia da acção” - como com o pensamento de Pires de Lima e Antunes Varela³³, onde se enfatiza que “na compropriedade está em causa o **simples interesse individual dos comproprietários**”, salvo para alienação ou oneração.

Assim, no que respeita a “eliminar defeito”, é, pois, um direito que radica na esfera jurídica pessoal pelo que, ainda que no que respeita a partes comuns, e para mais em compropriedade que vai tendo autonomia física na construção, pode caducar para um e não para outros (conforme o momento em que teve conhecimento ou passou a poder exercer tal direito – artº 326 do C.C.).

C) No caso do contrato de empreitada, e como se vê do aresto acima, para decidir sobre a tempestividade “para exercer o direito de denúncia [há que fixar o tempo máximo] a contar do conhecimento do defeito”, mas **não o conhecimento da extensão *integral* dos danos**.³⁴

E mesmo quanto ao momento em que tal conhecimento adveio aos Condóminos, há que atentar que, como se refere no aresto acima de 14.01.2014³⁵, “conhecido pelo adquirente do prédio após o decurso do prazo de garantia, já não poderá ser exercido o direito de denúncia da acção, uma vez que, do contrário, ficaria o vendedor/construtor indefinidamente sujeito à obrigação de reparar o vício, sendo certo que foi exactamente essa vinculação indefinida que o legislador pretendeu evitar com a fixação de um prazo de garantia”.

³¹ MESQUITA, Henrique. A Propriedade Horizontal no C.C. Português, In Rev. Dtº e Est. Sociais, Janeiro/Dezembro de 1976, ano XXIII, nºs 1 a 4.

³² STJ de 14.01.2014, Proc. 378/07.5TBLNH.L1.S1.

³³ PIRES DE LIMA E ANTUNES VARELA, in C.C. Anot., 2ª ed., vol. III, Coimbra Editora, p. 348.

³⁴ O conhecimento do dano – pela “ratio” da lei em “aproximar a data da apreciação da matéria em juízo do momento em que os factos se verificaram – reporta – se ao conhecimento dos *pressupostos*, demais que há a possibilidade – artigos 358º, 564, nº2 e 565 do C.C. – de sua *determinação* em momento ulterior, em liquidação – arts 609, nº2 e 358 a 360 do C.C. (cfr. ANTUNES VARELA, in Obrigações em Geral, vol, 4ª ed. Coimbra: Almedina, p. 353; VAZ SERRA, in RLJ. 107, p. 299 e nota 2. A propósito da responsabilidade por facto ilícito, ver Ac. STJ 2/19.3YQSTR-G.L1.S1, de 07.07.2022, in [https://www.dgsi.pt/jsti.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/6a99727e7fb4d6f180258a4c00334b1b?OpenDocument](https://juris.stj.pt/ecli/ECLI:PT:STJ:2022:2.19.3YQSTR.G.L1.S1.99?search=bTlcVcCng4gl2fX5Z eQ; para empreitada o Ac. STJ 13330/17.3T8LSB.L2.S1, de 12.10.2023, in <a href=)

³⁵ STJ de 14.01.2014, Proc. 378/07.5TBLNH.L1.S1.

D) Há, pois, que, agora, equacionar o conceito de “*data em que pode ser legalmente exercido*” esse direito. A este respeito há divergência essencial entre o decidido naquele aresto e a posição que julgamos ser já consolidada na jurisprudência, sendo que a desta, em nosso entender, **não merece alteração**.

D.1. Doutra decisão³⁶, louvando-se no ensinamento do Dr. Jorge Silva Carvalho³⁷, entendeu: “*Se o contrato incidir sobre uma fracção autónoma de um imóvel constituído em propriedade horizontal, o prazo, no que respeita às partes comuns, deve contar-se a partir da data em que se verificou a última transmissão pelo vendedor ou empreiteiro profissional*”. (sublinhado nosso)

E, continuando:

“*Volvendo aos autos, o que se verifica é que o empreendimento tem vindo a ser construído por fases, correspondendo a primeira delas aos blocos A e B, a segunda aos blocos C e D e a última, ainda em curso, ao bloco E. De onde, é forçoso concluir que as fracções que fazem parte do mesmo condomínio ainda não estão vendidas e nessa medida os prazos de caducidade dos direitos dos condóminos relativamente às partes comuns não podem considerar-se esgotado*” (sublinhado nosso).

D.2. Explanemos a nossa discrepância **de fundo**, quanto a tal posição, demais com aquele quadro fáctico, que obriga a aludir ao regime do artigo 1438º- A do C.C.

Na verdade,

O próprio autor citado na douta decisão (Jorge Silva Carvalho), ao consagrar a sua tese, admitia que a sua tese se confronta com argumentos não menos válidos (transcritos na douta decisão em recurso e que já constavam de aresto do STJ de data anterior):

“*Defende-se, em sentido contrário, que tão grande retardamento implicaria um demasiado e intolerável prolongamento do prazo de*

³⁶ TRP de 08.04.2024, Proc. 24620/15.0T8PRT.P1. cit.

³⁷ Referenciando o Manual do Direito do Consumo, 8ª Edição, 2022, Almedina, p. 442.

garantia enquanto o construtor conservasse a propriedade de uma das fracções.”³⁸

Como apontamos abaixo, uma situação como a que vimos tratando, e que leva a equacionar o regime do artigo 1438º-A do C.C., é ainda um bom “laboratório” para se aferir da validade da tese assumida maioritariamente pelos nossos tribunais superiores³⁹, - reafirmada em *tantas outras* posteriores à do trabalho doutrinário acima referido – no que respeita a conciliar a segurança jurídica do “vendedor/construtor” [a] **não** “ficar indefinidamente sujeito à obrigação de reparar o vício, sendo certo que foi exactamente essa vinculação indefinida que o legislador pretendeu evitar com a fixação de um prazo de garantia” - como se consignou no aresto de 14.01.2014 (Proc. 378/07.5TBLNH.L1.S1) -, a par com o direito de cada adquirente no momento em que se torna proprietário de um bem em regime de propriedade horizontal.

D.2.1. Assim é que se decidiu:

“Porém, nem sempre é fácil determinar o momento em que deve ter-se a obra por entregue para efeito de se fixar o dies a quo” para a contagem do prazo de garantia.

A dificuldade tem-se colocado quando estamos em presença, como é o caso, de um prédio constituído em regime de propriedade horizontal e os defeitos invocados se referem às partes comuns do edifício.

Nestas situações frequentes, várias têm sido as soluções propostas, defendendo-se que a entrega do imóvel para os aludidos efeitos, deve ter-se por efectuada:

- na data da constituição da propriedade horizontal;
- quando o vendedor entrega a 1ª fracção ao condómino adquirente;

³⁸ MORAIS DE CARVALHO, Jorge, Manual de Direito do Consumo, 8ª Edição, 2022, Almedina, p. 442.

³⁹ Aresto do STJ 4288/16.7.T8FNC.LI.S2, de 10.12.2019, disponível em <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/2ee84c911d0934f3802584cd003bc766?OpenDocument>; de 15.11.2012, disponível em <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/-/C0DAAD9D2556ED1A80257AB800437FB2>, e de 14.01.2014, disponível em <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/c4dae5978249c87b80257c61005a1b78?OpenDocument>; do TRP, de 10.02.2014, disponível em <http://www.gde.mj.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/7dbf06a7fac82b5780257c8c003eecc2?OpenDocument> e de 13.03.2014, disponível em <http://www.gde.mj.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/a3a57d51224955d780257ca5004fc618?OpenDocument>.

- com a entrega da última fracção alienada;
- com a entrega da maioria das fracções, ou
- quando é instituída a administração do condomínio, seja por iniciativa do construtor/vendedor, seja por acção dos condóminos.

O critério interpretativo a adoptar há - de passar, como diz Cura Mariano (*Responsabilidade Contratual do Empreiteiro – 3ª ed.*), pela consideração de que o direito dos condóminos sobre as partes comuns foge às regras gerais da compropriedade, assumindo uma configuração própria em que a vontade dos condóminos não é valorada individualmente, mas sim enquanto membros duma organização dotada de órgãos próprios que exprimem a vontade colectiva do grupo.

Assim, decisivo será ...a 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.⁴⁰

Igualmente,

No aresto do STJ de 10-12-2019⁴¹:

“A entrega considera-se feita no momento em que o vendedor deixa de ter poder para determinar ou influir sobre o curso das decisões dos condóminos constituídos em assembleia de interesses autónomos, correspondendo, assim, o dies a quo [a partir do qual se conta o início do prazo dos cinco anos] à transmissão dos poderes de administração das partes comuns para os condóminos, através da sua estrutura organizativa, reunindo em

⁴⁰ Supracitado aresto STJ 378/07.5TBLNH.L1. S1, de 14.01.2014.

⁴¹ STJ Proc. 4288/16.7.T8FNC.LI.S2, de 10.12.2019, disponível em <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/2ee84c911d0934f3802584cd003bc766?OpenDocument>

assembleia de condóminos e com plena autonomia para denunciar os eventuais defeitos existentes na obra”.^{42 43 44 45}

E) Não descuramos um aspecto particular de um outro possível entendimento de qual fosse o “*termo a quo*” para “*exercício do direito*”, de denúncia, porque teria a ver com a noção de “*plena autonomia para denúncia*” e que, aliás, na douta fundamentação da decisão de Abril de 2024⁴⁶, se tratou, deste modo: “*nessa medida os prazos de caducidade dos direitos dos condóminos relativamente às partes comuns não podem considerar-se esgotado. Para mais, desde 16/11/2006 até 18/01/2013, a administração do condomínio foi exercida pelo condómino [...], que a par de tais funções de representação do condomínio também chegou a ser mandatado pela [promotora] como seu representante em outros assuntos do seu interesse. Ora, esta dupla e simultânea qualidade do id. condómino, representante do condomínio por um lado, e representante da empresa vendedora por outro, é claramente conflituante, não permitindo excluir o domínio da [promotora] sobre a*

⁴² Ac. 1451/16.4T8MTS.P1.S1, de 20.01.2022, citando aresto do STJ de 31 de Maio de 2016, proc. n.º 721/12.5TCFUN.L1.S1, de 17 de Outubro de 2019, proc. n.º [1066/14.1T8PDL.L1.S1](#) — e de 10 de Dezembro de 2019, proc. n.º [4288/16.7T8FNC.L1.S2](#).

I. — em relação aos defeitos das partes comuns do edifício, o prazo deverá contar-se a partir da constituição da administração do condomínio: “O conceito de entrega relevante para efeitos do art. 1225.º, n.º 1, do Código Civil e do Decreto-Lei n.º 67/2003, de 8 de Abril, na redacção do Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21 de Maio, exige que “a assembleia de condóminos disponha de autonomia para, perante o construtor/vendedor, poder reclamar os defeitos, o que é incompatível com uma situação em que este tenha ainda poderes de administração relativamente ao prédio” - acórdão do STJ de 17 de Novembro de 2021, processo n.º [8344/17.6T8STB.E1.S1](#).

⁴³ Ac. da RC de 12.03.2019, proc. [190/15.8T8CNT.C2](#), in dgsi.pt, onde se decidiu “Em relação às partes comuns, o prazo de 5 anos do chamado limite máximo da garantia legal só se inicia no momento em que os órgãos de administração do condomínio (o administrador e a assembleia de condóminos) passam a estar em condições de poderem exercer os referidos direitos (cfr. art. 329.º do C. Civil), ou seja, a partir da data em que o construtor faz a transmissão dos poderes de administração das partes comuns para os condóminos ou, não se podendo precisar o momento em que tal sucedeu (expressa ou tacitamente), a partir do momento em que os condóminos constituíram a sua estrutura organizativa (reunindo em assembleia de condóminos e elegendo o administrador).

⁴⁴ Ac. TRP 6732/15.1T8MAI.P1, de 11.05.2020, disponível em <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/916a34cc6e6a37d8802585a500353338?OpenDocument>

“I - O prazo para o exercício dos direitos de reacção à existência de defeitos na obra quando se trata de propriedade horizontal inicia-se na data em que o construtor fez a transmissão dos poderes de administração das partes comuns aos condóminos, o que só pode ter sucedido quando estes construíram a sua estrutura organizativa, reunindo em assembleia de condóminos e elegendo o seu administrador.”

⁴⁵ A acrescer, sem pretensão de ser exaustiva a enumeração de arestos, ainda, os Acs. do STJ de 29.06.2010 (12677/03.0TBOER.L1.S1), de 29.11.2011(12107.TBALM.L1.S1), de 15.11.2012 (25106/10.4T2SNT.LLS1), de 06.06.2013, (8473/07.4TBCSC.L1.S1), de 31.05.2016 (721/12.5TCFUN.L1.S1) e de 10.12.2019 (4288/16.7T8FNC.L1.82); na jurisprudência das relações, veja-se o Ac. do TRL de 12.07.2012 (4938/10.9T2SNT.L1-2), bem como os arestos no mesmo citados, e o Ac. do TRP de 01.10.2009 (4854/03.0TBGDM.P1).

⁴⁶ TRP de 08.04.2024, Proc. 24620/15.0T8PRT.P1. cit.

administração do condomínio, nem conseqüentemente a impossibilidade do exercício adequado e atempado dos direitos deste. Nesta medida, também não se poderia considerar que até 18/01/2013 a administração do condomínio tenha estado entregue a entidade distinta da [promotora].”

E.1) Parece que se pretendeu secundar a posição assumida pelo mais alto Tribunal⁴⁷, quando consagra que momento relevante é “a entrega do prédio para uma entidade/administração distanciada do vendedor e com plena autonomia para denunciar os eventuais defeitos existentes na obra”.

Mas,

E.1.1) Verdade é que, como abaixo se aponta, o quadro fáctico pressuposto da douda conclusão em análise, não era sequer parecido à do doudo aresto agora referenciado.

E.1.1.2) Na situação que sindicamos, além de ao referido Administrador, (que o foi durante 7 anos, **sem que nenhum Condómino usasse da faculdade prevista nos nºs 1 ou 4 do artº 1435 do C.C.**, sequer quando a Ré já “não tinha maioria de **permilagem** (algo diferente, para efeitos legais – 1430.º, nº 2 do C.C- da regra supletiva do artº 1403, nº 2)”⁴⁸), não se ter assacado **nenhuma inexecução** ou omissão do dever agir na “execução das deliberações da assembleia – h) do artº 1436.º do C.C., na redação ao tempo”⁴⁹, e; Apesar de se ter tido em conta que exerceu funções de representação do condomínio [a par] com o facto de ser “mandatado pela [promotora] como seu representante em outros assuntos do seu interesse”⁵⁰, **sem indicar quais**, como se pode ver da fundamentação de facto que se transcreve adiante.

Verdade é que não veio a ser dado como provado que, nesse período, entre 2006 a 2013 e, **sobremaneira, até 2010, data em que já estaria em curso o prazo de caducidade no que respeita a direito a**

⁴⁷ Arestos do STJ de 29.11.2011, Proc. 121/07.TBALM.L1.S1, disponível em <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/3af0164c680f8fba8025795d003f4059?OpenDocument>, e de 31.05.2016, Proc. 721/12.5TCFUN.L1.S1, disponível em <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/-/BFAEA47B2F1146B780257FC4004A1EAD>

⁴⁸ TRP de 08.04.2024, Proc. 24620/15.0T8PRT.P1, cit.

⁴⁹ TRP de 08.04.2024, Proc. 24620/15.0T8PRT.P1, cit.

⁵⁰ TRP de 08.04.2024, Proc. 24620/15.0T8PRT.P1, cit.

eliminação das deficiências (ainda que comuns, na parte dos blocos já entregues, tenha o administrador alguma vez agido contra os interesses do condomínio.

Para tal não terá deixado de se considerar o que, quanto a zelo manifestado se realçava em acta de **2008** (em que o mesmo administrador alerta para riscos de ... *caducidade*) e na tentativa dos Condóminos de o demoverem quando, em 2013, o mesmo apresentou a sua renúncia ao mandato.⁵¹

Não há, pois, **nenhuma prova que sustentasse facto impeditivo** do direito à denúncia a partir da entrega dos primeiros dos blocos a edificar

Tratava-se, no caso, de uma situação de actuação de “entidade/administração distanciada do vendedor e com plena autonomia para denunciar os eventuais defeitos existentes na obra”⁵²!

F) Também se entendeu não existir matéria de facto capaz de integrar figura jurídica do **reconhecimento**, pese embora estar provado que a promotora aceitou analisar defeitos, todavia, **nunca reconhecendo** “que lhe fossem imputáveis”, designadamente quando, em 2014, fez enfatizar que agiu **tão somente tendo** “*em consideração a expectativa dos Condóminos mais recentes do lote C e D e para salvaguarda da sua boa fé e seu bom nome*”⁵³.

F.1) Ter-se-à concluído que este comportamento da promotora, traduzido naquelas expressões, o fora, **não** na observância de dever jurídico, mas de algo antes próximo de “obrigação natural”, entendida esta como “*dever moral ou social juridicamente relevante*”⁵⁴, mas a que se retira a *coercibilidade*.

F.2) Na verdade, segundo a boa doutrina e jurisprudência, “o *reconhecimento tem que ter o mesmo efeito que teria a prática do acto*

⁵¹ Com interesse para efeitos de contagem do prazo de caducidade, importa referir que:
-- o Administrador que exerceu funções no período de 2006 a 2013, assumiu a representação da promotora em assembleias de condomínios desta empresa e exerceu patrocínio judiciário em nome desta no âmbito de uma acção executiva
- o mesmo Administrador diligenciou pela realização de uma assembleia de condóminos que, a 21/12/2012, deliberou o recurso às vias judiciais
- Em 30/01/2008, este mesmo administrador, a *propósito da alusão a avarias e defeitos de construção, alertara os Condóminos presentes para a necessidade de observar prazos de caducidade para exercício de direito de indemnização.*
- Condóminos houve que, vivendo no Condomínio desde 2003 e 2005, reconheceram em julgamento que, “*quanto a infiltrações na garagem*” estas eram anteriores à instalação do sistema de rega, em 2010.

⁵² TRP de 08.04.2024, Proc. 24620/15.0T8PRT.P1, cit.

⁵³ TRP de 08.04.2024, Proc. 24620/15.0T8PRT.P1, cit.

⁵⁴ ANTUNES VARELA, in *Obrigações em Geral*, vol. I, 4ª ed. Coimbra: Almedina, pp. 639 e 646.

sujeito a caducidade e, portanto, se a caducidade se referir à propositura de uma acção em juízo (esta deve ser proposta dentro de certo prazo, sob pena de caducidade), o reconhecimento, para impedir a caducidade, tem de tornar certo o direito como o tornaria uma sentença”.⁵⁵

Só vale como tal, uma qualquer “atitude por parte da ré [que] consubstancia um **reconhecimento expreso, concreto e preciso do direito** a que se arrogam os autores” (sublinhado nosso).⁵⁶

III – Assentes os princípios relativos à data de início do prazo para denúncia e exercício deste, há que reavaliar o fundamento da posição sustentada pelo doutrinador acima, ou seja, “*Se o contrato incidir sobre uma fracção autónoma de um imóvel constituído em propriedade horizontal, o prazo, no que respeita às partes comuns, deve contar-se a partir da data em que se verificou a última transmissão pelo vendedor ou empreiteiro profissional*”⁵⁷. (sublinhado nosso)

A) A verdade é que, como se provou, tratava-se de Condomínio constituído, por prédio composto por cinco blocos, cuja construção foi feita de forma faseada, sendo que, destes, o terceiro e quarto, apenas foram concluídos em finais de 2006, sendo a entrega de um em Março de 2012 e de outro, em Setembro de 2012, enquanto um quinto bloco, estava ainda em fase de construção.⁵⁸

A.1) Mas, verdade também é que, se aceitou que, desde 2008 havia conhecimento de defeitos e, mesmo antes de dado evento ocorrido

⁵⁵ VAZ SERRA, in BMJ, nº 105 a 107 (ponto 118), como RLJ., ano 107, p. 24, a propósito do Ac. STJ de 05.12.72, como C.C. Anotado PIRES DE LIMA, A. VARELA, anotação ao artº 331 e Ac. STJ, Proc. 3137/09.7TBCSC.L1.S1, de 09.07.2015, disponível em <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/eda0ae91eb3485ff80257e7d004abcab?OpenDocument>

⁵⁶ Apud Ac. Rel. Coimbra, de 20.05.2014, citado em nota 20 de p. 242 do estudo de PINTO MONTEIRO e Jorge MORAIS CARVALHO na RLJ. ano 145, como CURA MARIANO citado em acórdão da Rel. Porto, de 22.02.2007, Proc. 0730350, onde se alude a “reconhecer de forma inequívoca a existência do direito no prazo da caducidade”. (disponível em <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/d1d5ce625d24df5380257583004ee7d7/aa925e7da8cdf31e80257297003ed04b?OpenDocument>).

⁵⁷ MORAIS CARVALHO, Jorge, Manual de Direito do Consumo, 8ª Edição, Almedina, 2022, p. 442.

⁵⁸ Provado em termos de matéria de facto: “Condomínio constituído, por prédio “com total de cem fogos habitacionais, três estabelecimentos comerciais e cave com lugares de garagem e arrumos”, composto por cinco blocos, cuja “construção foi feita de forma faseada -, sendo que os blocos “C e D” apenas foram concluídos em finais de 2006 –e o bloco E, estava ainda em fase de construção”

Na zona central dos edifícios existe um espaço de lazer ajardinado e pavimento comum aos vários edifícios, sendo que “os jardins e garagens, entre outros, são comuns a todos os blocos, sendo que a garagem está “situada no piso inferior de todos os blocos”.

em 2010, alguns destes eram de conhecimento de condóminos - residentes.

B) Tendo em conta que a denúncia é uma declaração de vontade e, no que respeita a vícios, tem a ver com “*garantia edilícia*”, nos termos acima, deveria a desconformidade ser denunciada no “*prazo de 1 ano, a contar do conhecimento do defeito, para exercer o direito de denúncia*”⁵⁹ (artigo 1225º do C.C.).

B.1) Há que considerar que, relativamente aos dois blocos já há muito entregues, ainda que existissem esses “defeitos” (mas quais?⁶⁰) se foram conhecidos em 2008 (e sempre antes de dada data de 2010), demais que, quando, somente em 2013, ocorrera a denúncia, a promotora há muito perdera a maioria, estaria escoado (***caducara***) o prazo a que estava vinculado o construtor-promotor, mesmo entendido esse prazo como de “*garantia/alerta*” deste.

B.1.1) - Outro entendimento colidiria com a ratio da alteração do artigo 1225º do C.C., pois seria *legalmente injustificada* uma “*vinculação do vendedor/construtor*” a uma *indefinição temporal*, que teria a ver com a edificação de quaisquer outros blocos que integrassem o projecto do Condomínio.

B.2) Acresce a pergunta: não chocaria com o princípio da boa fé negocial que, numa situação obrigacional, como é o crédito à reparação de defeitos, o credor se desinteressasse por tempo superior ao legalmente expectável – o do artigo 4º do Dec.-Lei 67/2003 – de fazer a denúncia, evitando assim ao devedor a reparação de algo que não estaria englobando no risco do devedor em mora?⁶¹

C) Nem se pretenda tirar efeitos de se tratar de “defeito” relativos a partes comuns (designadamente, no caso, das garagens) que o fossem do “bloco”, ainda em construção, para se defender: De onde, é forçoso concluir que “*as fracções que fazem parte do mesmo condomínio ainda não estão vendidas*

⁵⁹ TRP de 08-04-2024, Proc. 24620/15.0T8PRT.P1, cit.

⁶⁰ A própria decisão do douto aresto de Abril de 2024 aceita que “*A denúncia, não sujeita a forma especial, podendo ser feita oralmente ao vendedor, tem de fazer referência ao vício ou falta de qualidade invocada pelo comprador, não relevando, pois, para este efeito observações genéricas e vagas sobre o estado da coisa.*” (sublinhado nosso).

⁶¹ Cfr. regime dos artigos 807, 570 e 480 do C.C., regime geral quanto a responsabilidade pela mora.

e nessa medida os prazos de caducidade dos direitos dos condóminos relativamente às partes comuns não podem considerar-se esgotados^{62!}

C.1) Quando a propriedade horizontal está inscrita relativamente a empreendimento habitacional composto de vários blocos, que, apesar de terem partes comuns que justificam a unidade de registo, mas cuja execução integral está prevista ser efectuada por fases,

C.1.1) – não há que tutelar aos adquirentes “legítimas expectativas”⁶³ que não as existentes no momento da aquisição e suportadas nos termos contratuais e na boa fé.

C. 2) Se nenhum dos adquirentes, salvo convenção em contrário, tem **direito a exigir a conclusão do empreendimento**, ou a fixar ao promotor prazo para tal, tem, todavia, o direito de exigir que o construtor/vendedor, no prazo de “garantia legalmente fixado”, faça eliminar defeitos que tornem inadequada a propriedade comum, naquilo que “*representa a quota parte do respectivo proprietário na compropriedade dos bens, ... do direito de propriedade exclusiva da sua fracção*”.⁶⁴

C.2.1) – Doutro modo, ter-se-ia que aceitar que, mesmo na **hipótese de a promotora vir a entender não concluir ou concluir a empreitada** do quinto dos blocos **dez anos depois das entregas dos demais blocos**, a obrigação correspondente ao direito a reparação da **falta de conformidade**, subsistisse/suspendesse – **até quando?** - para os quatro blocos já entregues, mesmo que esta **se manifestasse depois do prazo/garantia de dois ou de cinco anos a contar da entrega dos demais blocos!**

C.3) Tal indefinição da vinculação foi rejeitada pelo aresto, proferido no Pº 3072/16.2T8VNG.P1, de 21.03.2022⁶⁵, em que se lê: “*quanto ao ...prazo de 5 anos fixado para os imóveis, em conformidade com o*

⁶² TRP de 08.04.2024, Proc. 24620/15.0T8PRT.P1, cit.

⁶³ Cfr. nota 29.

⁶⁴ Como se sublinha nos locais constantes das notas 9 e 13.

⁶⁵ Ac. TRP, de 21.03.222, Proc. 3072/16.2T8VNG.P1, disponível em <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/fb60d0bb185de07a8025883600463026?OpenDocument>

previsto nos artigos 1225º, n.º 1 do Cód. Civil e 5º, n.º 1 do mesmo DL n.º 67/2003.

Este último prazo, no âmbito do regime da empreitada de consumo, é, todavia, ao contrário do que sucede no regime do Código Civil, um **prazo de garantia**, no sentido de que fixa “... **o período em que a falta de conformidade se deve manifestar e não a data limite para o exercício dos direitos do dono da obra consumidor**, como sucede com iguais prazos consagrados no regime geral do contrato de empreitada (artigos 1224º, n.º 2 e 1225º, n.º 1, do CC).

Enquanto neste último regime os prazos de 2 e 5 anos são prazos de caducidade, cujo termo determina a extinção dos direitos do dono da obra, **os prazos de igual duração consignados no artigo 5º, n.º 1, do DL n.º 67/2003, são prazos de garantia, que fixam o lapso de tempo durante o qual a manifestação duma falta de conformidade faz surgir na esfera jurídica do dono da obra consumidor os respectivos direitos.**” (destaques nossos)

Vide, neste sentido, por todos, J. CURA MARIANO, *op. cit.*, 6ª edição, pág. 263, PAULO MOTA PINTO, “Cumprimento Defeituoso do contrato de compra e venda”, Instituto do Consumidor, 2002, pág. 43, PEDRO ALBUQUERQUE/M. ASSIS RAIMUNDO, *op. cit.*, pág. 484 e, entre muitos outros, AC RL de 9.02.2010, também já citado.

Com efeito, esta outra natureza do prazo em apreço (por comparação com igual prazo no âmbito do contrato de empreitada comum) resulta de expressa opção do legislador ao prever sob o artigo 5º, n.º 1 do citado DL n.º 67/2003 (sob a epígrafe «prazo da garantia») que «o consumidor pode exercer os direitos previstos no artigo anterior (direitos à reparação, substituição, redução do preço e resolução do contrato – artigo 4º) **quando a falta de conformidade se manifestar dentro do prazo de dois ou de cinco anos a contar da entrega do bem, consoante se trate, respectivamente, de coisa móvel ou imóvel.**” (destaques nossos).

Eis porque o entendimento jurisprudencial explanado nos locais citados nas notas 30, 39 a 42 é o único que pode conciliar os interesses dos condóminos nas situações subsumíveis no regime do artigo 1438º-A do C.C., atenta a “ratio” da inserção deste e a remissão nele constante.

E aqui nos reencontramos com o tratamento das situações de emergência de defeito, nas hipóteses a tratar nos termos desse artigo 1438^o-A do C.C., compaginado com o regime da compropriedade, de modo a tutelar os direitos do consumidor/adquirente e o promotor/ vendedor, em relação a cada momento de aquisição de um “bloco” *desligado dos demais em termos estruturais, porém, funcionalmente unido aos demais pela existência de partes comuns a todos eles.*⁶⁶

IV- Há que passar a analisar as inferências da situação jurídica acima descrita e o regime da compropriedade, aplicável, *“sem prejuízo do disposto especialmente para [a propriedade horizontal] - art^o 1404, in fine, do C.C.*

A) Vimos acima que se aceita que o direito de comproprietário na propriedade horizontal é um *“único direito, de uma só natureza – o direito de propriedade –, embora em titularidade comum, podendo cada consorte exercê-lo, nos diversos poderes e utilidades que compreende, quer isoladamente, quer em conjunto com os demais, quer nos termos de deliberação maioritária, tudo segundo as formas previstas na lei para a harmonização dos interesses em confronto”*⁶⁷, pois que *“na compropriedade está em causa o simples interesse individual dos comproprietários”*⁶⁸, salvo para alienação ou oneração.

A.1 – No caso de múltiplos blocos, com zonas comuns,⁶⁹ não pode deixar de se atender à autonomia estrutural, como apontado acima em I F) e ao “interesse individual” consagrado no aresto proferido no processo 378/07.5TBLNH.L1.S1, de 01.14.2014⁷⁰, quando enfatiza, relativamente à constatação do defeito que, quando seja *“conhecido pelo adquirente do prédio após o decurso do prazo de garantia, já não poderá ser exercido o direito de denúncia da acção”.*

⁶⁶ Parafraseando o pensamento contido no local citado na nota 11.

⁶⁷ Parecer do Conselho Consultivo da PGR, PGRP00001001, de 21.07.1998, disponível em <https://www.dgsi.pt/pgpr.nsf/7fc0bd52c6f5cd5a802568c0003fb410/6a24d9518eddd53b802582970037e9be?OpenDocument&ExpandSection=-2>

⁶⁸ PIRES DE LIMA E ANTUNES VARELA, in C.C. Anot., 2^a ed., vol. III, Coimbra Editora, p. 348.

⁶⁹ Aliás, no caso fundamento, os Condóminos do conjunto tinham a noção de que a “unidade” da parte comum não colide com a autonomia das participações para obras a suportar pelo “fundo de reserva”, como se percebe da posição **unanime** que assumiram nas actas 6-A e 6 – B, no que respeita a abertura de contas individuais entre a dos blocos “A” e “B”, face aos blocos “C” e “D”, para não haver” benefício dos segundos face aos primeiros”.

⁷⁰ Cfr. nota 22.

B) Significará isto que, por se tratar de uma garantia de qualquer adquirente de um bem - a denominada “*garantia edilícia*”, que pressupõe erro seu quanto às qualidades da coisa, necessárias à sua destinação económica, e *contratualmente devidas*, “mas sem ter que fazer prova da existência do erro”⁷¹ - haverá que, acima de tudo, considerar o regime dos denominados “efeitos devolutivos”.⁷²

Só que,

B.1) se “..., por força do art. 2.º, n.º 1 do citado DL n.º 67/2003 o vendedor tem o dever de entregar ao consumidor bens que estejam conformes com o contrato de compra e venda, presumindo-se, a falta de conformidade, nos termos da al. d) do n.º 2 do mesmo preceito legal, quando os bens de consumo, não apresentam as qualidades e o desempenho habituais nos bens do mesmo tipo e que o consumidor pode razoavelmente esperar, atendendo à natureza do bem e, eventualmente, às declarações públicas sobre as suas características concretas feitas pelo vendedor, pelo produtor ou pelo seu representante, nomeadamente na publicidade ou na rotulagem...”⁷³

(sublinhado nosso).

ou ainda:

[os defeitos] “*correspondem a falta de qualidade de construções urbanas de que o edifício constituído em propriedade horizontal aqui em discussão é exemplo, como, em face da natureza do bem, destinado à ocupação e utilização por pessoas, frustram as expectativas razoáveis de qualquer consumidor que naturalmente espera poder fazê-lo em condições de segurança e conforto, no caso deficitárias por causa dessas anomalias*”^{74 75},

⁷¹ MACHADO, Baptista, *Obra Dispersa*, vol. I, loc. cit. p. 118.

⁷² Apud Aresto 1127/07.3TCSNT.C.1S1 de 13.10.2011, disponível em <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/-/5279CC8291E2D4318025792D002D8D91>.

⁷³ TRP, de 08.04.2024, cit.

⁷⁴ Cfr. PINTO MONTEIRO e Jorge MORAIS DE CARVALHO, loc. cit.

⁷⁵ Cfr. a ratio subjacente à Lei n.º 24/96 de 31 de Julho (LDC), alterada pelo Decreto-Lei n.º 67/2003 de 8 de Abril (que transpõe para a ordem jurídica nacional a Directiva 1999/44/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de Maio de 1999, sobre certos aspectos da venda de bens de consumo e das garantias a ela relativas), cuja primeira alteração decorre do Decreto-Lei n.º 84/2008 de 21 de Maio que reconhece ao consumidor um direito à qualidade dos bens ou serviços destinados ao consumo, direito esse que é objecto de uma garantia contratual injuntivamente imposta, no âmbito da qual “os bens e serviços destinados ao consumo *devem ser aptos a satisfazer os fins a que se destinam e a produzir os efeitos que se lhes atribuem*,”

B.2) na fixação do preço de fracções do “novo” e autónomo bloco entre adquirente e empreiteiro – vendedor, não deixará seguramente de ser tido em conta o estado em que o mesmo se apresenta quanto às partes comuns, aquilo a que se vai estender o direito de compropriedade do Condómino recente, assim se acautelando a “*garantia edilícia*” e as “*expectativas razoáveis do consumidor*”, como fazendo alerta para cumprimento do “dever de garantia” por parte do empreendedor/vendedor, tudo como impõe a boa fé contratual.

C) O direito a exigir eliminação de defeitos é uma obrigação civil, não obrigação “propter rem”, pelo que sujeita ao regime da personalidade, sendo que, por razões específicas “a vontade dos condóminos não é valorada individualmente, mas sim enquanto membros duma organização dotada de órgãos próprios que exprimem a vontade colectiva do grupo”.

C.1) E é direito que, respeitando a “**individualidade física** de cada bloco” a par com a unidade jurídica, ressalvada que esta está pelo regime do artigo 1438º-A do C.C. que aponta para a “**adaptação necessária**” – pois se reporta a um bem que satisfaz uma “comunhão de fim.”

D) Esse direito é, desde logo, um direito de crédito que, porque pressupõe *pluralidade de obrigações, ligadas entre si por certo nexa* (comunhão de fim)⁷⁶, está sujeito ao regime da solidariedade activa ou de credores, a que se aplica o regime do artigo 512º, n.º 2 *in fine*, do C.C.

D.1) Daqui resulta que, nos termos do nº 2 do artigo 514º do C.C., pode haver credores solidários que possam exigir a prestação do devedor, enquanto outros possam ver ser-lhes oponíveis, na permutagem em que comungam nas partes comuns, exceções de direito substantivo, ainda que de natureza pessoal.⁷⁷

E) Decorre deste regime que, a subsistir a obrigação de reparação, dela não possam beneficiar – sob pena de enriquecimento sem causa – aqueles dos Condóminos que, podendo, não fizeram atempadamente exercício dos poderes que lhe estavam conferidos, ou seja *desde que* obtiveram a entrega

segundo as normas legalmente estabelecidas ou, na falta delas, de modo adequado às legítimas expectativas

⁷⁶ ANTUNES VARELA, in *Obrigações em Geral*, vol. 4ª ed. Coimbra: Almedina, p. 698.

⁷⁷ *Ibid.*, p. 706, notas 1 e 2.

do prédio [blocos em que são proprietários de fracções autónomas e, indivisivelmente, compropriedade nas partes comuns], para uma entidade/administração distanciada do vendedor e com plena autonomia para denunciar os eventuais defeitos existentes na obra".⁷⁸

E.1) Para assegurar a “*justiça comutativa*”⁷⁹ e evitar benefício ilegítimo de Condómino que vai ter benfeitoria com a eliminação de defeito para que, anteriormente deixara decorrer prazo de denúncia⁸⁰ ou para as situações de defeitos “*não evolutivos*”, vindo, assim, esse benefício a traduzir-se num enriquecimento à custa do promotor/ vendedor – artº 476º, nº 1, *in fine* –, com a possibilidade de “*repetição do indevido*” por este⁸¹⁸², ou a salvaguarda que, para o condomínio, decorre do regime do artigo 533º do C.C., fazendo aquele participar na despesa relativa ao bem comum, que tenha que ter sido suportada e que exceda a devida a que seria exigível para eliminação de defeito atempadamente denunciado e no “prazo de garantia”.

Aliás,

E.1.1) – esse mesmo princípio da “*justiça comutativa*” tem concretização no regime dos artigos 1424º, nºs 1, 2, 3 e 6, como 1405º, nº 1, e tem a ver com a legal co-responsabilização de cada Condómino pela “*participação nas vantagens e encargos da coisa, em proporção das suas quotas*” (art.1411º e 1427º, nº 2, todos do C.C.).⁸³

⁷⁸ Cfr. arestos citados na nota 47.

⁷⁹ LARENZ, Derecho de Obligaciones, ed. de 1952, tomo I, p. 62, “obrigando a restituir aquilo que se haja recebido de outrém sem fundamento jurídico”.

⁸⁰ ANTUNES VARELA, in Obrigações em Geral, vol, 4ª ed. Coimbra: Almedina, p. 404: “se a obrigação não existe porque ...já se extinguiu, diz-se que carece de causa”.

⁸¹ No local acima, a págs. 429 e 430, o mesmo autor refere que “*porque não se exige erro do solvens no acto de cumprimento*”, (igual o entendimento de VAZ SERRA, in RLJ. ano 102, p. 364/5, nota 2) o direito à repetição do indevido pode ocorrer quando “*o autor do cumprimento pode ter efectuado a prestação apenas à cautela com receio das consequências da mora ou para evitar incómodos e despesas de um litígio com o credor*”- sublinhado nosso.

⁸² Isto terá a ver com a distinção entre a situação em que o legislador previu uma “*deslocação jurídica*”, mas *não patrimonial*, como seria o caso da caducidade do direito de denúncia do defeito (VAZ SERRA, in RLJ, ano 102, p. 380).

⁸³ Tratar-se-ia de um dos casos em que, porque “*a pertença do enriquecimento pertence a outrém, segundo a ordenação jurídica dos bens, por si só, define a falta de causa do enriquecimento do empobrecido*” - PEREIRA COELHO, in “O Enriquecimento e o dano”, Almedina, 1970, nota 09, a p.10.

V- Síntese conclusiva

Ao considerar que a “*unidade jurídica*” dos blocos integrados na propriedade horizontal não deve ser diluída, mesmo que os blocos sejam fisicamente autónomos, e considerando que a denúncia de defeitos e prazo de garantia, correspondente, é um direito *individual* mas que incide sobre um “bem comum”, que daquele é parte *complementar*, então aquela deve ser levada a conhecimento a partir do momento em que, sem dependência do peso da contitularidade do promotor se possa formar a “vontade maioritária” sobre a manutenção e fruição de cada um dos edifícios que, faseadamente, sejam entregues à administração dos Condóminos.

E a negligência dos Condóminos no exercício desse direito a eliminação de defeitos não pode lesar a extensão da exigência legal de um prazo máximo de “garantia” pelo empreendedor, pelo que, havendo necessidade de intervir nas partes comuns, tal como na normal vida do condomínio, tratar-se-á de algo a suportar pelos Condóminos, na proporção do seu quinhão.

A tratar – se de um crédito sobre terceiro, no caso o “empreendedor”, é um crédito sob regime da solidariedade activa, pelo que, haveria benefício injustificado se, devendo o promotor eliminar “defeitos” nas partes comuns, nesse custo não participasse quem, negligentemente, e sem poder *invocar* “*expectativas fundadas*” deixara caducar o seu direito individual, ainda que na parte em que este seu direito se estende complementarmente, a “bem comum” em que quinhão.

O direito de regresso entre credores solidários e ou o instituto do “enriquecimento sem causa” assegurarão a “*justiça comutativa*”, como a “segurança” nas posições contratuais, num quadro em que o defeito é na parte comum, mas há um tempo de “garantia”, que tem a ver com o momento temporal diverso em que, efectuada a entrega prevista como faseada dos blocos, estes sejam entregues ao conjunto dos proprietários, seja possível detectar e denunciar, em regime de boa fé contratual de cada proprietário, um “defeito”, entendido este segundo o critério legal de “*desconformidade do bem com o contrato*”.

Assim, se garantirá que “o direito é igual porque é recto e é recto porque é igual”, entendida esta igualdade como “a consequência jurídica de duas situações jurídicas iguais entre si, [a de] uma ter de ser igual à [de]outra”.⁸⁴

E obter – se – à “certeza jurídica” enquanto “juízo prospectivo que assume que a solução jurídica, se baseada em caso análogo ou idêntico, deve ser igual”, seja como “certeza sincrónica”, seja como “certeza diacrónica”.⁸⁵

Já depois de elaborado este texto, foi reafirmado no acórdão 24620/15.0T8PRT.P1.S1, do Supremo Tribunal de Justiça, 1.ª Secção, de 10.12.2024⁸⁶, que “estando em causa defeitos existentes em partes comuns dos edifícios, constituídos em propriedade horizontal, englobando um só condomínio e, não havendo qualquer deliberação por parte dos condóminos, a autorizarem uma administração autónoma e parcelar para cada um dos edifícios integrantes dessa propriedade horizontal, não há que recorrer ao disposto no art. 1438º-A, do CCivil. Assim sendo, o prazo de caducidade não se inicia autonomamente para cada um dos edifícios integrantes da propriedade horizontal...” (sublinhado nosso).

REFERÊNCIAS

- ANTUNES VARELA, Obrigações em Geral, vol, 4ª ed. Coimbra: Almedina, 1982.
- BIANCA, Cesario Massimo, La venditta e la permuta (Trattato de Diritto Civile italiano” (fondato da Filippo Vassilli), volume VII, tomo I. UTET, 1972.
- PINTO MONTEIRO e Jorge MORAIS CARVALHO, RLJ. ano 145.
- FARIA COSTA, José de, OLIVEIRA MOURA, Bruno de, in Filosofia do Direito - Livro Primeiro, Âncora Editora, 2021.
- FERNANDES, Luís A. Carvalho. Lições de direitos reais. 1ª ed. Lisboa : Quid Juris?, 1996.
- LARENZ, Derecho de Obligaciones, Tomo I, Trad. Espa, Madrid, 1958.
- MACHADO, Baptista, Obra Dispersa, vol. I, Scientia Iuridica, Braga, 1991.

⁸⁴ FARIA COSTA, José de, OLIVEIRA MOURA, Bruno de, in Filosofia do Direito - Livro Primeiro, Âncora Editora, 2021, p. 59.

⁸⁵ Para a compreensão destes conceitos, op. cit. na nota anterior, agora a pp. 101 e 102.

⁸⁶ Disponível em

<https://www.dgsi.pt/jsti.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/72691cf61b6f49f880258bf00046aabb?OpenDocument>

MENDES, Armindo Ribeiro. A propriedade horizontal no Código Civil de 1966. In Revista da Ordem dos Advogados, in <https://portal.oa.pt/upl/%7B79a022aa-0440-4941-8e15-1a76ca47d2ae%7D.pdf>

MESQUITA, Henrique. A Propriedade Horizontal no C.C. Português, In Rev. Dtº e Est. Sociais, Janeiro/Dezembro de 1976, ano XXIII, nºs 1 a 4.

MILLER, Rui Vieira. A propriedade horizontal no Código Civil. Almedina: Coimbra, 1998.

MORAIS CARVALHO, Jorge, Manual de Direito do Consumo, 8ª Edição, Almedina, 2022.

PARDAL, Francisco; FONSECA, Manuel Baptista Dias da. Da propriedade horizontal: no código civil e legislação complementar. 2ª ed.- Coimbra : Coimbra Editora, 1979.

Parecer da Procuradoria-Geral da República, de 15.06.98, GRP0000100. Disponível em <https://www.dgsi.pt/pgpr.nsf/7fc0bd52c6f5cd5a802568c0003fb410/6a24d9518eddd53b802582970037e9be?OpenDocument&ExpandSection=-2>

Parecer do IRN n.º C.P. 1/2011 SJC-CT Propriedade horizontal de conjuntos de edifícios. Titulação e registo. Disponível em <https://irn.justica.gov.pt/Portals/33/Doutrina/Pareceres%20do%20Conselho%20Consultivo/Registo%20Predial%20Casa%20Pronta/2011/RCo1-2011.pdf?ver=2019-06-11-102855-090>

PEREIRA COELHO, O Enriquecimento e o dano, Almedina, 1970.

PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, Código Civil Anotado, 2ª ed., vol. III, Coimbra Editora, 1984.

VAZ SERRA, RLJ, ano 102.

VAZ SERRA, RLJ. 107.

VAZ SERRA, BMJ, nº 105 a 107.

Jurisprudência

- **Supremo Tribunal de Justiça**

Ac. STJ de 09.08.2009, Proc. 399/04.0TVLSB.S1, Rel. Fonseca Ramos, in <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/-/BC68E080BD17F5668025762B004FCB90>

Ac. STJ de 29.06.2010, Proc. 12677/03.0TBOER.L1. S1, Rel. Helder Roque, in <http://www.gde.mj.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/1ad72cb3aacd4ea802577c4004e85b0?OpenDocument>

Ac. STJ de 13.10.2011, Proc. 1127/07.3TCSNT.C.1S1 de 13.10.2011, Rel. Oliveira Vasconcelos, in <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/-/5279CC8291E2D4318025792D002D8D91>.

Ac. STJ de 29.11.2011, Proc. 121/07.TBALM.L1.S1, Rel. Gabriel Catarino, in <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/3af0164c680f8fba8025795d003f4059?OpenDocument>,

Ac. STJ de 15.11.2012, Proc. 25106/10.4T2SNT.L1.S1, Rel. Granja da Fonseca, in <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/-/C0DAAD9D2556ED1A80257AB800437FB2>

Ac. STJ de 06.06.2013, Proc. 8473/07.4TBCSC.L1. S1, Rel. Granja da Fonseca, in <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/abe33e1fe4c862e380257b830038ba18?OpenDocument>

Ac. STJ de 14.01.2014, Proc. 378/07.5TBLNH.L1.S1, Rel. Moreira Alves, in <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/c4dae5978249c87b80257c61005a1b78?OpenDocument>

Ac. STJ de 09.07.2015, Proc. 3137/09.7TBCSC.L1.S1, Rel. Paulo Sá, in <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/eda0ae91eb3485ff80257e7d004abcab?OpenDocument>

Ac. STJ de 29.10.2015, Proc. 721/12.5TCFUN.L1.S1, Rel. João Bernardo, in <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/edf3d24044d6b309802580c200536e9e?OpenDocument>

Ac. STJ de 31.05.2016 proc. 1039/13.1TTLSB.L1.S1, Rel. Gonçalves Rocha, in <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/1c87e7597720f69a80257fc40051e42a?OpenDocument>

Ac. STJ de 17.10.2019, Proc. 1066/14.1T8PDL.L1.S1 Rel. Oliveira Abreu, in <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/3e2a2bc59fa9b83f80258496005c5518?OpenDocument>

Ac. STJ de 10.12.2019, Proc. 4288/16.7T8FNC.L1.S2, Rel. Nuno Pinto de Oliveira, in <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/2ee84c911d0934f3802584cd003bc766?OpenDocument>

Ac. STJ de 17.11.2021, Proc. 8344/17.6T8STB.E1.S1, Rel. Tibério Nunes da Silva, in <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/5178aacdb9a0df6a80258790005cca76?OpenDocument>

Ac. STJ de 20.01.2022, Proc. 1451/16.4T8MTS.P1.S1, Rel. Nuno Pinto de Oliveira, in <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/2bccddb450012857802587d1005ffe99?OpenDocument>

Ac. STJ de 07.07.2022, Proc. 2/19.3YQSTR-G.L1.S1, Rel. Manuel Capelo, in <https://juris.stj.pt/ecli/ECLI:PT:STJ:2022:2.19.3YQSTR.G.L1.S1.99?search=bTlcVcCng4ql2fX5ZeQ;>

Ac. STJ de 12.10.2023, Proc. 13330/17.3T8LSB.L2.S1, Rel. Nuno Ataíde das Neves, in <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/6a99727e7fb4d6f180258a4c00334b1b?OpenDocument>

Ac. STJ de 10.12.2024, Proc. 24620/15.0T8PRT.P1.S1, Rel. Nelson Borges Carneiro, in <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/72691cf61b6f49f880258bf00046aabb?OpenDocument>

- **Tribunal da Relação do Porto**

Ac. TRP de 22.07.2007, Proc. 0730350, Rel. Pinto de Almeida, in <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/d1d5ce625d24df5380257583004ee7d7/aa925e7da8cdf31e80257297003ed04b?OpenDocument>

Ac. TRP de 01.10.2009, Proc. 4854/03.0TBGDM.P1, Rel. Azevedo Ramos, in <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/-/91861FD53AF06F4180257735004D48A1>

Ac. TRP de 10.02.2014, Proc. 585/08.3TVPR.T.P1, Rel. Manuel Domingos Fernandes, in <http://www.gde.mj.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/7dbf06a7fac82b5780257c8c003eccc2?OpenDocument>

Ac. TRP de 13.03.2014, Proc. 78/05.0TBMTS.P1, Rel. Pedro Martins, in <http://www.gde.mj.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/a3a57d51224955d780257ca5004fc618?OpenDocument>

Ac. TRP de 30.11.2015, Proc. 3361/09.2TBPVZ.P1, Rel. Manuel Domingos Fernandes, In <http://www.gde.mj.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/1c421135592d193e80257f1c003b05a8?OpenDocument>

Ac. TRP de 27.01.2020, Proc. 546/18.4T8PNF.P1, Rel. Miguel Baldaia Morais, in <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/ff14272e756f2f9a80258527004181d9?OpenDocument>

Ac. TRP de 11.05.2020, Proc. 6732/15.1T8MAI.P1, Rel. Carlos Querido, in <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/916a34cc6e6a37d8802585a500353338?OpenDocument>

Ac. TRP de 21.03.222, Proc. 3072/16.2T8VNG.P1, Rel. Jorge Seabra, in <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/fb60d0bb185de07a8025883600463026?OpenDocument>

Ac. TRP de 08.04.2024, Proc. 24620/15.0T8PRT.P1, Rel. Eugénia Cunha, in <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/9b56e009059d14c780258b1f0049eee5?OpenDocument>

- **Tribunal da Relação de Coimbra**

Ac. TRC de 20.05.2014, Proc. 161682/12.7YIPRT.C1, Rel. Barateiro Martins, in <https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/5ae91377ca13a26d80257cec003894be?OpenDocument>

Ac. TRC de 12.03./2019, Proc. 190/15.8T8CNT.C2, Rel. Barateiro Martins, in <https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/440bc762815dccb1802583e4003251b1?OpenDocument&ExpandSection=1>

- **Tribunal da Relação de Lisboa**

Ac. TRL de 12.07.2012, Proc. 4938/10.9T2SNT.L1-2, Rel. Ezagüy Martins, in <http://www.gde.mj.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/b0aa46394398130780257a7c003b9768?OpenDocument>

Ac. TRL de 14.01.2021, Proc. 19815/19.0T8LSB.L1-2, Rel. Gabriela Cunha Rodrigues, in <https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/0d8bfe0b9d86aadf8025866c00432b3e?OpenDocument>

Edição e propriedade:
Universidade Portucalense Cooperativa de Ensino Superior, CRL
Rua Dr. António Bernardino de Almeida, 541 - 4200-072 Porto
Email: upt@upt.pt