

SENTENÇA n.º 319/2025

Processo n.º 1573/2025

SUMÁRIO:

O decurso do tempo, pela prescrição e caducidade, nos termos do Código Civil, e da Lei das garantias é impeditivo do direito de ação e do reconhecimento de direitos.

Estão sujeitos a prescrição, pelo seu não exercício durante o lapso de tempo estabelecido na lei, os direitos que não sejam indisponíveis ou que a lei não declare isentos de prescrição.

O direito do reclamante prescreveu findo o prazo de 5 anos da garantia legal, e ainda que nesse prazo tivesse sido feita reclamação escrita, teria também já caducado o direito de ação, uma vez que se reportaria tudo há mais de 3 anos.

Termos em que sendo alegada a exceção perentória tem este tribunal de declarar a improcedência do pedido.

1. Identificação das partes

Reclamante:

Reclamada:

2. Preâmbulo/ Da Arbitragem

O Centro é uma associação privada sem fins lucrativos autorizada pelo Membro do Governo responsável pela área da Justiça para poder desenvolver a sua atividade e encontra-se inscrito junto da Direção-Geral do Consumidor como entidade de resolução alternativa de litígios, nos termos dos artigos 5.º e 16.º da Lei n.º 144/2015, de 8 de setembro, que transpõe a Diretiva 2013/11/UE do Parlamento Europeu e do Conselho sobre a RAL, que estabelece o

enquadramento jurídico dos mecanismos de resolução extrajudicial de litígios de consumo.

Nos termos do Regulamento do CACCL foi indicado a juiz árbitro aqui signatária, para a constituição do tribunal arbitral, e marcada tentativa de conciliação e julgamento arbitral para o dia 05 de agosto de 2025, nas instalações do CACCL em Lisboa, que se fixa como lugar da arbitragem.

3. Do objeto do litígio

Ainda que o objeto do litígio possa ser conhecimento com pormenor nos autos, entende o tribunal ser de delimitar que a parte Reclamante no seu pedido, na pessoa do seu atual administrador, devidamente justificado com a ata de tal nomeação entregue no dia da audiência, veio solicitar a apreciação e conciliação das partes por obras de minimização das infiltrações de águas pluviais que o prédio tem.

O prédio foi edificado pela Reclamada e a última fração vendida em 2012 ao aqui administrador da Reclamante. Contudo e considerando o que entendem ser as normas de isolamento exterior recomendado, para aquele solo, consideram que a reclamada tem negligenciado os seus deveres e prejudicado os condóminos.

Foi feita uma vistoria técnica autónoma ao prédio cujo relatório consta dos autos, e com conhecimento da reclamada, com data de janeiro de 2016, onde o representante da reclamada esteve presente.

Mas apesar de todas as insistências, e dos pedidos feitos, nunca foram atendidas as questões. Mais recentemente em julho 2024 esteve no local para analisar o mesmo, mas nada reconheceu ou realizou.

A Reclamada através da sua mandatária apresentou a devida contestação que pode ser consultada nos autos, e da qual importa sublinhar a exceção perentória de caducidade da ação invocada.

A argumentação da Reclamada recaiu sobre os artigos do Código Civil refletindo um direito de ação de 6 meses quanto a venda de coisa defeituosa, tendo o comprador 1 ano para denunciar os defeitos depois de conhecido o defeito e até 5 anos após a entrega da coisa.

Não tendo assim procedido à denúncia, não poderá vir agora o reclamante exigir da reclamada qualquer dos direitos pretendidos, pois os mesmos caducaram.

Alega ainda por impugnação, mas tal para a decisão em apreço não é relevante conforme foi explicado às partes mesmo em sede de audiência.

4. Do valor da causa

Nos termos do art. 6.º do Regulamento do CACCL, o valor da causa corresponde ao valor atribuído ao pedido formulado pelo reclamante, não podendo o valor ser superior a €5000.

O valor dado a ação é assim de €4910 (quatro mil e novecentos e dez euros).

5. Da tentativa de conciliação e do julgamento arbitral

Na data e hora designada para a audiência, verificou-se estar presente o Reclamante, e uma sua testemunha que foi ouvida, e a Reclamada acompanhada pela sua mandatária.

Nos termos do Regulamento deu-se lugar ao andamento da audiência, lograda a hipótese de acordo entre as partes, e foram estas ouvidas.

Finda a produção de prova, e concluídas as alegações finais, foi encerrada a audiência de discussão e julgamento, tendo as Partes sido informadas que posteriormente seriam notificadas da Sentença.

6. Do Saneador

Este tribunal arbitral é competente considerando a vontade manifestada pelo Reclamante, aqui na pessoa do seu administrador, mas que este tribunal considera na qualidade de consumidor¹, a natureza do litígio quanto à garantia de construção de imóvel, e a sujeição deste ao regime da arbitragem necessária (art. 15º da citada lei, alterada pelo art. 2º, da Lei n.º 6/2011, de 10.03).

O processo é assim o próprio e as partes legítimas e capazes.

Deve, no entanto, ser apreciada uma exceção que impede a prossecução para a análise da fundamentação de facto. Independentemente dos factos controvertidos relevantes para este caso, a demandada invocou na contestação a caducidade do direito de ação do reclamante, considerando a data da construção do imóvel e a data em que está a ser proposta esta ação.

Assim e considerando a base contratual em apreço para a discussão de direito em causa quanto ao pedido entende este tribunal ter de considerar a data de 14 de setembro de 2012, conforme documento junto aos autos, para a aquisição da última fração vendida pela reclamada ao reclamante.

¹ Conforme Processo 1080/21.0T8FNC.L1.S1 no Ac. Do STJ de 11.05.2023, que refere « I. A natureza do **Condomínio como consumidor** depende do tipo de utilização a que se destinam as fracções que compõem o edifício a que o Condomínio respeita. Pelo que **tendo as mesmas maioritariamente um destino habitacional, então o condomínio deve ser qualificado como consumidor** (ut artº 2º, nº1 da LDC Lei nº 24/96, de 31.06).» Disponível em: https://juris.stj.pt/1080%2F21.0T8FNC.L1.S1/WU5BZna8P_Ccs12mbIGKfNb-nNs?search=hZdvIVHm7w49qAavhwh

Certo é que em nosso entendimento os factos reportam-se assim a uma aquisição realizada há quase 13 anos.

Motivo pelo qual tem de ser aqui analisada a caducidade do direito de ação alegada pela Reclamada, tendo em conta que se trata de uma exceção perentória, que é uma figura que permite paralisar definitivamente o direito, a conclusão no sentido de que o (eventual) direito do demandante a reclamar sobre a construção e defeitos da mesma nesta data torna inútil a análise de qualquer outra questão.

Mais do que isto considera ainda que o direito do consumidor a existir sobre a construção do imóvel à data também já prescreveu, o que levaria a outra exceção perentória neste processo.

Porque de acordo com o DL 84/2021 o consumidor dispõe apenas de 5 anos para reclamar direitos sobre a falta de conformidade do bem imóvel, (não se tratando aqui de todo de um problema de estrutura do prédio em nosso entendimento, mas sim de infiltrações), mas que mesmo assim tinham estas anomalias de ter sido reportadas formalmente, pois caducava o direito de ação sobre a Reclamada passados 3 anos dessa comunicação da falta de conformidade.

Assim e considerando os dois institutos jurídicos em causa sempre se dirá que de acordo com Manuel de Andrade, a prescrição é o “instituto por via do qual os direitos subjetivos se extinguem quando não exercidos durante certo tempo fixado na lei”. Visa-se punir a inércia do credor que deve diligenciar pela cobrança oportuna do seu crédito se nisso tiver interesse.

Atendendo à doutrina sempre se esclareça que a prescrição é uma forma de extinção de direitos (e dos correspondentes deveres) em consequência do seu não exercício durante um determinado período. Encontra-se referida no n.º 1 do artigo 298.º e regulada, enquanto instituto geral, nos artigos 300.º a 327.º

do Código Civil. O regime jurídico da prescrição é um regime injuntivo que não pode ser afastado ou modelado pelas partes no negócio jurídico.

O beneficiário da prescrição tem a faculdade de se opor ao exercício do direito prescrito. No entanto, se ultrapassado o prazo da prescrição o beneficiário cumprir a obrigação prescrita, com ou sem conhecimento do decurso do prazo de prescrição, não poderá mais tarde vir alegar que cumpriu indevidamente. A prescrição é uma exceção perentória cuja verificação determina a absolvição do pedido nas ações judiciais.

Tal como a prescrição, também a caducidade é uma forma de extinção de direitos pelo não exercício durante um determinado período, embora assuma um regime jurídico distinto.

Além de que a caducidade é definida como uma forma de extinção de direitos (e dos correspondentes deveres) em consequência do seu não exercício durante um determinado período.

Encontra-se a mesma referida no n.º 2 do artigo 298.º CC, e regulada, enquanto instituto geral, nos artigos 328.º a 333.º do Código Civil.

Atente-se ainda na doutrina ao veiculado por Melanie Neiva Santos ao afirmar no texto «Os institutos da prescrição e da caducidade no Código Civil» que:

“ O mero decurso do tempo afeta as relações jurídicas, produzindo efeitos jurídicos constitutivos, como no caso da usucapião ou prescrição aquisitiva, modificativos, como no caso da prescrição que conduz ao enfraquecimento do direito pela conversão da obrigação civil em mera obrigação natural, e ainda extintivos, no caso da caducidade.

O n.º 1 do artigo 298.º estabelece a regra de que todos os direitos estão sujeitos a prescrição pelo seu não exercício, durante o lapso de tempo

estabelecido na lei, excetuando os direitos indisponíveis e os que a lei declare isentos de prescrição.

O legislador adotou um critério formal para a qualificação dos institutos em análise, estabelecendo o artigo 298.º, n.º 2 que “quando por força da lei ou por vontade das partes, um direito deva ser exercido dentro de certo prazo, são aplicáveis as regras da caducidade, a menos que a lei se refira expressamente à prescrição”.

O decurso do prazo fixado na lei ou por vontade das partes para o exercício de um direito, sem que o seu titular o exerça e não se referindo a lei à prescrição, acarreta a extinção do direito por caducidade. Inversamente à prescrição, a caducidade é de conhecimento oficioso e pode ser alegada em qualquer fase do processo (artigo 333.º).” (sublinhado nosso).

Neste caso, o facto praticado pela demandada na construção do imóvel e sua venda na última fração em 2012 permitia ao consumidor e ao condomínio durante 5 anos até 2017 ter interpelado a mesma para o cumprimento dos seus direitos.

E após essa interpelação que até podemos entender poder eventualmente ter ocorrido em 2016 (pelo descrito nos autos, mas sem prova cabal), mesmo assim o reclamante teria no limite 3 anos para avançar com a ação sobre estas faltas de conformidade ali reclamadas, sob pena de caducar o seu direito à luz do DL 84/2021, entendendo-se este regime como especial perante as regras gerais do Código Civil e da venda de coisa defeituosa, conforme alegado pela Reclamada.

Assim e mesmo que o houvesse o direito a reclamar sobre qualquer falta de conformidade, este caducou com o decurso do tempo, por não ter sido intentada a devida ação nos termos do diploma que tutela as garantias legais dos imóveis.

Invocada, pois, a caducidade pela demandada, verifica-se uma exceção perentória, que paralisa em definitivo o eventual direito que o demandante pudesse ter.

Termos em que não pode este tribunal pronunciar-se juridicamente sobre o pedido, tendo este de improceder e ser diferida a exceção alegada.

7. Das custas

Nos termos do n.º 5 do artigo 42.º da Lei da Arbitragem Voluntária, “a menos que as partes hajam convencionado de outro modo, da sentença deve constar a repartição pelas partes dos encargos diretamente resultantes do processo arbitral.

Os árbitros podem ainda decidir na sentença, se o entenderem justo e adequado, que uma ou algumas das partes compense a outra ou outras pela totalidade ou parte dos custos e despesas razoáveis que demonstrem ter suportado por causa da sua intervenção na arbitragem.”

Nos termos do art. 16º do Regulamento do CACCL é determinado que “os procedimentos de resolução de litígios poderão estar sujeitos ao pagamento de taxas de valor reduzido, sendo nesse caso definida a existência de obrigatoriedade desse pagamento e a forma da sua cobrança.”

São assim devidas as custas regulamentadas aplicáveis às partes de forma repartida.

8. Da Decisão

Atento ao exposto, e sem necessidade de mais considerações, considera-se a ação totalmente improcedente, atendendo à exceção perentória de caducidade provada, absolvendo a Reclamada do pedido.

Deposite e notifique.

Lisboa, 08 de agosto de 2025

A juiz-árbitro

Eleonora Santos

