

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 292/10.7TCFUN.L1-7

Relator: TOMÉ GOMES

Sessão: 12 Dezembro 2013

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

CONTRATO DE COMPRA E VENDA **EMPREITADA**

RESPONSABILIDADE CONTRATUAL **DIREITO A REPARAÇÃO**

DEFEITOS DA OBRA **OBRIGAÇÕES PROPTER REM**

Sumário

1. Quanto a saber se os adquirentes de um prédio por via de um contrato de compra e venda poderiam exigir ao empreiteiro não vendedor a reparação dos defeitos da obra, durante muito anos, uma das soluções adoptada era a de considerar que o poderiam fazer na qualidade de sucessores da posição do dono da obra no próprio contrato de empreitada, considerando-se ainda que a obrigação de eliminar ou reparar os defeitos seria uma obrigação propter rem, cuja titularidade activa se transmitia aos adquirentes, por via do contrato de compra e venda celebrado com o dono da obra.
2. Porém, hoje a questão encontra solução expressa no artigo 1225.º, n.º 1, do CC, na redacção que lhe foi dada pelo Dec.-Lei n.º 267/94, de 25-10, segundo o qual, em caso de empreitada que tenha por objecto a construção, modificação ou reparação de edifícios ou outros imóveis destinados por sua natureza a longa duração, o empreiteiro é responsável pelo prejuízo causado ao dono da obra ou a terceiro adquirente.
3. Trata-se, de certo modo, de um desvio do princípio da relatividade dos contratos consagrado no artigo 406.º do CC e que, aliás, é justificado pelo reforço da protecção dos adquirentes consumidores.
4. Face ao sobredito normativo “tornou-se seguro que o empreiteiro é responsável pelos defeitos que a obra apresente não só perante o dono da obra, como também perante o terceiro que lha adquiriu, podendo este

socorrer-se do regime da empreitada para o responsabilizar por esses defeitos”.

(Sumário do Relator)

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa:

I - Relatório

1. O CMV, sito na Rua ..., PC e mulher CC, ML e mulher CL, JA e mulher NA, EA e mulher RA, PS e mulher IS, todos residentes em ..., respectivamente nas fracções B, D, E, G e H, intentaram, em 28/05/2010, junto das Varas de Competência Mista da Comarca d .., acção declarativa, sob a forma de processo ordinário, contra a UR, Empreendimentos Imobiliários, Ld.^a (1.^a R.), e contra a PRB, SPC, S.A. (2.^a R.) a pedir que estas fossem condenadas, na qualidade de promotora e construtora, respectivamente, a reparar as anomalias de construção existentes nas zonas comuns e nas fracções acima referidas ou a pagarem o valor a liquidar em execução de sentença, pelos prejuízos e custos de tal reparação, alegando, no essencial, que:

- A UR foi promotora do empreendimento imobiliário denominado MV, construído pela PRB;
- Após construção e sujeição ao regime de propriedade horizontal, foram vendidas as fracções autónomas;
- As zonas comuns e as fracções acima identificadas padecem de vícios de construção, que impedem o seu uso normal.

2. As R.R. contestaram:

2.1. Por excepção, invocando:

- a ilegitimidade da R. PRB, por esta se ter limitado a construir o prédio, não tendo, por isso, qualquer relação com os adquirentes;
- a coligação ilegal, porque não se verificavam os requisitos da sua admissibilidade;
- a caducidade, porquanto alguns dos defeitos invocados já eram conhecidos há mais de um ano.

2.2. Por impugnação, afirmando desconhecer parte dos defeitos invocados, atribuindo a outros uma causa diversa da deficiente construção.

3. Os A.A. replicaram a pugnar pela improcedência das exceções da coligação ilegal e da caducidade.

4. Findos os articulados, realizou-se a audiência preliminar, na qual foi proferido despacho saneador, em que foram julgadas improcedentes as exceções de ilegitimidade e de coligação ilegal, relegando-se para final a apreciação da exceção da caducidade, procedendo-se, de seguida, à selecção da matéria de facto tida por relevante com a organização da base instrutória.

5. Realizada a audiência final e decidida a matéria de facto controvertida pela forma constante do despacho de fls. 648 e 649, foi proferida sentença a julgar a acção parcialmente procedente e, em consequência, a condenar as R.R. a repararem os defeitos elencados nas als. M) a R) dos factos provados.

6. Inconformada com tal decisão, veio a R. PRB apelar dela, formulando as seguintes conclusões:

1.ª - A co-Ré UR foi a promotora e a dona do empreendimento denominado MV, sito à Rua ...;

2.ª - Os A.A., ora recorridos, negociaram, apenas e tão só, com a sociedade UR, a aquisição das diversas fracções do citado empreendimento, denominada MV;

3.ª - A recorrente limitou-se a ser a empreiteira do identificado empreendimento;

4.ª - A recorrente não negociou, não contratou, não celebrou qualquer acordo com os A.A., então adquirentes de diversas fracções do aludido empreendimento;

5.ª - A recorrente desconhece quem sejam os adquirentes das citadas fracções;

6.ª - A recorrente não recebeu um único cêntimo dos A.A., enquanto adquirentes das fracções e a nada se obrigou perante estes;

7.ª - Na sua contestação, a recorrente invocou que era parte ilegítima no presente pleito, não tendo os A.A. respondido a essa excepção, pelo que esse

facto deve ser considerado adquirido nos autos, não podendo, a partir desse momento, aquela ser condenada, tal como aconteceu;

8.ª - Ao condenar a recorrente na reparação dos defeitos das fracções em causa, o tribunal a quo, violou, por erro de interpretação, os artigos 406.º, 913.º a 922.º e 905.º a 912.º do CC, estes aplicáveis por força da remissão feita no n.º 1 do citado art.º 913.º e os arts. 502.º, 505.º, conjugados com o art.º 490.º, todos do CPC.

Pede a apelante que se revogue a sentença, na parte que diz respeito à ora recorrente, e se absolva esta do pedido em que foi condenada, tudo com as legais consequências.

7. O apelado não apresentou contra-alegações.

Colhidos os vistos legais, cumpre apreciar e decidir.

II - *Fundamentação*

1. Factualidade dada como assente na 1ª instância

Vem dada como provada pela 1.ª Instância a seguinte factualidade:

1.1. Os co-autores PC e mulher, CC; ML e mulher, CL; EA e mulher, RA; e PS e mulher, IS, são proprietários das fracções autónomas designadas, respectivamente, pelas letras “B”, “D”, “G” e “H”, parte integrante do empreendimento denominado MV, pois adquiriram-nas directamente à R., UR, Ld.ª, sociedade promotora da imóvel, do qual a R. PRB, S.A., foi a empreiteira geral da obra - *al. A) dos factos assentes.*

1.2. Os co-autores JA e mulher NA são proprietários da fracção autónoma designada pela letra “E”, parte integrante do empreendimento denominado MV, pois adquiriram-na ao BI do ..., que por sua vez o havia adquirido a MP e mulher, EP, e estes directamente à R. UR, Lda, sociedade promotora, do qual a R., PRB, S.A., foi a empreiteira geral da obra - *al. B) dos factos assentes.*

1.3. A “SG, Ld.ª”, é uma sociedade comercial do tipo por quotas que se dedica à gestão de condomínios - *al. C) dos factos assentes.*

1.4. No âmbito da sua actividade comercial exerce as funções de administração do prédio em regime de propriedade horizontal cujo condomínio é denominado por condomínio das MV, localizado à Rua ... - *al. D) dos factos assentes.*

1.5. A R. UR, Ld.^a. promoveu a construção do sobredito empreendimento, submetendo-o de seguida ao regime da propriedade horizontal, mediante escritura pública de 24 de Maio de 2005, lavrada a folhas ... Livro ..., do Cartório Notarial ..., tendo vendido posteriormente as respectivas fracções - *al. E) dos factos assentes.*

1.6. O alvará de utilização tem o n.º ..., emitido em 02 de Maio de 2005 - *al. F) dos factos assentes.*

1.7. O aludido prédio urbano foi construído pela segunda R. "PRB, SA", em cumprimento do contrato celebrado entre esta e a sociedade promotora da obra, a R. UR - *al. G) dos factos assentes.*

1.8. O imóvel é composto por 9 (nove) moradas que constituem fracções autónomas, designadas pelas letras "A" a "I", sendo que o acesso pedonal e automóvel faz-se através da Rua ... - *al. H) dos factos assentes.*

1.9. A primeira assembleia de condóminos realizou-se no dia 25 de Outubro de 2005 - *al. I) dos factos assentes.*

1.10. A administração do Condomínio, aqui A., denunciou aqueles defeitos de construção e anomalias nas zonas comuns do edifício, referindo que os mesmos deviam ser eliminados e promovida uma reunião conjunta para o efeito, ao que ficaram a aguardar o contacto, enviando para o efeito duas cartas registadas com aviso de recepção à R. UR, Ld.^a, no dia 20/05/2010, com o levantamento fotográfico das patologias do imóvel e relatórios técnicos - *al. J) dos factos assentes.*

1.11. Os co-autores, por seu lado participaram às R.R. os referidos defeitos nas suas fracções, nomeadamente nas datas abaixo indicadas:

- Fracção B - a 15 de Março 2010;

- Fracção E - a 13 e 23 de Abril de 2010;

- Fracção G - a 05 de Maio de 2010

- *al. L) dos factos assentes.*

1.12. O referido edifício apresenta várias anomalias nas suas partes comuns, causadas pelos graves defeitos de construção do mesmo, a saber:

(i) - Exteriores, Muros e Pavimentos:

1. As caixas de correio apresentam-se degradadas e faltam os suportes de identificação das fracções.
2. O intercomunicador, desde o seu início de funcionamento, apenas funcionou o besouro de chamada e o accionamento do portão, sendo que as funções de áudio, vídeo e abertura de porta de homem nunca funcionaram.
3. O portão exterior apresenta a pintura degradada bem como indícios de corrosão em vários pontos, registando-se manchas de humidade nas pedras de revestimentos dos pilares de suporte do portão.
4. O portão exterior avaria desde o início do seu funcionamento, sendo que a falta de adequado acondicionamento e isolamento dos seus componentes electrónicos aquando da sua montagem concorre para esta inoperância.
6. Os apoios metálicos da vedação sobre o muro limítrofe da propriedade demonstram os ataques corrosivos que de uma forma genérica acometem os elementos metálicos no exterior; A pintura da vedação exterior apresenta-se degradada.
7. O muro exterior, de suporte à vedação em rede tipo hércules, apresenta-se fendilhado em vários pontos e com sinais de degradação da pintura.
8. Poste de iluminação pública no logradouro da moradia E.
9. O muro de suporte à floreira contígua ao passeio exterior apresenta degradação e descasque da pintura em vários pontos.
10. O muro de suporte e delimitador da propriedade para Sul apresenta deterioração da pintura e fendas no capeamento em vários pontos, sendo que estes defeitos repetem-se em todos os muros existentes.
11. Junto ao muro limítrofe a Norte, no limite do percurso automóvel, verifica-se um abatimento do pavimento assim como a existência de uma fenda longitudinal na ligação entre o pavimento e o muro, sendo que nesta mesma zona é frequente sentir-se cheiros provenientes do sistema de esgotos, sintomático de anomalias no mesmo.

12. Alguns metros a Sul do descrito no ponto anterior constata-se de novo o fenómeno de abatimento do pavimento junto ao muro de suporte que pende sobre a zona envolvente à piscina.

13. O arruamento interior encontram-se vários elementos metálicos com sintomas de corrosão e degradação da pintura.

14. No mesmo percurso encontram-se degradadas as grelhas de escoamento e de pavimento.

(ii) - Zona da Piscina:

15. Deterioração da pintura no capeamento do muro de suporte da floreira contígua ao início da rampa pedonal de acesso à piscina.

16. Os projectores de iluminação exterior encontram-se todos partidos, por ressequimento do material, sintomático de não se tratar do material apropriado para o exterior.

17. Degradação da pintura dos varandins metálicos na zona envolvente à piscina.

18. Deficiente acabamento do atravessamento do tubo de escoamento da floreira sobre a sala comum.

19. Abatimento de terra na zona mais próxima da piscina, visível na zona assinalada da foto 44, bem como ao nível inferior da sala comum e no muro de suporte da zona da piscina sobre o talude a Este, sendo que esta deficiência, para além de constituir um risco estrutural, com a iminência deslizamento de terra, tem provocado rupturas em canalizações de águas que se encontram soterradas, provocando perdas de água, em grande quantidade, bem como o deslocação dos muros em alvenaria periféricos da piscina que pendem sobre as canalizações de circulação de água da mesma, partindo-os, provocando também aqui elevadas perdas de água, sem que seja possível a sua reparação pois o vão disponível entre as paredes da piscina e os muros periféricos desapareceu nalgumas zonas em virtude da referida deslocação dos muros atrás referida.

20. A inclinação que se verifica no poste de iluminação adjacente à churrascaria é sintomática do problema descrito no ponto anterior.

21. O abatimento da zona do talude evidencia-se na estrutura de suporte da sala comum e no muro de suporte à zona da piscina, adjacente ao talude.

22. O muro de suporte do talude ajardinado para Norte evidencia curvatura e está fixo num dos extremos apenas por um apoio metálico.

23. No talude ajardinado, ao longo do muro limítrofe a Norte, verificam-se sinais de deslocação do muro no sentido da acção exercida pelo peso da terra e as marcas decorrentes do abatimento da terra.

24. O interior da churrascaria não foi concluído conforme o projecto de arquitectura e vislumbram-se os elementos de assentamento e negativos para ligações.

iii) - Coberturas e Fachadas:

25. Existem infiltrações em todas as fracções autónomas com origem nas coberturas, por deficiente impermeabilização.

26. Registam-se manchas de humidade nas pedras de revestimento do alçado principal das moradias.

27. São visíveis fissuras: verticais - referentes às juntas das moradias; horizontais; e ainda bolsas de água em vários pontos.

28. Genericamente as paredes exteriores das moradias revelam um estado de degradação elevado ao nível do revestimento

- *resposta ao artigo 1.º da base instrutória.*

1.13. A fracção "B", propriedade de PC e mulher, tem deficiências causadas pelos defeitos de construção da mesma:

1 - Ocorrência de humidade/repasses através da parede do quarto da cave, em contacto com o terreno;

2 - Ocorrência de humidade/repasses através de vários pontos da parede do quarto do piso 1, voltado a NE;

3 - Ocorrência de humidade/repasses através de vários pontos da parede da sala;

4 - Ocorrência de humidade/repasses através de vários pontos da parede do quarto suite do piso 1, voltado a NE;

5 - Soalho empenado (opado) na sala (foto 5) e à entrada do quarto da cave;

6 - Acumulação de águas de lavagem e pluviais na varanda do piso 0, por deficiente escoamento até aos ralos de pavimento.

7 - Ocorrência de humidade/repasses e fissuras no revestimento exterior, particularmente na fachada posterior.

8. Fissuras horizontais nas ligações das alvenarias à estrutura e nas juntas de dilatação verticais - *resposta ao artigo 2.º da base instrutória.*

1.14. A fracção "D", propriedade de ML e mulher, tem também deficiências causadas pelos defeitos de construção da mesma:

1. Infiltração no tecto de um dos quartos de dormir e no hall do segundo andar, com a verificação de danos na pintura do tecto e paredes;

2. Fissuras no tecto de quarto de dormir, o que provoca infiltrações de água, com danos já visíveis no tecto e no soalho desse quarto;

3. Infiltrações na zona da garagem

- *resposta ao artigo 3.º da base instrutória.*

1.15. A fracção "E", propriedade de JA e mulher, tem também deficiências causadas pelos defeitos de construção da mesma:

I - Exterior da moradia (3.1.)

a) - Fachadas:

1. Manchas de humidade nas pedras de revestimento do alçado principal da moradia.

2 - Manchas de humidade nas pedras de revestimento.

2. Na parte de trás do paramento revestido a pedra, registou-se o empolamento da tinta, em diversos locais;

Parte de trás da parede revestida de pedra;

Parte de trás da parede revestida de pedra.

3. Fissuras e fendas, com expressão relevante, junto à entrada da sala de jogos, sendo também visíveis bolsas de água na zona abaixo das fendas.

Fissuras e fendas na fachada principal

4. As paredes laterais do vão da porta exterior da sala de jogos revelam um estado de degradação ao nível do revestimento. Porta de entrada para a sala de jogos Vista em pormenor da porta de entrada para a sala de jogos

5. As portadas de sombreamento da porta da sala de jogos apresentam anomalias funcionais, uma vez que existe dificuldade em fechá-las.

6. Pedra de revestimento da fachada está partida, junto à floreira norte ao nível do piso cave.

7. Na parede exterior do quarto Este existe uma fenda desde o vão da janela até ao pilar.

8. Existência de fissura vertical referente à junta das moradias, e várias fissuras horizontais.

b) Logradouro (pátio exterior sul - piso 1):

9. Corrosão na porta de acesso ao pátio exterior.

10. Fissuras e fendas várias ao percorrer o pátio exterior em várias zonas. Na floreira do pátio registaram-se fissuras na zona de ligação muro/floreira e ao longo de toda a floreira.

11. O material isolante encontra-se danificado na junção entre pavimento e parede;

12. O remate entre o pavimento do logradouro e parede da moradia não confere isolamento contra humidades e infiltrações de água, pois sobre esta zona existem várias infiltrações.

13. O ralo de escoamento do logradouro encontra-se deficitariamente instalado, não cumprindo isolamento e propagando infiltrações;

14. No tardoaz verifica-se uma fissura na zona da janela do quarto Oeste.

15. Degradação da pintura das guardas metálicas e corrosão nos apoios da vedação sobre o muro limítrofe da propriedade.

c) Zonas da churrascaria e lavandaria

17. Existe uma fissura presente desde o muro limítrofe ao vão da porta.

18. Destacamento do reboco nas arestas rematadas com uma cantoneira, permitindo a entrada das águas pluviais.

19. Existência de fissuras na parede lateral exterior da lavanderia.

20. Existência de fissura horizontal junto ao vão de tijolo de vidro, e verificação de uma bolsa de água.

21. Existência de corrosão do carril de rolamento da porta de acesso ao logradouro.

22. Existência de várias manchas de infiltração no tecto da lavanderia.

23. Deficiente ligação dos tubos spiro na lavanderia.

24. Falta de ligação do tubo spiro, localizado na chaminé do interior da churrasqueira, a qualquer elemento interior.

25. Existência de manchas no revestimento nos ladrilhos cerâmicos da churrasqueira.

26. Mancha de humidade longitudinal no remate do logradouro.

c) Coberturas:

27. Vislumbra-se a intervenção ao nível da impermeabilização na moradia contígua.

II - Interior da moradia (3.2.):

(i) Piso 0 (inferior):

a) Garagem:

27. Destacamento do reboco do tecto junto à fixação da calha onde desliza a porta da garagem.

28. Degradação de revestimento e pintura na zona da entrada da garagem.

29. Varão de aço a sair da parede, deixado ali aquando da construção da moradia.

Degradação do revestimento junto ao rodapé.

30. Fissuração dispersa junto ao vão da porta de acesso à moradia pela garagem.

b) Arrecadação e saguão:

31. A arrecadação do piso zero e o saguão apresentam patologias ao nível dos revestimentos, que se revelam mais frequentes na parede exterior. A janela é virada para o saguão.

32. Destacamento e empolamento da tinta a meio da parede. Destacamento da tinta longo de toda a ombreira da janela para o saguão.

33. Na zona interior do saguão verifica-se o empolamento da tinta.

c) Escritório:

34. Na parede enterrada do escritório existe uma zona com empolamento significativo da tinta. A parede do escritório que encontra-se completamente degradada em consequência desta enorme infiltração;

35. A pedra de soleira da porta do escritório de acesso ao saguão apresenta um revestimento correctivo, não sendo identificável o tipo de argamassa nem a causa da correcção.

Esta argamassa fez desaparecer a meia cana onde a porta encosta quando fecha. Verifica-se ainda, a ausência de caixilharia inferior bem como remates deficientes.

36. O pavimento de madeira apresenta um levantamento, por acção das infiltrações e humidades o pavimento em madeira encontrando-se danificado – completamente manchado e com tábuas empenadas.

d) Espaço contíguo ao escritório

37. Esta divisão apresenta uma grande degradação, sendo necessária uma intervenção urgente. Os tectos, paredes, instalação eléctrica e pavimentos encontram-se completamente destruídos por acção das infiltrações de água;

38. As patologias serão descritas de seguida e em pormenor:

39. No acesso a este espaço, pelo interior da moradia, a viga do vão e o tecto desta zona apresenta um empolamento do revestimento.

40. O pilar onde se apoia a viga atrás referida, encontra-se completamente degradado.

41. A parede adjacente ao pilar referido acima apresenta diversas patologias que provocaram a inutilização da instalação eléctrica desta divisão. Os revestimentos, tanto a pintura, como o reboco, revelam um estado de degradação avançado.

42. Na base do pilar anteriormente referido, observa-se o destacamento do revestimento e sinais de degradação das madeiras de rodapé e soalho.

43. Destacamento do reboco na zona inferior da parede.

44. O estuque do tecto cedeu e existem manchas de água na periferia.

45. No pavimento da sala de jogos, regista-se uma infiltração proveniente do tecto, com consequências para o revestimento de madeira.

46. Na parede contígua à moradia, observa-se a presença de “bolhas” na tinta. Estas bolhas têm como consequência o destacamento da tinta e/ou do reboco.

47. Na parede exterior enterrada, identificaram-se várias zonas com empolamento da tinta.

48. As paredes contíguas ao vão da porta exterior da sala de jogos apresentam empolamento e destacamento da tinta e reboco.

49. A porta de acesso ao exterior encontra-se a ceder – já com manifestas dificuldades de fecho;

(ii) Piso 1 (intermédio):

a) Cozinha:

50. A porta de entrada da cozinha a partir do exterior é desprovida de testa na fechadura.

51. Fissura grande na sanca da cozinha.

52. Falta de remate das tubagens, que se encontram à vista.

53. As ferragens dos armários encontram-se com falta de apertos e afinações. Porta do armário praticamente não permite a sua utilização, por risco de queda.

b) WC - social

54. Na instalação sanitária do piso 1 a sanita verte água na base.

55. Espelho com mancha.

c) Hall de entrada:

56. A porta principal de acesso à moradia apresenta uma fenda.

d) Sala:

57. As borrachas de isolamento dos caixilhos dos envidraçados da sala estão soltas.

(iii) Piso 2 (superior):

a) Suite:

58. Existência de manchas no papel de parede da suite (parede norte - limítrofe à moradia contígua).

b) WC (suite):

59. A instalação sanitária da suite apresenta deficiências na zona do duche. O remate de silicone da base dos envidraçados do chuveiro encontra-se degradado, permitindo a passagem de água para o exterior. A fixação superior não se encontra ajustada ao vidro, permitindo a sua oscilação.

60. Os caixilhos da janela da instalação sanitária da suite apresentam-se degradados.

c) Quarto - Oeste:

61. Elementos metálicos da guarda da janela do quarto com a pintura a degradada.

62. As portas dos armários do quarto revelam anomalias funcionais, nomeadamente dificuldade de fecho, apresentando-se desalinhadas e em risco de queda.

d) WC - comum aos quartos Este e Oeste:

63. A sanita da instalação sanitária do piso 2 apresenta a mesma anomalia registada na instalação sanitária do piso 1 - presença de água na base.

64. A água proveniente da instalação sanitária corre para o hall comum do piso 2 degradando e empenando o pavimento de madeira no interior do quarto Este.

65. O quarto Este apresenta as mesmas patologias e defeitos descritos no quarto Oeste.

66. As portas do roupeiro estão desalinhadas, com dificuldade de fecho e em risco de queda.

67. A guarda metálica da janela, comum à suite, apresenta degradação da pintura

- resposta ao artigo 4.º da base instrutória.

1.16. A fracção "G", propriedade de EA e mulher, tem também deficiências causadas pelos defeitos de construção da mesma:

1. Exteriores e fachadas

a) Alçado principal e posterior - deterioração da pintura por acção de humidades e fendas em vários pontos;

b) Lodradouro - existência de corrosões em elementos metálicos no portão metálico;

2. Piso Cave

a) Garagem - bolhas e humidades nas paredes da garagem;

b) WC - infiltrações pelo exaustor de ventilação;

c) Escritório - o pavimento em madeira encontra-se empenado junto à porta

3. Piso Rés-do-chão

a) WC social - infiltrações pelo exaustor de ventilação;

b) Sala - bolor e humidade junto às janelas e no tecto

c) Varanda - existência de corrosões em elementos metálicos

4. Piso 1

a) Quarto da frente - bolor nos roupeiros; fissura junto à janela e rodapé; e humidades com origem no exterior.

b) Quarto da frente - pavimento em madeira range quando pisado

5. Vídeoproteiro e companhia interna não funcionam

- resposta ao artigo 5.º da base instrutória.

1.17. A fracção "H", propriedade de PS e mulher, tem também deficiências causadas pelos defeitos de construção da mesma:

1. Soalho com tábuas soltas em todos os pisos;

2. Descolamento dos rodapés em todos os pisos;

3. Fissuras nas paredes em todos os pisos;

4. Manchas de humidade no piso social e garagem;

5. Manchas de humidade e fissuras nas fachadas exteriores

- resposta ao artigo 6.º da base instrutória.

2. Do mérito do recurso

Estamos no âmbito de uma acção destinada a obter a condenação das R.R. na reparação de defeitos existentes nas partes comuns e nas fracções do prédio urbano acima identificado.

O referido prédio foi adquirido pelos A.A. à 1.ª R. UR, promotora do empreendimento, mas foi construído pela 2.ª R. PRB, ao abrigo de um contrato de empreitada celebrado entre estas duas sociedades, sendo que os defeitos respeitam à execução deste contrato.

A questão suscitada neste recurso consistem tão só em saber se a 2.ª R. PRB, ora apelante, responde por tais defeitos perante os adquirentes do prédio, uma vez que estes não foram partes no referido contrato de empreitada.

Esta questão foi, desde logo, levantada pela 2.ª R., na contestação, a título de excepção dilatória de ilegitimidade passiva, sendo, como tal, julgada improcedente no despacho saneador.

Todavia, a mesma R. vem agora, em sede do recurso da sentença final, retomar a questão, equacionando-a também agora numa perspectiva de direito

material, a sustentar que não é responsável por tais defeitos, uma vez que o contrato de empreitada não foi celebrado com os A.A., mas sim com a 1.ª R..

E relativamente à decisão interlocutória sobre a excepção de ilegitimidade, defende que tal decisão não se pode manter já que os próprios A.A. não se pronunciarem sequer sobre a mesma.

Ora, durante muitos anos, manteve-se controvertida a questão de saber se os adquirentes de um prédio por via de um contrato de compra e venda poderiam exigir ao empreiteiro não vendedor a reparação dos de-feitos da obra. Uma das soluções adoptada era a de considerar que o poderiam fazer na qualidade de sucessores que eram da posição do dono da obra no próprio contrato de empreitada, considerando-se ainda que a obrigação de eliminar ou reparar os defeitos seria uma obrigação *propter rem*, cuja titularidade activa se transmitia aos adquirentes, por via do contrato de compra e venda celebrado com o dono da obra^[1].

Porém, hoje a questão encontra solução expressa no artigo 1225.º, n.º 1, do CC, na redacção que lhe foi dada pelo Dec.-Lei n.º 267/94, de 25-10, segundo o qual, em caso de empreitada que tenha por objecto a construção, modificação ou reparação de edifícios ou outros imóveis destinados por sua natureza a longa duração, o empreiteiro é responsável pelo prejuízo causado ao dono da obra ou a terceiro adquirente. Como se refere na sentença recorrida, trata-se, de certo modo, de um desvio do princípio da relatividade dos contratos consagrado no artigo 406.º do CC e que, aliás, é justificado pelo reforço da protecção dos adquirentes consumidores.

Como se refere no acórdão do STJ, de 08/11/2007, proferido no âmbito do processo 07B2976, já citado pelo tribunal “a quo” no despacho saneador, face ao sobredito normativo “tornou-se seguro que o empreiteiro é responsável pelos defeitos que a obra apresente não só perante o dono da obra, como também perante o terceiro que lha adquiriu, podendo este socorrer-se do regime da empreitada para o responsabilizar por esses defeitos”.

Em face da clareza dessa disposição legal torna-se, pois, evidente a improcedência, em toda a linha, das razões da apelante na invocação dos preceitos legais que convoca.

E quanto à questão latente da ilegitimidade, muito menos procede o argumento da apelante ao pretender atribuir efeito cominatório à falta de impugnação dessa exceção por parte dos A.A..

Na verdade, trata-se de uma exceção dilatória de conhecimento oficioso, nos termos dos artigos 493.º, n.º 2, 494.º, alínea e), e 495.º do CPC, além de que se traduz numa questão meramente de direito, pelo que não releva aquela falta de impugnação.

Termos em que, sem necessidade de mais considerações, não resta senão confirmar o julgado.

III - *Decisão*

Pelo exposto, acordam os juízes deste Tribunal da Relação em julgar improcedente a apelação, confirmando-se a sentença recorrida.

As custas do recurso ficam a cargo da apelante.

Lisboa, 12 de Dezembro de 2013

Manuel Tomé Soares Gomes

Maria do Rosário Oliveira Morgado

Rosa Maria Ribeiro Coelho

[1] Vide, ac. do STJ, de 26-04-1983, BMJ n.º 326, pag. 472.