



## Consultório urbanístico

### Rui Rompante

Associado da Pares Advogados  
rr@paresadvogados.com

**Em 2006 adquiri uma fração acabada de construir em propriedade horizontal. Uma das fachadas laterais do prédio nunca foi impermeabilizada, porque o loteamento onde o mesmo se integra prevê a construção de um edifício encostado à referida fachada. Até à data, o edifício não foi construído. A situação tem ocasionado infiltrações e inundações em frações e partes comuns. A quem podemos pedir responsabilidade por estes danos? (Alexandra Mendes)**

De acordo com o que expõe, o prédio em causa localiza-se num terreno que foi objeto de uma operação de loteamento.

O licenciamento do loteamento não estabelece datas-limite para o início da realização das construções a erigir nos lotes, apenas impondo prazos para o início e a conclusão das obras de urbanização sob pena de caducidade da licença. Assim, a fachada lateral deveria de ter sido impermeabilizada, porquanto era, e é, imprevisível o momento em que será realizada a edificação do prédio que ficará acostado à mesma. A obra do prédio onde se localiza a sua fração padece de um vício de construção, apresentando defeitos. A obrigação de efetuar a impermeabilização deveria de ter sido exigida ao vendedor da fração, consignando-a no contrato de compra e venda da fração. Posteriormente, e durante o período de cinco anos, beneficiou da possibilidade de responsabilizar o construtor pelos prejuízos causados. Tendo decorrido cerca de sete anos desde que adquiriu a fração acabada de construir, parece que tais prejuízos não são ressarcíveis e que terá de ser o condomínio a suportar os encargos com a obra de impermeabilização da fachada lateral do edifício.