Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 9457/11.3TBVNG.P1

Relator: CAIMOTO JÁCOME
Sessão: 04 Novembro 2013
Número: RP201311049457/11.3TBVNG.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA A DECISÃO

CONDOMÍNIO **OBRA EM FRACÇÃO AUTÓNOMA**

DANOS NAS PARTES COMUNS

RESPONSABILIDADE CIVIL EXTRA CONTRATUAL

ÓNUS DA PROVA

Sumário

A pretensão indemnizatória do condomínio, pelos alegados danos nas partes comuns do edifício (terraço de cobertura e fachadas) originados por obras efectuadas pelos condóminos demandados, baseia-se na responsabilidade civil extracontratual.

Texto Integral

Proc. n.º 9457/11.3TBVNG.P1 - APELAÇÃO

Relator: Caimoto Jácome (1414)
Adjuntos: Macedo Domingues()
Oliveira Abreu()

ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO

1-RELATÓRIO

O **CONDOMÍNIO ... N.º ...**, sito na freguesia ..., em Vila Nova de Gaia, representado pela sua administradora, B..., com residência naquela morada, intentou a presente acção de condenação, com processo sumário, contra **C... e mulher, D...**, residentes na Rua ... n.º ..., .º recuado, direito, freguesia ..., Vila

Nova de Gaia, pedindo a condenação dos Réus na realização de obras de impermeabilização e reparação das fachadas e terraço, no prazo máximo de trinta dias, ou, em alternativa, no pagamento da quantia de € 15.700,00, acrescida de IVA, à taxa legal em vigor no momento da prolação da sentença, acrescida de juros de mora, à taxa legal, contados desde a citação e até efectivo e integral pagamento, bem como a propiciar as condições de acesso ao terraço e fachadas da fracção e do prédio em crise para a realização das obras.

Para tanto alega, em síntese, que os Réus são proprietários de uma fracção autónoma do prédio, que identifica, e que após a aquisição da mesma procederam a obras e trabalhos de remodelação na mesma, recorrendo a equipamento de picagem de pavimento que provocou vibrações tais que foram causa directa e necessária do aparecimento de fissuras quer no exterior, quer no interior do edifício, as quais são causa de infiltrações.

Citados, os réus contestaram, por excepção, invocando a ilegitimidade do autor para a propositura da presente acção, por falta de demonstração da sua representatividade. Impugnando, reconhecem a execução de obras, alegando, no entanto, que estas não ultrapassaram a normal remodelação de um apartamento e, ainda, que o prédio sofria já de patologias, dada a sua antiguidade, que eram visíveis aquando da própria aquisição da fracção autónoma e em data anterior ao início da realização dos trabalhos.

Deduziram reconvenção, pedindo a condenação do autor/reconvindo no pagamento de uma indemnização no montante de € 6.698,60, acrescida de juros de mora, à taxa legal.

Houve resposta do demandante.

**

Saneado (admitida a reconvenção) e instruído o processo, procedeu-se ao julgamento.

Após julgamento, foi proferida sentença na qual se decidiu (dispositivo):

“Pelo exposto, e nos termos das disposições legais citadas, decido julgar a presente acção improcedente e, em consequência, absolver os Réus do pedido. Custas pelo Autor.”

**

Inconformado, o autor apelou, tendo, na sua alegação, formulado as seguintes conclusões:

a) Na douta sentença de que se recorre foi julgado improcedente o pedido da A., salvo o devido respeito, mal a nosso ver, uma vez que a sentença enferma de errónea apreciação da matéria de facto e da prova produzida, e, consequentemente, de errónea fundamentação de facto e de direito, bem

assim como contradição entre a matéria dada como provada e a fundamentação.

b) Foi dado como provado o facto 15º com a seguinte redacção: “Na assembleia de condóminos realizada no dia 11 de Junho de 2010, o condómino E..., morador no .º/Dto/Tras. referiu “que tem infiltrações de água já alguns anos, com a possibilidade de vierem do terraço de cobertura”.

c) Tal facto dado como provado baseia-se no documento 6 junto com a contestação, onde consta tal matéria.

d) o facto dado como provado, da forma como o mesmo se encontra redigido, é fraccionado e limitativo relativamente ao conteúdo do documento onde o mesmo se insere, e dado todo ele como provado por aceite pelas partes, o que deturpa o seu sentido e alcance.

e) consta do referido documento 6 junto com a contestação (acta da assembleia de condóminos de 11.06.2010), o seguinte: “O Sr. E... proprietário, do .º D.T. solicitava a resolução do problema das infiltrações de água e as brechas actuais nas paredes exteriores do prédio. Foi dito na reunião pelo mesmo que o tecto de um dos quartos está apodrecido e têm filhos pequenos que têm problemas de saúde e não podem estar a dormir no quarto. O Sr. E... também referiu, que tem infiltrações de água já alguns anos, com a possibilidade de virem do terraço de cobertura.” (o sublinhado é nosso).

f) Ora, se por um lado é referido em primeiro lugar a existência de infiltrações de água e brechas actuais, isto é à data de 11.06.2010, portanto após a realização das obras pelos RR.; por outro lado, e depois da referência anterior, é que o condómino E... refere também a existência de infiltrações possivelmente vindas do terraço de cobertura.

g) a Meritíssima Juiz a quo, não obstante tal constar do mesmo documento com a mesma força probatória, apenas dá relevância a possíveis infiltrações vindas do terraço de cobertura, mas nem sequer menciona a referência efectiva de infiltrações de água e as brechas actuais nas paredes exteriores do prédio.

h) impunha-se diferente sobre tal matéria, devendo-se ter dado como provado em 15º que “Na assembleia de condóminos realizada no dia 11 de Junho de 2010, o condómino E..., morador no .º/Dto/Tras., solicitava a resolução do problema das infiltrações de água e as brechas actuais nas paredes exteriores do prédio, referindo ainda na reunião que o tecto de um dos quartos está apodrecido e têm filhos pequenos que têm problemas de saúde e não podem estar a dormir no quarto e que também referiu, que tem infiltrações de água já alguns anos, com a possibilidade de virem do terraço de cobertura.”

i) Foi também dado como provado o facto 16º com a seguinte redacção: “Nessa mesma assembleia, a condómina F..., moradora no .º/Dto/Frente

referiu “que tem infiltrações de água há aproximadamente 3 meses ... e tem dentro dos roupeiros infiltrações, bolores e um cheiro a urina que deve ser proveniente de algum problema existente nas saídas dos tubos principais comuns das casas de banho” (doc. de fls. 75 a 77, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido).”

j) Tal facto dado como provado baseia-se igualmente no documento 6 junto com a contestação, onde consta tal matéria.

k) consta do referido documento 6 junto com a contestação (acta da assembleia de condóminos de 11.06.2010), o seguinte: “A D. F..., proprietária do 4º D.F. reclamava, na carta dirigida à administração, as infiltrações de água que tem há aproximado três meses e alguma degradação em virtude das obras decorridas na habitação do andar superior, as quais não foram legalmente comunicadas aos condóminos, tendo tomado conhecimento das mesmas pelo ruído e das vibrações sentidas no prédio. A mesma também refere que quando comprou o apartamento, na frente lateral esquerda não tinha fissuras visíveis, presentemente os compartimentos situados nessa zona têm sofrido infiltrações de água e humidade que derivam das diversas fissuras de profundidade indefinida visíveis da rua.

Acrescentar à situação, dentro dos roupeiros tem infiltrações, bolores e um cheiro a urina que deve ser proveniente de algum problema existente nas saídas dos tubos principais comuns das casas de banho. Também refere que as infiltrações estão a causar danos materiais e não o deveria ter porque o apartamento foi remodelado à pouco mais de um ano e meio aquando a compra do mesmo.” (o sublinhado é nosso).

l) Ora, se por um lado é referido em primeiro lugar as infiltrações de água que tem há aproximado três meses e alguma degradação em virtude das obras decorridas na habitação do andar superior; por outro lado, refere que quando comprou o apartamento, na frente lateral esquerda não tinha fissuras visíveis, presentemente os compartimentos situados nessa zona têm sofrido infiltrações de água e humidade que derivam das diversas fissuras de profundidade indefinida visíveis da rua; e só depois é que refere que dentro dos roupeiros tem infiltrações, bolores e um cheiro a urina que deve ser proveniente de algum problema existente nas saídas dos tubos principais comuns das casas de banho.

m) a Meritíssima Juiz a quo, não obstante tal constar do mesmo documento com a mesma força probatória, apenas dá relevância a possíveis infiltrações proveniente de algum problema existente nas saídas dos tubos principais comuns das casas de banho, e não ao facto de, quando comprou o andar, antes das obras feitas pelos RR., não ter qualquer problema de infiltrações e humidades, e depois das obras feitas pelos RR. passar a ter tais problemas.

n) impunha-se diferente sobre tal matéria, devendo-se ter dado como provado em 16º que “Nessa mesma assembleia, a condómina F..., moradora no .º/Dto/Frente referiu que tem infiltrações de água há aproximadamente três meses e alguma degradação em virtude das obras decorridas na habitação do andar superior, as quais não foram legalmente comunicadas aos condóminos, tendo tomado conhecimento das mesmas pelo ruído e das vibrações sentidas no prédio. A mesma também referiu que quando comprou o apartamento, na frente lateral esquerda não tinha fissuras visíveis, presentemente os compartimentos situados nessa zona têm sofrido infiltrações de água e humidade que derivam das diversas fissuras de profundidade indefinida visíveis da rua.

Referiu ainda que, a acrescentar à situação, dentro dos roupeiros tem infiltrações, bolores e um cheiro a urina que deve ser proveniente de algum problema existente nas saídas dos tubos principais comuns das casas de banho. Também referiu que as infiltrações estão a causar danos materiais e não o deveria ter porque o apartamento foi remodelado à pouco mais de um ano e meio aquando a compra do mesmo.”

o) a testemunha G... (gravação do julgamento do dia 22.02.21013, às 10h, afirma que, sic, “as ferramentas que usei na obra foram um martelo eléctrico, uma rebarbadeira (...).”

p) a própria Meritíssima Juiz a quo, na sua fundamentação dos factos provados e não provados refere que, sic, “no depoimento da testemunha G..., que referiu ter executado trabalhos na fracção, mencionou que foi removida a cerâmica do chão (corredor, sala e quartos), que foi utilizado um martelo eléctrico (...).”

q) Assim, impunha-se necessariamente em 11º dos factos dados como provados, que fosse dado como provado a utilização, além do mais, de martelo eléctrico e rebarbadeira (rebarbadora), sob pena de haver contradição entre a matéria de facto dada como provada e a sua fundamentação.

r) Logo, deveria ter sido dado como provado, em 11º que “As ferramentas usadas na realização das obras na fracção dos Réus foram, nomeadamente, martelo eléctrico, rebarbadeira (rebarbadora), martelos, betoneira portátil, pincéis e ferramentas e outros utensílios para a remodelação pretendida pelos RR..”

s) A testemunha H..., empregada de limpeza do condomínio (gravação do julgamento do dia 23.01.2013, às 10,30h), afirma que, sic, “- A Senhora quantas vezes lá vai por semana? - Eu só lá vou duas vezes por semana, à 4ª e ao Sábado.”

t) A testemunha F..., moradora do 4º direito frente (mesmo por baixo do andar dos RR.), (gravação do julgamento do dia 23.01.2013, às 10,45h), afirma que,

sic, “Quando comprei o andar não tinha humidades. Há lá uma horizontal (fissura) que não tinha mesmo. Senti uma trepidação muito forte feita por máquinas. Nunca senti o chão vibrar assim e já muita gente fez lá obras. (...) Que era trepidação exagerada era. Foram vários dias. (...) Eu passo dois invernos e nunca tive uma ponta de humidade na casa e após dois invernos ele faz obras e a seguir eu começo a ficar com as paredes todas marcadas do lado da fachada da pastelaria O... (norte) que apanha a parte da casa dele. (...) Essas paredes não tinham rachadelas e depois das obras ficaram com rachadelas.”

u) De referir que esta testemunha e as suas declarações são consistentes com o que a mesma tinha dito e consta da acta da assembleia de condóminos de 11.06.2010, junta como documento 6 com a contestação, e dada como provada.

v) Esta testemunha vivia mesmo por baixo do andar dos RR. e onde foram realizadas as obras por estes.

w) Enquanto que a testemunha H... não vive no prédio, é apenas empregada de limpeza do prédio, e apenas lá ia ao prédio duas vezes por semana.

x) A testemunha F... é moradora do andar imediatamente por baixo do local onde as obras foram realizadas, e melhor do que ninguém presenciou os factos, sentiu-os e os seus efeitos, e descreveu tais factos no seu depoimento de forma clara, objectiva e precisa. Não se alcança de todo o seu depoimento qualquer declaração de carácter técnico, mas tão só a descrição pura e simples dos factos, corroboradas até pela prova documental da referida acta da assembleia de condomínio de 11.06.2010.

y) À Meritíssima Juiz a quo impunha-se uma análise crítica de todas as provas pelo que impunha-se decisão diferente sobre a valoração dos depoimentos das testemunhas H... e F....

z) Venerandos Juízes Desembargadores, foram ainda ouvidos dois Engenheiros civis sobre os factos e matéria submetida a juízo: o Eng^o I... (técnico da J...) e o Eng^o K....

aa) Se por um lado o Sr. Eng^o I... (técnico da J...) participou numa vistoria camarária efectuada ao edifício em 29.11.2010 (após a realização das obras pelos RR.), cfr. doc. de fls. 63 a 74, onde são indicadas diversas patologias do edifício, mas sem determinar a sua causa; por outro lado o Eng^o K... efectuou uma peritagem ao prédio, analisando não só as suas patologias como procurando as suas causas, e elaborando o relatório que se encontra junto aos autos.

bb) Ora, Ex.as, o que há em comum aos Sr.s Engenheiros Civis é que ambos não assistiram à execução das obras.

cc) E o que os separa é que o Sr. Eng^o I... apenas participou num relatório

camarário onde são constatadas patologias do prédio, enquanto o Sr. Eng^o K... efectuou uma peritagem ao prédio, analisando não só as suas patologias como procurando as suas causas.

dd) Desta forma, impunha-se por parte da Meritíssima Juiz a quo uma análise crítica dos depoimentos prestados por estes dois Engenheiros, os quais não são contraditórios entre si, mas tão só tiveram uma abordagem e análise diferentes do mesmo prédio.

ee) a testemunha Eng^o I..., (gravação do julgamento do dia 22.02.2013, afirma que, sic, “É difícil para mim estabelecer umnexo de causalidade porque quando eu fui à obra, as pretensas obras feitas pelo Sr. L... já estariam feitas. Se me pergunta se os utensílios utilizados na execução das obras que os mesmos causariam fissuras ou patologias no prédio, não sei. Digo-lhe que não acredito sinceramente que os problemas todos fossem unicamente responsabilidade deste senhor. Também posso eventualmente admitir que possam agravar algumas coisas. Agora, eu não fui lá antes da execução da obra, nem durante, somente fui após.

(...) Sinceramente um martelo eléctrico a trabalhar constantemente ao nível do edifício na sua totalidade, não lhe sei responder. Acredito que possa causar algum tipo de fissuras no andar de baixo dependendo da potência. É difícil estabelecer umnexo de causalidade não tendo ido lá antes.”

ff) Enquanto a testemunha Eng^o K..., (gravação do julgamento do dia 07.03.2013, às 14,45h, afirma que, sic, “Há uma série de fissuração em pontos frágeis confinados à estrutura de betão armado do prédio. (- Estas fissuras são em todo o prédio ou ao nível do 4^o andar exterior?) Essencialmente lembro-me duma platibanda ao nível superior que está fissurada, o paramento da parede lateral (norte) (...) essa parede está fissurada (...) a fissura que se notava mais era ao nível do 4^o andar. (...) As fissuras que eu lá vi eram fissuras nitidamente em pontos frágeis da construção, ou seja, as alvenarias ficam confinadas entre os elementos estruturais e é muito vulgar ficarem fragilizados (...) são pontos frágeis e se houver vibração continuada algum ponto mais frágil acaba por se verificar fissuras. (...) Há uma fissura grande dessa fachada virada para norte e ao nível do 4^o andar, ela vai quase duma ponta à outra. Há lá uma janela voltada para a rua que nota-se perfeitamente que nos cantos fissurou. (...) (- o Sr. Engenheiro do exterior aponta uma fissura como altamente provável que tenha tido, aquilo a que os americanos dizem, para além da dúvida razoável? (...)

Haverá aqui uma fissura que se lhe afigura provável?) - Sim, essa fissura eu diria que é quase uma linha recta ao nível da laje (...) e é nitidamente uma fissura que ocorreu ao nível da ligação da alvenaria e a estrutura do prédio.”

gg) Assim, Venerandos Juízes Desembargadores, o depoimento e razão de

ciência do Sr. Eng^o K... são claros, objectivos e precisos, não merecedores de qualquer reparo, os quais, pela isenção e coerência que apresentaram, deverão ser merecedores de acolhimento total para a determinação e fundamentação da matéria de facto dada como provada e não provada.

hh) Desta forma, conjugada toda a prova produzida (testemunhal e documental) e valorada a mesma, impunha-se uma análise crítica de todas as provas por parte da Meritíssima Juiz a quo, e especificando os fundamentos que foram decisivos para a convicção do julgador, dever-se-ia ter dado como provado a seguinte matéria de facto:

ii) Em 7^o dos factos provados, sic, “Tais factos determinaram como consequência directa as seguintes patologias: nos exteriores do prédio, o aparecimento de fissuras dispersas, algumas de grandes dimensões, em pontos frágeis, nomeadamente nos paramentos verticais junto a vãos de janelas, platibandas e zonas de ligação dos paramentos com lajes e vigas; nos interiores, ao nível do 3^o andar direito frente, fissura junto ao caixilho do quarto Poente/Norte, fissura na varanda com marquise do quarto Nascente/Norte, ao nível do 4^o andar direito frente, vestígios de infiltrações de humidade no quarto Nascente/Norte na zona da varanda com marquise e ainda no canto interior do mesmo quarto na zona Nascente/Norte, fissura no quarto Sul/Poente e infiltração de água pela caixa do estore, ao nível do 4^o andar direito traseiras fortes vestígios de infiltrações no tecto do quarto Nascente/Norte e no tecto do roupeiro do quarto Nascente/Norte; no 4^o andar direito frente o aparecimento de fissuras interiores no roupeiro do quarto Nascente/Norte;

jj) Em 8^o dos factos provados, sic, “Os trabalhos consistiram na picagem, remoção e a substituição da cerâmica da sala, da cozinha, casas de banho e corredor, remodelação da tubagem eléctrica, colocação de pavimento flutuante na sala e quartos de dormir e corredor e pintura da fracção;

kk) em 13^o dos factos provados, sic, “Os danos causados pelos trabalhos realizados pelos Réus referidos no facto 7^o, causaram, além da fissuração da laje de cobertura e fachadas, graves infiltrações de água e humidade no prédio.”

ll) Por tudo o supra exposto, Venerandos Juízes Desembargadores, da matéria de facto dada como provada e da que deveria ter sido dada igualmente como provada, impunha-se decisão diversa da tomada.

Assim

mm) Meritíssimos Juízes Desembargadores, da conjugação de toda a prova produzida e dada como provada e a que se deveria ter dado como provada, conforme supra se alegou, deve ser a douta sentença recorrido revogada, substituindo-se por outra que julgue a presente acção procedente por provada

e condene os RR. a realizar as obras de impermeabilização e reparação das fachadas e terraço no prazo máximo de 30 dias; OU em alternativa, condenados a pagar à A. a quantia a liquidar em execução de sentença e a propiciar as condições de acesso ao terraço e fachadas da fracção e do prédio em crise para a realização da obra.

Na resposta à alegação os apelados defendem o decidido.

**

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

2- FUNDAMENTAÇÃO

O objecto do recurso é balizado pelas conclusões da alegação dos recorrentes, não podendo este Tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser que as mesmas sejam de conhecimento officioso - arts. 684º, nº 3, e 685º-A, nº 1 e 2, do C.P.Civil (actualmente arts. 635º, nº 4, e 640º, nºs 1 e 2).

Deve observar-se que o recorrente não cumpre o estatuído no artº nº 1, do artº 685º-A, do CPC (actual artº 639º, nº 1), pois que as conclusões são tudo menos sintéticas, limitando-se o apelante a organizar em dezenas de alíneas (a a mm)!!!) o teor da sua alegação não articulada.

Por uma questão de celeridade, ultrapassa-se, sem mais, a incorrecção.

2.1- OS FACTOS

O recorrente insurge-se contra a decisão sobre a matéria de facto, de fls. 129-135.

O apelante não concorda com essa decisão relativamente ao vertido nos números 7, 8, 11, 13, 15 e 16.

Sustenta o recorrente que houve erro na apreciação e valoração da prova documental e testemunhal constante dos autos, concretamente dos depoimentos de G..., H..., F... e dos engenheiros civis I... (técnico da J...) e K... Vejamos.

Fixada a matéria de facto, através da regra da livre apreciação das provas, consagrada no artº 655º, nº 1, do CPC (actual artº 607º, nº 5), em princípio essa matéria é inalterável.

A decisão do tribunal da 1ª instância sobre a matéria de facto só pode ser alterada pela Relação nas situações previstas no artº 712º, do CPC (actual artº 662º).

O recorrente cumpriu o ónus imposto nos nºs 1 e 2, parte final, do artº 685º-B, do CPC (actual 640º, nº 2, al. a)?

Em rigor, não o fez.

Com efeito, quando se impugna a decisão sobre a matéria de facto exige-se que:

- se especifiquem os concretos pontos de facto que consideram incorrectamente julgados;
- que se fundamente as razões da discordância, especificando os concretos meios de prova em que funda a impugnação;
- que seja efectuada a localização exacta, na fita registadora ou CD, dos respectivos depoimentos, nos termos do n.º 2, do art. 522º-C (nº 2, do artº 685º-B, actual 640º, nº 2, al. a)).

Ora, o apelante não cumpre, integralmente, estas exigências que seriam capazes de levar a Relação, reapreciando ou reexaminando, a formar uma outra convicção (prova gravada), agora, porventura, de acordo com a pretensão do apelante.

Com efeito, o recorrente não indica com exactidão as passagens da gravação dos depoimentos em que se funda, limitando-se a transcrever, parcialmente, os depoimentos das referidas testemunhas.

Por isso, seguramente que a recorrente não observa, nas conclusões do recurso, o estatuído naquele normativo, o que impede a reapreciação da prova gravada.

A finalidade do citado artº 712º, do CPC (actual artº 662º), é garantir a correcção do apuramento da matéria de facto, mas tal possibilidade tem de ser feita no respeito pelas normas jurídicas e processuais adequadas.

A sindicância, na Relação, da valoração do tribunal *a quo* dos depoimentos das testemunhas, credibilizando uns em detrimento de outros, atendendo a regras de lógica e razões de experiência comum, é, por regra, de difícil atendimento.

A sindicância à convicção do julgador da 1ª instância, a realizar por este tribunal de recurso, apenas se mostra adequada quando a mesma se apresenta manifestamente contrária às regras da experiência, da lógica e dos conhecimentos científicos.

Importa considerar que a Relação deve, por regra, reapreciar toda a prova produzida e não apenas a indicada pelo recorrente e que, porventura, lhe seja favorável.

Saliente-se, ainda, que uma coisa é o conteúdo do depoimento das testemunhas, ou seja, aquilo que elas afirmam em audiência, outra, muita distinta, é saber se tais afirmações, depois de feita a sua análise crítica, de forma isolada ou confrontadas com outros elementos de prova trazidos aos autos, podem servir de suporte para que o tribunal dê como provada determinada realidade factual.

Neste tipo de prova dada a sua reconhecida falibilidade, impõe-se uma

especial avaliação crítica com vista a uma valoração conscienciosa e prudente do conteúdo dos depoimentos e da sua força probatória, devendo sempre ter-se em consideração a razão de ciência do depoente e as suas relações pessoais ou funcionais com as partes, havendo ainda, que apreciar a prova no seu conjunto, conjugando todos os elementos produzidos no processo e atendíveis, independentemente da sua proveniência, em face do princípio da aquisição processual (artº 515º, do CPC).

De todo o modo, importa ter presente o disposto no CPC (anterior - artº 712º, nº 3, e actual redacção - artº 662º, nºs 2, als. a) e b), e 3) no concernente à possibilidade de renovação da produção da prova, o que, no caso, achamos desnecessário.

Dito isto, apesar da irregular impugnação (prova gravada), analisemos a possibilidade de alteração das respostas dadas à matéria dos aludidos quesitos da base instrutória.

Na motivação da decisão sobre a matéria de facto, a julgadora *a quo* baseou a sua convicção do modo seguinte:

“A prova dos factos 1º, 2º, 3º e 4º fundou-se no acordo das partes.

No mais, a convicção do Tribunal fundou-se no conjunto da prova produzida, ponderada e valorada segundo as regras da experiência comum, concatenada com o teor dos documentos juntos aos autos, não impugnados ou cujo teor foi confirmado por outros elementos de prova, designadamente, no documento constante de fls. 63 a 74, cujo teor foi confirmado pelo depoimento da testemunha I..., engenheiro civil e técnico da J..., que realizou a vistoria ao edifício e interior das fracções ali descritas e que de forma absolutamente isenta referiu, confirmando o auto elaborado, quais as patologias de que padece o edifício, sendo peremptório em afirmar que a realização das obras pelos Réus poderia, quando muito, agravar os problemas existentes, não podendo ser causa dos mesmos (sendo de mencionar que a testemunha K..., que elaborou o relatório que se encontra junto aos autos, acabou por depor de forma a evidenciar muitas dúvidas, até porque não assistiu à execução das obras, sobre a certeza da causa das fissuras e infiltrações). Assim, com base em tal elemento de prova e apelando às regras da experiência comum, já que a realização de obras em apartamentos é um acto normal, sendo a primeira vez que o tribunal se vê confrontado com uma tese como a que foi defendida pelo Autor, o tribunal apenas deu como provado, directamente e como consequência das obras, os danos existentes no 4º andar direito frente (sendo de salientar que a testemunha H..., empregada de limpeza no prédio, classificou as vibrações de normais). Por isso, foi o depoimento da testemunha F..., moradora no 4º andar, acolhido com muitas reservas, que não se inibiu de fazer afirmações de carácter técnico, sem que possuísse conhecimentos para

tal, e indo para além daquilo que os próprios engenheiros afirmaram. Já o depoimento da testemunha E..., residente no apartamento que se situa mesmo por baixo do dos Réus, e que naturalmente mais sentiu as obras e onde aliás se manifestaram danos, como é natural (refira-se que uma das testemunhas ouvidas mencionou que é normal, antes de serem executadas obras deste género, ser o apartamento inferior fotografado para, no final, se verificar quais os danos que resultaram da execução das mesmas) mereceu credibilidade quanto aos danos que descreveu existirem na própria fracção, decorrentes das próprias obras e confirmado no auto de vistoria da J..., sendo que quanto ao exterior nem foi capaz de identificar se anteriormente existiam fissuras.

Relativamente aos utensílios empregues na realização das obras, o tribunal, acreditando no depoimento da testemunha G..., que referiu ter executado trabalhos na fracção, mencionou que foi removida a cerâmica do chão (corredor, sala e quartos), que foi utilizado um martelo eléctrico, que causa vibração mas não ao ponto de provocar fissuração do prédio, que com a remoção da tijoleira foram arrancados pedaços de cimento, como é normal, sendo necessário nivelar de seguida o chão, referindo ainda que foram abertos roços nas paredes e que a casa foi pintada. Mencionou a existência de uma fissura e de uma parte de humidade, ainda antes da realização das obras. A testemunha M..., amigo do Réu e pintor de construção civil, referiu que procedeu à pintura do apartamento e que depois aí voltou em Fevereiro tendo constatado a existência de humidade e problemas no flutuante, o que foi confirmado pela testemunha N.... Porém, com o mesmo rigor com que o tribunal não pode concluir que foram as vibrações provocadas pela execução das obras feitas pelos Réus, também não pode concluir qual a origem de tais humidades.”.

Pois bem.

Recorde-se, desde logo, que a prova não é certeza lógica, mas tão-só um alto grau de probabilidade, suficiente para as necessidades práticas da vida (Manuel de Andrade, *Noções Elementares de Processo Civil*, pág. 191).

Ouvimos os depoimentos das testemunhas, transcritos, em parte, nos autos, produzidos na audiência de julgamento e analisamos a documentação junta aos autos, designadamente a cópia da acta da assembleia de condóminos de 11/06/2010, constante de fls. 75-77, 63-74 e o documento de fls. 17-18 (“relatório pericial”).

Começamos pelo vertido em 15. e 16. da decisão sobre a matéria de facto e da fundamentação da sentença.

Como se sabe, os documentos não são factos, mas apenas meios de prova. Podem servir também para colmatar lacunas do ónus de alegação.

O documento em causa (acta da assembleia de condóminos) constitui um documento particular (ver artº 363º, do CC).

Dispõe o artº 376º, do CC, que "o documento particular cuja autoria seja reconhecida nos termos dos artigos antecedentes faz prova plena quanto às declarações nele atribuídas ao seu autor, sem prejuízo da arguição e prova da falsidade do documento" (nº 1), sendo que "os factos compreendidos na declaração consideram-se provados na medida em que forem contrários aos interesses do declarante" (nº 2).

A força probatória do documento particular circunscreve-se, assim, no âmbito das declarações (de ciência ou de vontade) que nela constam como feitas pelo respectivo subscritor. Tal como no documento autêntico, a prova plena estabelecida pelo documento respeita ao plano da formação da declaração, não ao da sua validade ou eficácia. Mas, diferentemente do documento autêntico, que provém duma entidade dotada de fé pública, o documento particular não prova plenamente os factos que nele sejam narrados como praticados pelo seu autor ou como objecto da sua percepção directa. O âmbito da sua força probatória é, pois, bem mais restrito e só pode ser invocado como prova plena pelo declaratório contra o declarante.

Nessa medida, apesar de demonstrada a autoria de um documento, daí não resulta necessariamente que os factos compreendidos nas declarações dele constantes se hajam de considerar provados, que o mesmo é dizer que daí não advém que os documentos provem plenamente os factos neles referidos.

É que a força ou eficácia probatória plena atribuída pelo nº 1 do art. 376º, do CC, às declarações documentadas limita-se à materialidade, isto é, à existência dessas declarações, não abrangendo a exactidão das mesmas.

Em suma, a eficácia probatória de um documento particular diz apenas respeito à materialidade da declaração e não também à exactidão ou eficácia do declarado (ver, entre outros, os Acs. STJ, *BMJ*, 267º/125, *RC*, *BMJ*, 439º/660, *RL*, *CJ*, 1993, II, 163).

Feitas estas considerações de natureza normativa e doutrinal, revertendo à referida prova documental, afigura-se-nos que o que está provado é que os condóminos E... e F... fizeram as declarações constantes da mencionada acta. Nem mais, nem menos.

Por isso, aceita-se a pretensão do recorrente no sentido de se transcrever nos números 15 e 16 o teor dessas declarações (ver infra).

Já no que concerne ao teor dos números 7, 8, 11 e 13 da decisão sobre a matéria de facto, pensamos que não podemos acolher a alteração pretendida pelo apelante, pois que a prova testemunhal e documental analisada na 1ª instância e nesta Relação não permite, razoavelmente, que se vá além do considerado provado no tribunal recorrido, tendo presente o estatuído no artº

516º, do CPC (actual artº 414º).

Não vislumbramos a contradição apontada pelo recorrente ao teor do nº 11 dos factos provados (ver nº 5).

No referente aos nº 7, 8 e 13, ouvida e analisada a prova testemunhal (pese embora a incorrecção apontada à impugnação da prova gravada) e documental, aderimos à convicção da julgadora da 1ª instância no sentido de que o demandante não logrou provar, com a segurança exigida, que as obras realizadas pelos réus na sua fracção foram, com grande probabilidade, a causa directa das patologias (infiltrações de água, com a possibilidade de virem do terraço de cobertura, e fissuras nas paredes exteriores do prédio) verificadas no edifício (partes comuns e nas fracções autónomas), para além da considerada no nº 7 (o aparecimento de fissuras interiores no roupeiro do quarto Nascente/Norte no 4º andar direito frente).

Os depoimentos dos engenheiros civis I... e K..., que não acompanharam as obras realizadas pelos demandados, não são conclusivos, no que concerne à relação causal entre aquelas obras e as mencionadas patologias.

Parece-nos razoável e prudente que se conclua que, com excepção do referido no facto 7º, as infiltrações e fissuras existentes no edifício, designadamente nas partes comuns, advêm, para além do mais, da sua antiguidade.

Sublinhe-se que não ficou provado que os réus tenham efectuado obras no terraço de cobertura, concretamente a remodelação da marquise aí situada. A decisão impugnada observou, por isso, com a ressalva indicada (números 15 e 16), as enunciadas regras que devem orientar o julgador, apreciou criticamente, orientado pelos enunciados princípios, todos os meios de prova produzidos em audiência, concluindo pela sua suficiência ou insuficiência para demonstrarem os factos que acabou por considerar, neste raciocínio lógico, provados e não provados.

Aceita-se, pois, a convicção da julgadora da 1ª instância, a que aderimos, sobre a amplitude, modo de execução e consequências das obras realizadas pelos réus na sua fracção.

Deste modo, considera-se provado que:

1. B... foi eleita administradora do condomínio, para o período de 01.01.2011 a 31.12.2011, do prédio urbano, constituído no regime de propriedade horizontal, sito na Rua ... n.º ..., ..., em Vila Nova de Gaia, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o n.º 355, através de deliberação da assembleia de condóminos do referido prédio, realizada em 29.01.2011;
2. Os Réus são proprietários da fracção autónoma designada pelas letras "AI", correspondente a uma habitação no 5º andar recuado direito do prédio urbano referido e descrito no número anterior;

3. A referida fracção “AI” tem direito à utilização efectiva do terraço; 4. Após a aquisição do imóvel supra referido pelos Réus, estes, desde Abril de 2010 e até dia não concretamente determinada do início mês de Novembro do mesmo ano, procederam a obras de remodelação no interior da sua fracção;
5. Além de outros trabalhos realizados no interior da sua fracção, os Réus utilizaram equipamento de picagem de pavimento, provocando vibrações no imóvel;
6. Levaram os Réus para o seu imóvel areia e uma betoneira para fazer massa de cimento;
7. Tais factos determinaram como consequência directa as seguintes patologias: no 4º andar direito frente o aparecimento de fissuras interiores no roupeiro do quarto Nascente/Norte;
8. Os trabalhos consistiram na substituição da cerâmica da cozinha, casas de banho e corredor, remodelação da tubagem eléctrica, colocação de pavimento flutuante na sala e quartos de dormir e corredor e pintura da fracção;
9. O prédio tem mais de vinte e quatro anos;
10. A fracção dos Réus tem uma dimensão de €107,50m²;
11. As ferramentas usadas na realização das obras na fracção dos Réus foram, nomeadamente, martelos, betoneira portátil, pincéis e ferramentas e utensílios de uso normal para a remodelação de uma fracção;
12. Os materiais usados na obra foram, nomeadamente, cimento, areia, tinta, madeiras várias, sendo materiais de uso corrente e necessários para a realização de uma obra de remodelação de uma fracção;
13. Com excepção do referido no facto 7º, as infiltrações e fissuras existentes no edifício advêm, para além do mais, da sua antiguidade;
14. No auto de vistoria realizada pela Câmara Municipal ... ao edifício, em 29 de Novembro de 2010, consta o seguinte: “As patologias nele referidas que aqui se dão como reproduzidas na sua totalidade, evidenciam fundamentalmente, mau estado de conservação dos revestimentos das fachadas com a existência de fissuração nos mesmos que permite infiltrações de águas pluviais no interior das habitações, impermeabilização da cobertura plana constituída em terraço no 5º andar, proporcionando infiltrações de águas pluviais no tecto do quarto da habitação do 4º andar direito traseiras voltado a nascente, deterioração/oxidação dos rufos (documento de fls. 63 a 74, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido);
15. Na assembleia de condóminos realizada no dia 11 de Junho de 2010, o condómino E..., morador no .º/Dto/Traseira, solicitou a resolução do problema das infiltrações de água e as brechas actuais nas paredes exteriores do prédio, referindo ainda na reunião que o tecto de um dos quartos está apodrecido e têm filhos pequenos que têm problemas de saúde e não podem estar a dormir

no quarto e que também referiu, que tem infiltrações de água já alguns anos, com a possibilidade de virem do terraço de cobertura;

16. Nessa mesma assembleia, a condómina F..., moradora no .º/Dto/Frente, referiu que tem infiltrações de água há aproximadamente três meses e alguma degradação em virtude das obras decorridas na habitação do andar superior, as quais não foram legalmente comunicadas aos condóminos, tendo tomado conhecimento das mesmas pelo ruído e das vibrações sentidas no prédio. A mesma também referiu que quando comprou o apartamento, na frente lateral esquerda não tinha fissuras visíveis, presentemente os compartimentos situados nessa zona têm sofrido infiltrações de água e humidade que derivam das diversas fissuras de profundidade indefinida visíveis da rua.

Referiu ainda que, a acrescentar à situação, dentro dos roupeiros tem infiltrações, bolores e um cheiro a urina que deve ser proveniente de algum problema existente nas saídas dos tubos principais comuns das casas de banho. Também referiu que as infiltrações estão a causar danos materiais e não o deveria ter porque o apartamento foi remodelado há pouco mais de um ano e meio aquando a compra do mesmo (doc. de fls. 75 a 77, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido);

17. Aquando da compra da habitação por parte dos Réus aquela possuía uma fissura e um foco de humidade na sala;

18. Tal foco de humidade reapareceu depois das obras, aumentando e passando para o piso flutuante, o que provocou o seu parcial levantamento e desmembramento;

19. A tinta da parede da sala, contígua ao terraço, está com pequenas bolhas e empolada;

1) O prédio teve obras de reparação das fachadas em 2003;

2.2- O DIREITO

Assente a matéria de facto, cumpre apreciar o mérito do recurso e da acção, operando a subsunção jurídica.

Os réus, enquanto proprietários exclusivos da sua fracção autónoma, podem realizar nesta (interior) as obras que lhes aprouverem (arts. 1305º e 1420º, do CC), com as limitações descritas no artº 1422º, do CC.

O autor pretende ser indemnizado pelos alegados danos nas partes comuns do edifício (terraço de cobertura e fachadas) originados pelas obras efectuadas pelos demandados, não estando, neste processo, em causa, obviamente, os eventuais prejuízos verificados nas fracções autónomas dos condóminos decorrentes daquelas obras.

A pretensão indemnizatória baseia-se, pois, na responsabilidade civil

extracontratual.

Para ter o direito que sobre os réus se arroga, teria o autor o ónus da prova (art.º 342º, n.º 1, do Cód. Civil) dos factos integrantes dos requisitos da responsabilidade civil extracontratual previstos no art.º 483º do mesmo diploma, geradora da obrigação de indemnização: o facto, ilicitude (na forma de violação de direito alheio ou de qualquer disposição legal destinada a proteger interesses alheios), vínculo de imputação do facto ao agente (quer na modalidade de dolo, quer na de mera culpa), dano, e nexo de causalidade (concreta mas adequada, face ao disposto no art.º 563º do mesmo Código) entre o facto e o dano.

Ora, a factualidade apurada não evidencia que a conduta dos demandados seja ilícita e culposa, inexistindo o nexo de causalidade, uma vez que não ficou demonstrado que os eventuais danos nas partes comuns do edifício foram consequência da execução das ditas obras, não sendo notória a adequação das mesmas à produção de tais consequências face às condições em que o prédio já se encontrava.

Por outro lado, a actividade executada pelos réus não pode ser considerada perigosa para o efeito do estatuído no n.º 2, do art.º 493º, do CC.

Acresce, aliás, no caso, que mesmo a considerar-se o princípio da responsabilidade por intervenções lícitas (responsabilidade civil extracontratual por factos lícitos), em que não se exige a culpa do responsável, sempre ficaria a faltar a prova do nexo causal entre as referidas obras e invocado dano.

A acção não procede, como se decidiu na 1ª instância.

Dito isto, constata-se que, na sentença recorrida, nada se ajuizou sobre o pedido reconvenicional deduzido pelos réus, omissão essa conducente à nulidade daquela decisão judicial (art.º 668º, n.º 1, al. d), do CPC, actual art.º 615º, n.º 1, al. d)).

Porém, os réus não recorreram da sentença, pelo que nada há a decidir sobre a questão (arts. 668º, n.º 4, e 677º, do CPC, actuais arts 615º, n.º 4, e 628º)

Improcede, assim, o concluído na alegação do recurso.

3- **DECISÃO**

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

Custas pelo apelante

**

Anexa-se o sumário do acórdão.

Porto, 4/11/2013
Caimoto Jácome
Macedo Domingues
Oliveira Abreu

SUMÁRIO (ARTº 713º, nº 7, do CPC, actual artº 663º, nº 7):

I- Os réus, enquanto proprietários exclusivos da sua fracção autónoma, podem realizar nesta (interior) as obras que lhes aprouverem (arts. 1305º e 1420º, do CC), com as limitações descritas no artº 1422º, do CC.

II- A pretensão indemnizatória do condomínio, pelos alegados danos nas partes comuns do edifício (terraço de cobertura e fachadas) originados por obras efectuadas pelos condóminos demandados, baseia-se na responsabilidade civil extracontratual.

Caimoto Jácome