

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 2536/16.2T8LRS.L1-7

Relator: LUÍS ESPÍRITO SANTO

Sessão: 23 Fevereiro 2021

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: PARCIALMENTE PROCEDENTE

PROPRIEDADE HORIZONTAL

DANOS NAS FRACÇÕES AUTÓNOMAS

RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO

OBRIGAÇÃO DE REPARAÇÃO

LEGITIMIDADE SUBSTANTIVA DO CONDOMÍNIO

Sumário

I - Não conferindo a lei personalidade jurídica ao condomínio, o certo é que o considera do ponto de vista da sua organicidade, conferindo a esta entidade capacidade para, dentro de determinado condicionalismo, representar o conjunto dos condóminos, através da figura do administrador, nos termos do artigo 1436º, alínea i), do Código Civil; agir em juízo, quer na posição activa, quer na posição passiva, isto é, actuando contra qualquer condómino ou terceiro, na execução das suas funções e autorizado pela Assembleia de Condóminos (artigo 1437º, nº 1, do Código Civil), e ser demandada nas acções respeitantes às partes comuns do edifício, nos termos do artigo 1437º, nº 2 e 1433º, nº 6, do Código Civil.

II - Sobre todos os condóminos tomados unitariamente, através da figura orgânica do condomínio, impende a obrigação imposta por lei de zelar pela conservação e manutenção das partes comuns do edifício, conforme liminarmente resulta do disposto nos artigos 1430º, nº 1, e 1420º, nº 1, do Código Civil, o que significa que, estando em causa as partes do edifícios referidas no artigo 1421º, do Código Civil, qualificadas como partes comuns, é

sobre esta mesma entidade, representada pelo administrador e cuja vontade funcional se expressa através das decisões aprovadas em Assembleia de Condóminos, que impende a especial obrigação de, agindo proactivamente, impulsionar as obras necessárias, tecnicamente adequadas e idóneas a reparar vícios existentes nas partes comuns, designadamente se forem susceptíveis de afectar e prejudicar as fracções autónomas de cada condómino - partes próprias.

III - Existindo um vício relevante de ordem técnica numa parte imperativamente comum do edifício constituído em propriedade horizontal - como é o caso do solo, alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio (artigo 1421º, nº 1, alínea a), do Código Civil) - constitui obrigação do condomínio, corporizado na pessoa do respectivo administrador e sendo a sua vontade funcional determinada superiormente pelas decisões aprovadas em Assembleia de Condóminos, agir imediatamente (após a recolha da informação necessário e pertinente) no sentido da pronta e eficaz eliminação dos defeitos e na reparação dos estragos causados pelos mesmos, competindo outrossim ao condomínio suportar as despesas inerentes à realização dessas mesmas obras nas partes comuns e à reparação dos estragos provocados nas fracções autónomas dos condóminos afectados, nos termos gerais do artigo 1424º, nº 1, do Código Civil.

IV - Em termos da definição da responsabilidade do Réu condomínio, há que autonomizar o direito do condómino a exigir, nessa qualidade, ao Condomínio o cumprimento da obrigação de realizar nas partes comuns obras de reparação e eliminação das causas dos problemas surgidos na sua fracção autónoma - parte própria -, da obrigação de reparação/indemnização dos danos por si sofridos na sua fracção e bens aí existentes.

V - Na primeira situação, está apenas em causa o incumprimento de uma obrigação geral do condomínio em relação ao dever de conservação e manutenção das partes comuns, não sendo tal responsabilidade excluída pelo facto de os vícios terem na sua origem defeitos de construção que competiria ao construtor reparar se tivesse sido accionado em tempo, uma vez que, em qualquer circunstância, no círculo do relacionamento estrito entre o condomínio e cada um dos respectivos condóminos, a primeira entidade deve responder directamente pela segurança e bom estado das partes comuns, não se podendo eximir a esta sua obrigação a pretexto da responsabilidade de terceiros.

VI - Na segunda situação, está em causa a responsabilidade civil extracontratual do condomínio perante os condóminos, nos termos gerais (artigo 483º, nº 1, do Código Civil), pressupondo-se a imputabilidade ao

condomínio, por acção ou omissão, de um facto ilícito continuado que permanece à data da instauração da acção (e que tem a ver com o não cumprimento da obrigação de agir diligentemente).

VII - Existindo de facto um problema estrutural no prédio, em termos da sua concepção, que está directa e causalmente na origem de danos verificados nas fracções autónomas do rés-do-chão direito e do rés-do-chão esquerdo, onde são visíveis, há anos, diversas rachas e fissuras, torna-se obrigatória e imperiosa a realização das obras necessárias para solucionar este problema de cariz técnico, cabendo ao condomínio impulsioná-las e suportar todos os respectivos custos, em conformidade com o regime jurídico que se deixou descrito supra, havendo a solução técnica sido adiantada, de forma unânime, no próprio relatório de peritagem (2ª perícia) e que se traduz na “redução da deformidade futura da laje poderá ser conseguida através da colocação de vigas metálicas sob a laje que transforme a solução existente de lajes maciças fungiformes numa solução de lajes maciças vigiadas, o que exigirá a elaboração de um projecto específico de reforço, suportado em cálculos detalhados e no correspondente cadernos de encargos”.

VIII - Da mesma forma, compete ao Réu condomínio a obrigação de proceder à reparação de todos os vícios verificados na fracção dos AA. condóminos em consequência das mencionadas deficiências estruturais do prédio que não foram atempadamente solucionadas pelo condomínio, convocando-se neste ponto o regime que resulta do artigo 493º, nº 1, do Código Civil.

Texto Parcial

Acordam os Juízes do Tribunal da Relação de Lisboa (7ª Secção).

I - RELATÓRIO.

Instauraram A [Lúcia ...] , B [José ...] , C [Verónica ...] e D [Daniel ...] a presente acção declarativa sob a forma de processo comum contra E [Condomínio do prédio urbano constituído em propriedade horizontal, sito na Rua ... n.º , no Prior Velho] .

Essencialmente alegaram:

São proprietários respectivamente das fracções “A” e “B” do prédio em propriedade horizontal, descritas na Conservatória do Registo Predial de Loures sob os n.º 236-A e 236- B, da freguesia do Prior Velho e inscritas na matriz predial urbana da união de freguesias de Sacavém e Prior Velho, nos artigos ... e

O respectivo prédio foi construído em 2002 e em 2009 foi efectuada pelo construtor uma correcção de alguns defeitos da obra em todas as fracções ao

abrigo da garantia dada.

No início de 2011, começaram a (re)aparecer diversas rachas bem como apareceram outras fissuras e outras inconformidades com a construção inicial, tendo sido atribuídas às vibrações causadas pelas obras da Ribeira do Aeroporto.

Nessa ocasião, os 1.ºs AA., por sua iniciativa e a expensas suas repararam as rachas e fissuras a suas expensas, no valor de € 600,00.

Porém, voltaram a reaparecer em finais de 2011, data em que começaram a manifestar-se os mesmos sinais de degradação na fracção B, pertencente aos 2.ºs AA., pelo que, nesse seguimento, teve lugar uma assembleia de condóminos, em que as AA. tentaram fazer o levantamento de problemas idênticos nas restantes fracções, vindo a interpelar a Câmara Municipal de Loures, a qual declinou qualquer responsabilidade.

Houve agravamento das anomalias nas fracções dos AA., pelo que na assembleia de condomínio de 18 de Fevereiro de 2014, voltou a discutir-se tal questão, tendo sido aprovada por unanimidade a realização de uma peritagem por uma entidade independente para apuramento com a maior brevidade possível das obras a realizar e eventual propositura de uma acção judicial contra o responsável pela construção do prédio e/ou contra a dona da obra da Ribeira do Aeroporto.

Nessa sequência, foi elaborada uma proposta de prestação de serviços a qual foi levada a assembleia extraordinária, onde ficou decidido que se aguardaria pela opinião de outro engenheiro, o que não veio a concretizar-se.

Já em 21 de Janeiro de 2015, em sede de assembleia de condomínio, foi dado a conhecer que a administração não desenvolveu diligências quanto à questão suscitada, bem como recusa o pagamento de qualquer verba que diga respeito a problemas de cada fracção.

Deste modo, os AA. solicitaram outro parecer que foi levado a apreciação em assembleia de condomínio de 8 de Outubro de 2015, sendo que o R. até ao presente não desenvolveu qualquer diligência no sentido de eliminar os defeitos existentes, atento o disposto nos artigos 1421.º, n.º 1, al. a) e 1436.º, al. f) do Código Civil.

Por outro lado, todo este processo provocou um elevado sofrimento e prejuízo de ordem moral aos AA.

Conclui pedindo que seja o Réu ser condenado à elaboração do projecto de execução para reparação dos defeitos estruturais nas partes comuns, conforme referido no artº 49º da presente petição (Doc. nº10), no valor de 6.800,00€ + IVA; condenado a efectuar os trabalhos de execução previstos nesse projecto de execução, a realizar, para consolidação e reforço das lajes, em valor ainda não apurado pois o mesmo só poderá ser quantificado após

elaboração do projeto, mas que se calcula nunca inferior a cerca 15.000,00€ + IVA; ou, em alternativa aos dois pedidos anteriormente formulados, deve ser o Réu condenado a pagar às Autoras a elaboração do projecto de execução para reparação dos defeitos estruturais do prédio, no valor de 6.800,00€ + IVA, bem como à efectiva execução do mesmo para reforço das lajes, o que se deverá cifrar num valor nunca inferior a cerca de 15.000,00€ +IVA ou outra quantia que se virá a apurar em sede de liquidação de sentença, acrescida de juros à taxa legal anual desde a data da sua citação; condenado à reparação das fracções autónomas das Autoras, consequência directa e imediata dos defeitos estruturais acima mencionados, em valor ainda a apurar mas nunca inferior a 10.000,00€; a pagar aos Autores a quantia de € 1205,40 (mil duzentos e cinco euros e quarenta cêntimos) a título de indemnização pelo pagamento do parecer que fundamenta a presente acção; a pagar aos 1.º Autores, o valor das reparações efectuadas a suas expensas, no valor de € 600,00 (seiscentos euros); a pagar aos 2 a Autores, a quantia de € 1.000,00 (mil euros) a título de danos não patrimoniais, causados pelas alterações na vida familiar promovida pela degradação da habitação e da assoalhada destinada a acolher as 2 crianças recém-nascidas em Novembro passado. Regularmente citado, o R. apresentou contestação, na qual se defendeu por excepção, alegando a ilegitimidade dos AA. quanto ao pedido de pagamento do custo das reparações dos defeitos nas partes comuns, e a ilegitimidade do R. quanto aos pedidos relativos às fracções autónomas, bem como se defendeu por impugnação, alegando, que não cabe ao condomínio responder por defeitos da obra a cargo do construtor, por já ter decorrido o prazo de garantia.

Deduziu incidente de intervenção principal provocada, o qual foi julgado improcedente.

Procedeu-se ao saneamento dos autos.

Veio a ser proferida sentença que julgou parcialmente procedente, por provada, e, em consequência, condenou o R. E, na elaboração do projecto de execução para a reparação dos defeitos estruturais nas partes comuns do referido prédio, conforme consta do documento 10 junto com a petição inicial, no valor de € 6 800,00, acrescido de IVA; a realizar os trabalhos de execução previstos nesse projecto de execução relativos ao reforço da laje do piso do R/C; a reparar as fissuras (maioritariamente horizontais ou diagonais) presentes nas paredes não estruturais, bem como outras anomalias relacionadas, nomeadamente, dos revestimentos cerâmicos das casas de banho, despensas e cozinhas e juntas abertas da base de paredes divisórias das fracções autónomas dos AA. correspondentes ao R/C esquerdo e direito; a pagar aos Autores a quantia de € 1 205,40 (mil duzentos e cinco euros e quarenta

cêntimos) a título de indemnização por danos patrimoniais; absolveu o Réu do demais contra si peticionado (cfr. fls. 357 a 370).

Apresentou a Ré recurso contra esta decisão, o qual foi recebido como de apelação.

Juntas as respectivas alegações, destas constam as seguintes conclusões:

A) Vem o presente Recurso interposto da Sentença Final que decidiu o seguinte:

Condenar o Réu E na elaboração do projeto de execução para reparação dos defeitos estruturais nas partes comuns, conforme consta do Doc. 10 junto com a P.I., no valor de € 6.800,00 acrescido de IVA.

Condenar o Réu E a realizar os trabalhos de execução previstos nesse projecto de execução relativos ao reforço da laje do piso do R/C.

Condenar o Réu E a reparar as fissuras (maioritariamente horizontais ou diagonais) presentes nas paredes não estruturais bem como outras anomalias relacionadas, nomeadamente, dos revestimentos cerâmicos das casas de banho, despensas e cozinhas e juntas abertas da base de paredes divisórias das fracções autónomas dos AA, correspondente ao R/C esquerdo e direito.

Condenar o Réu E a pagar aos Autores a quantia de € 1.205,40 a título de indemnização pelo pagamento do Parecer que fundamenta a presente acção.

Absolver o R. do demais contra si peticionado.

B) O Recorrente não se conforma com a Sentença proferida pelo Tribunal *a quo*, razão pela qual, interpõe o presente Recurso por via do qual visa a Revogação da Sentença, pela procedência das questões suscitadas nestas motivações de Recurso, e a sua substituição por decisão que Absolva o Reu de todos os pedidos contra si intentados.

C) A Sentença recorrida é NULA nos termos da Alínea d) do n° 1 do artigo 615° do C.P.C., por ter omitido pronúncia sobre a ilegitimidade do Réu/ apelante para ser demandado na presente acção assente em defeitos de construção anteriores à constituição da Propriedade Horizontal e para pagar as indemnizações pretendidas pelos Autores/Apelados, cujo conhecimento o Tribunal «a quo» relegou para final por entender que esta questão estava conexa com o conhecimento do mérito da acção. O Réu é uma Administração de Condomínio e como tal apenas pode executar o que ficar decidido e determinado pelos proprietários/condóminos quando reunidos em Assembleia, ou seja, é este órgão que lhe confere mandato para agir, fora dos atos de conservação que estão consagrados na Lei.

D) Num prédio, constituído em Propriedade Horizontal - ut artigo 1414° e ss do Código Civil -, os Condomínios são proprietários, exclusivos, das suas fracções e são comproprietários das partes comuns - ut artigo 1420° do C.C.

E) A Administração do Condomínio não detém qualquer título sobre as partes

comuns, cabendo esse título aos proprietários das frações, em regime de compropriedade.

F) O Réu invocou a sua ilegitimidade pois não lhe cabe responder por defeitos de obra que estão a cargo do Construtor, quando os proprietários/condomínios deixaram decorrer o prazo para demandar o mesmo, com fundamento no disposto nos artigos 1218º e seguintes do Código Civil.

G) No caso dos presentes autos não estamos perante vícios decorrentes da necessidade de conservação das partes comuns, antes estamos perante um vício de construção, um vício da estrutura do imóvel, um vício que ocorreu muito antes de ter sido constituída a Propriedade Horizontal, muito antes de os Proprietários do imóvel terem, formalmente, constituído o Condomínio do prédio, o aqui Réu.

H) E tratando-se de um defeito da estrutura do prédio, esgotado que está o prazo para demandar o Empreiteiro/dono da obra, quem responde por tais defeitos e pela necessidade de os corrigir são os donos da coisa, ou seja, todos os proprietários/condóminos e não a Administração do Condomínio, aqui Réu.

I) Ilegitimidade que o Tribunal a quo, por entender que se prendia com o mérito da causa, teria de ser devidamente apreciada na Sentença a proferir, o que não aconteceu.

J) O Tribunal a quo após ter obtido as conclusões do Relatório Pericial, aludimos ao 2º Relatório emitido em 11 de Outubro de 2019 (refa 8872301/citius), que determinou que estávamos perante um vício da estrutura do imóvel, por não terem sido cumpridos os normativos do REBAP (Regulamento de Estruturas de Betão Armado e Pré Esforçado), nos cálculos e construção da laje do rés-do-chão, tinha na sua posse os elementos de factos para apreciar, juridicamente, se cabia ou não a uma Administração de Condomínio intervir nesta matéria ou se a mesma era da responsabilidade de todos os proprietários e que por isso tinham que estar na acção, como partes, na qualidade de Réus.

L) Mas não o fez, omitindo decisão nesta matéria.

M) Ao Réu não foi conferido qualquer mandato pela Assembleia de Condomínio para intervir nesta concreta situação, como resulta da Ata nº 14, emitida em 22 de Janeiro de 2015, dada como assente na alínea CC) dos factos provados da Sentença recorrida.

N) Os Condóminos recusaram assumir o pagamento das reparações das fissuras e rachas ocorridas nas frações dos Autores, como assumiram que não iriam mexer na laje em apreço, decisão que não foi impugnada pelos Autores e que vincula a Administração do Condomínio.

O) Do exposto, resulta que a Assembleia de Condóminos não possuía mandato

para realizar as obras dentro da fração das Autoras, como não possuía mandato para realizar as obras na estrutura do prédio com respeito à laje do rés do chão.

P) A Administração do Condomínio apesar de ter seu cargo a gestão das partes comuns, apenas tem a obrigação de fazer as obras de conservação das dessas partes comuns, ou seja, é responsável por actos conservatórios nos termos dos artigos 1421º, 1, al a), 1430º, nº 1 e 1436, alínea f) todos do Código Civil.

Q) Pelo exposto, resulta que a Administração do Condomínio é parte ilegítima, conforme o disposto nos artºs 576º, 577, 578º, 579º todos do Código de Processo Civil e nos termos do disposto nos artigos 1420º, 1424º, 1431º, 1436º, 1437º todos do código Civil, para ser demandada por defeitos de construção, que eram da responsabilidade do Construtor/dono de Obra, por ter caducado o direito de acção dos Proprietários, adquirentes do imóvel.

R) Omitiu o Tribunal *a quo*, apesar de existirem todos estes elementos no processo, na Sentença Final, decisão sobre a ILEGITIMIDADE da Administração do Condomínio, arguida nos termos supra expostos, para ser demandada isoladamente por estes concretos danos sem a presença de todos os proprietários do imóvel, tendo violado os artigos 1420º, 1424º, 1431º, 1436º, 1437º todos do Código Civil.

S) Pelo que deve a Sentença ser declarada NULA, substituída por outra que determine a ABSOLVIÇÃO do Réu, Administração do Condomínio, de todos os pedidos deduzidos contra si por ser parte ILEGÍTIMA, conforme o disposto nos artºs 577, 578º, 576º e nº 1 alínea d) do artigo 615º, todos do Código de Processo Civil, o que desde já se invoca e requer.

T) Incorreu em Erro na apreciação das provas, em violação ao disposto nos artigos 342º, 344º, 346º, 351º, 362º, 373, 374º, 376º, 388º, 389º, 392º e 396º, todos do Código Civil, e ainda os artigos 415º, 444º, 445º, 467º, 487º, 489º, 607º, nº 3, 4 e 5, todos do C.P.C., porquanto o Tribunal *a quo* não fez a correta análise crítica da Prova Documental, Pericial e Testemunhal produzida em sede de Audiência de Discussão e Julgamento e não apreciou correctamente o preenchimento (ou não) dos Autores do ónus de prova a seu cargo nos termos e para os efeitos do regime fixado no artigo 342º do C.C.

U) Relacionada com esta questão estão, em concreto, os factos constantes nas alíneas N), P), Q), W), X), Y), EE), FF), GG), HH), JJ), MM), NN), OO), PP) e QQ) todos da Matéria de Facto Provada inserta na Sentença.

V) Os factos constantes nos pontos alíneas N), P) e Q) insertos na Sentença sub judicie, que estão PROVADOS e que não emergem de nenhum meio de prova produzido pelos Autores em sede de Audiência de Discussão e Julgamento, nem do exame directo efectuados pelos Peritos em sede de

Relatório Pericial., o que permite contrariar o juízo apreciativo efectuado pelo Tribunal *a quo*.

X) Os factos constantes nas alíneas V) , W), X) e Y) insertos na Sentença sub judicie, que estão PROVADOS e as provas que permitem contrariar o juízo apreciativo efectuado pelo Tribunal a quo e das quais este fez uma incorrecta apreciação, é a prova documental, a prova pericial e o depoimento da testemunha inquirida a esta matéria, João..., cujo depoimento foi registado no sistema integrado de gravação digital disponível na aplicação informática em uso no Tribunal, nos termos do artigo 155º do C.P.C. na versão aprovada pela Lei 41/2013 de 26 de Junho, registado na Acta de fls..., emitida a 11.02.2020 referente à sessão de julgamento de 11.02.2020, pelas 14 h , de rotações com inicio a 00.00.001 e fim a 00.21.40.

Z) Os factos constantes na alínea QQ) que estão PROVADOS, e as provas que permitem contrariar o juízo apreciativo efectuado pelo Tribunal *a quo* e das quais este fez uma incorrecta apreciação, são as testemunhas, inquirida a esta matéria: Joao cujo depoimento foi registado no sistema integrado de gravação digital disponível na aplicação informática em uso no Tribunal, nos termos do artigo 155º do C.P.C. na versão aprovada pela Lei 41/2013 de 26 de Junho, registado na Acta de fls., emitida a 11.02.2020 referente à sessão de julgamento de 11.02.2020, pelas 14 h, de rotações com inicio a 00.00.001 e fim a 00.21.40. e Carlos, cujo depoimento foi registado no sistema integrado de gravação digital disponível na aplicação informática em uso no Tribunal, nos termos do artigo 155º do C.P.C. na versão aprovada pela Lei 41/2013 de 26 de Junho, registado na Acta de fls., emitida a 11.02.2020 referente à sessão de julgamento de 11.02.2020, pelas 14 h, de rotações com inicio a 00.00.001 e fim a 00.43.22.

AA) E, por fim, os factos constantes nas alíneas EE) , FF) , GG), HH), JJ) , MM) NN) , OO) e PP) que estão PROVADOS, e as provas que permitem contrariar o juízo apreciativo efectuado pelo Tribunal *a quo* e das quais este fez uma incorrecta apreciação, é o próprio relatório pericial e os esclarecimentos dos Senhores Peritos, inquiridos a esta matéria e que foram os seguintes:

- José, Engenheiro Civil cujo depoimento foi registado no sistema integrado de gravação digital disponível na aplicação informática em uso no Tribunal, nos termos do artigo 155º do C.P.C. na versão aprovada pela Lei 41/2013 de 26 de Junho, registado na Acta de fls..., emitida a 10.02.2020 referente à sessão de julgamento de 10 de Fevereiro de 2020, pelas 14 h, de rotações com inicio a 00.00.001 e fim a 00.45.49.

- José cujo depoimento foi registado no sistema integrado de gravação digital disponível na aplicação informática em uso no Tribunal, nos termos do artigo 155º do C.P.C. na versão aprovada pela Lei 41/2013 de 26 de Junho,

registado na Acta de fls., emitida a 10.02.2020 referente à sessão de julgamento de 11 de Fevereiro de 2020, pelas 14 h, de rotações com início a 00.00.001 e fim a 00.44.50.

- Antonio, cujo depoimento foi registado no sistema integrado de gravação digital disponível na aplicação informática em uso no Tribunal, nos termos do artigo 155º do C.P.C. na versão aprovada pela Lei 41/2013 de 26 de Junho, registado na Acta de fls., emitida a 10.02.2020 referente à sessão de julgamento de 11 de Fevereiro de 2020, pelas 14 h, de rotações com início a 00.00.001 e fim a 00.06.44.

BB) Os factos dados como provados nas alíneas N) , P) e Q) insertos na Sentença sub judicie não resultam demonstrados por nenhum meio de prova produzido pelos Autores , nem resultam do exame directo efectuados pelos Peritos em sede de Relatório Pericial.

CC) Estes factos foram alegados pelos Autores na Petição Inicial que apresentaram nos Autos que sobre eles não produziram prova, nem documental, nem testemunhal, conseqüentemente o ónus de prova que não foi preenchido, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 342º do Código Civil.

DD) A consequência do não preenchimento do ónus da prova, a cargo dos Autores, é a não prova dos factos por si alegados , os quais devem ser levados à matéria de facto não provada da Sentença e não, como aqui aconteceu, à matéria de facto provada.

EE) A Lei não permite ao Julgador, ante a falência do ónus de prova a cargo da parte, dar os factos alegados pela parte como provados apenas assente num raciocínio de lógico-verossimilhança.

DD) A ACTA nº 12 é datada de 18 de Fevereiro de 2014 e os factos insertos nas alíneas P) e Q) são referênciados ao ano de 2013

EE) Pelo que, o Tribunal a quo ao dar como provado os factos tal como estão redigidos nas alíneas N) P) e Q) dos factos assentes violou o artigo 342º do C.Civil, violou o princípio da vinculação temática, ao qual está vinculado, bem como, violou o disposto no nº 4 do disposto no artigo 607º do C.P.C.,

FF) Os factos insertos nas alíneas V) , W), X) e Y) da matéria assente inserta na Sentença, assentam no documento nº 10, o qual é uma proposta de prestação de serviços de elaboração de um diagnóstico de anomalias - Proposta nº 104/14-00, do qual constam meras considerações emitidas pelo subscritor, que afirma, nesse documento, que para poder certificar com rigor e certeza, que anomalias existem no prédio, suas origens e consequências, precisa de realizar os trabalhos discriminados nesse documento, o que importa mexer com algumas coberturas da placa.

GG) Em sede de audiência de discussão e julgamento os Autores não

apresentaram o subscritor deste documento, para ser interrogado sobre o modo como o elaborou, em que premissas técnicas científicas se firmou para chegar às constatações que afirma, ou seja, o que viu, já que não pode levantar a cobertura que tapa totalmente a laje, e como essa visualização foi suficiente, de acordo com a legis-artis, para chegar às considerações/indícios que colocou no documento.

HH) Ao contrário do Réu que através da sua testemunha Joao, cujo depoimento foi registado no sistema integrado de gravação digital disponível na aplicação informática em uso no Tribunal, nos termos do artigo 155º do C.P.C. na versão aprovada pela Lei 41/2013 de 26 de Junho, registado na Acta de fls..., emitida a 11.02.2020 referente à sessão de julgamento de 11 de Fevereiro de 2020, pelas 14 h., às rotações com início a 00.03.54 e fim 00.09.17., explicou por que razão não aceitaram pagar os custos inerentes à realização do estudo aprofundado para certificação das anomalias registadas nas frações dos Autores e o seunexo causal com a laje do rés-do -chão.

II) Deste depoimento resulta provado que a Assembleia de Condóminos, apesar de terem recebido a proposta de prestação de serviços de elaboração de um diagnóstico de anomalias - Proposta nº 104/14-00, decidiu não contratar a prestação de serviço proposta com vista à realização do Relatório, porquanto a dita empresa precisava de “destruir” parte da cobertura da laje, para perceber se era dali que vinham os problemas, mas não se responsabilizava por repor tudo como estava , ou seja, esse trabalho de reposição não estava contemplado no orçamento

JJ) Deste depoimento resulta que a dita proposta de prestação de serviços de elaboração de um diagnóstico de anomalias - Proposta nº 104/14-00 não apresentava a origem dos problemas de fissuração registados nas fracções dos Autores, apresentava uma mera desconfiança não comprovada tanto que precisavam que os Condomínios permitissem o retirar da placa de cortiça que tapa por completo a laje ao exame visual.

KK) De onde se concluiu que este documento, que consubstancia a proposta nº 104/14-00 não é apto a dar como provada a matéria inserta nas alíneas U) , V), X) e Y) da matéria assente, pois como se atesta do depoimento da testemunha João ... a empresa subscritora do mesmo precisava de mexer no local para poder realizar o dito estudo e assim poder elaborar o Relatório.

LL) Um Relatório Pericial tem um valor probatório destinto do valor probatório que se extraí de um documento particular, e não é o Relatório Pericial que confere validade probatória a considerações assentes em indícios aprendidos pelo subscritor de uma mera proposta de prestação de serviços, porquanto estamos perante realidades incomparáveis.

MM) As alíneas V), W), X) e Y) devem ser anuladas e retiradas da matéria de

facto assente, porquanto assentam não resultaram em prova documental impugnada e em prova documental que não foi objecto de contraditório por parte do Réu, por violarem o disposto nos artigos nos artigos 342°, 344°, 346°, 351°, 352°, 357°, 362°, 388°, 389°, todos do Código Civil, e ainda os artigos 604°, n.º 3; 607° n.ºs 1 e 3, todos do Código de Processo Civil, de agora em diante, denominado por C.P.C

NN) O facto inserto na alínea QQ) não resultou PROVADO em sede de Audiência de Discussão e Julgamento, como emerge do depoimento da testemunha Carlos ...cujo depoimento foi registado no sistema integrado de gravação digital disponível na aplicação informática em uso no Tribunal, nos termos do artigo 155° do C.P.C. na versão aprovada pela Lei 41/2013 de 26 de Junho, registado na Acta de fls..., emitida a 11.02.2020 referente à sessão de julgamento de 11 de Fevereiro de 2020, pelas 14 h., às rotações com inicio a 00.21.33 e fim 00.24.20, e da testemunha Joao cujo depoimento foi registado no sistema integrado de gravação digital disponível na aplicação informática em uso no Tribunal, nos termos do artigo 155° do C.P.C. na versão aprovada pela Lei 41/2013 de 26 de Junho, registado na Acta de fls., emitida a 11.02.2020 referente à sessão de julgamento de 11.02.2020, pelas 14 h., às rotações com inicio a 00.10.21 e fim 00.10.49, responde o seguinte :

OO) O depoimento destas testemunhas não permite ao Tribunal dar como PROVADO o facto inserto na Alínea QQ) inserto na matéria de facto assente inserta na Sentença recorrida, porquanto do mesmo resulta que o Condomínio agiu conforme foi mandatado pela Assembleia de Condomínios.

PP) Dizer que o Reu nada fez é contrariar a prova colhida em Julgamento, pois as testemunhas Carlos, este Administrador à data dos factos, disseram que os todos os proprietários reunidos em Assembleia perante a inércia dos Autores deliberaram, votaram e aprovaram que as fissuras e outras quaisquer anomalias registadas dentro das fracções de cada um eram da responsabilidade de cada proprietário e não do Condomínio.

QQ) Mas estas testemunhas disseram mais, disseram que à data o Reu não foi munido de qualquer elemento técnico-científico que lhe indicasse a origem do problema, o que existiam eram suspeitas não comprovadas.

RR) Em face do exposto, devem a alínea QQ) ser anulada e retirada da matéria de facto assente, porquanto não resultou da prova Testemunhal , nem tem acolhimento no Relatório Pericial, por violar o disposto nos artigos nos artigos 342°, 344°, 346°, 351°, 352°, 357°, 362°, 388°, 389°, todos do Código Civil, e ainda os artigos 604°, n.º 3; 607° n.ºs 1 e 3, todos do Código de Processo Civil, de agora em diante, denominado por C.P.C

SS) O facto inserto na alínea QQ) da matéria assente da Sentença recorrida resulta NÃO PROVADO, por confronto com o depoimento das testemunhas

supra identificadas e resultar como NÃO PROVADO por se encontrar em contradição com o facto dado como PROVADO na alínea CC) da matéria assente da Sentença recorrida.

TT) Afirma o Tribunal a quo na sua fundamentação que deu como PROVADOS os factos insertos nas alíneas EE) a PP) com base no Relatório elaborado pela OZ, solicitado pelos Autores e impugnado pelo Réu, por considerar que o conteúdo do mesmo foi corroborado pelos Relatórios Periciais e pelos esclarecimentos dos Senhores peritos prestados em Audiência de Discussão e Julgamento.

UU) Mas tal não é verdade, porquanto no que concerne aos factos insertos nas alíneas EE), FF), GG), HH), JJ) ,MM),NN), OO) e PP) da matéria assente da Sentença recorrida não só o Relatório Pericial não os corrobora, como os esclarecimentos dos Srs. Peritos vêm provar o contrário de alguns destes factos e PROVAR matéria essencial para a boa decisão da causa e que o Tribunal a quo não deu como provado.

Vejamos então:

VV) O facto inserto na alínea EE) da matéria assente da Sentença recorrida é contrariado pelo Relatório Pericial emitido em 11 de Outubro de 2019 - refa 8872301/citius - nomeadamente pela resposta dos três peritos ao quesito 3º, onde se diz que a laje se apoia nos pilares periféricos e respectiva vigas periféricas, nos muros de suporte limítrofes e na estrutura central do núcleo de escadas e dos elevadores e apoia-se ainda na parede que une o pilar P3 ao núcleo das escadas.

WW) O facto inserto na alínea FF) da matéria assente da Sentença recorrida é contrariado pelo Relatório Pericial emitido em 11 de Outubro de 2019 - refa 8872301 /citius - nomeadamente pela resposta dos três Peritos prestada na pagina 11 onde é dito que após terem examinado os documentos que fazem parte do processo do imóvel junto da Camara Municipal de Loures , os peritos confirmaram que as lajes se apoiam apenas nas estrutura periférica (vigas e pilares) , na zona central constituída pela caixa de escadas e elevadores e nos muros de suporte, que o projeto de estabilidade identifica o muro de suporte no pórtico 1 , tendo-se identificado no local um outro muro de suporte localizado no alinhamento do pórtico 6 indicado na planta de dimensionamento do teto do piso -1 (reis do chão).

XX) Já quanto aos factos insertos nas alíneas GG) e HH) da matéria assente, os mesmos não estão confirmados pelo Relatório Pericial que não descreve a existência de 19 pilares nem onde se encontram os mesmos situados.

YY) factos insertos na alínea JJ) da matéria assente da Sentença recorrida são contrariados pelo Relatório Pericial emitido em 11 de Outubro de 2019 - refa 8872301/citius - nomeadamente pela resposta dos três Peritos ao quesitos 6º e

18º, onde se diz , no quesito 6º, que o peso das lajes é distribuído pelos pilares e vigas periféricas e pela estrutura do núcleo das escadas e dos elevadores e pelos muros de suporte limítrofes , não tendo sido detectado , visualmente, anomalias na laje do ponto de vista da resistência estrutural.

ZZ) Os factos insertos nas alíneas MM) e NN) da matéria de facto assente da Sentença recorrida não estão suportados em nenhum meio probatório, porquanto o Relatório Pericial não alude a fissuras localizadas no tecto, nem é dito que ambas as fracções tem uma sintomatologia idêntica, esta é uma conclusão pessoal do subscritor do Relatório da OZ, no qual o Tribunal se suportou para dar estes factos como provados.

AAA) Ora, tais factos não resultam confirmados pelo Relatório Pericial aqui identifica, não foi produzida prova testemunhal para os demonstrar, nem foram os Senhores Peritos, em sede de esclarecimentos confrontados com esta concreta matéria.

BBB) Os factos insertos na alínea OO) da matéria assente da Sentença recorrida são contrariados pelo Relatório Pericial, emitido em 11 de Outubro de 2019 - refª 8872301 /citius - nomeadamente pela resposta dos três Peritos ao quesito 10, onde se diz que existe causa efeito entre as fissuras e a deformação da laje do tecto do estacionamento e que este problema resulta do facto da opção de concepção estrutural, no caso o uso de laje fungiforme maciça, que no entendimento dos peritos não é a mais apropriada face ao vão elevado da laje.

CCC) Os factos que constam da alínea PP) da matéria assente da Sentença recorrida são contrariados pelo Relatório Pericial, emitido em 11 de Outubro de 2019 - refª 8872301 /citius - nomeadamente pela resposta dos três Peritos ao quesito 6º, 13 e 18º e, porquanto os Srs. Peritos nestas respostas afastam a existência de agravamento e que as anomalias possam surgir em outros locais do imóvel.

DDD) Os esclarecimentos dos Peritos ouvidos à matéria inserta na alínea PP) permitem concluir que estes factos resultam NÃO PROVADOS, nomeadamente o esclarecimento do Sr. Perito João ... cujo depoimento foi registado no sistema integrado de gravação digital disponível na aplicação informática em uso no Tribunal, nos termos do artigo 155º do C.P.C. na versão aprovada pela Lei 41/2013 de 26 de Junho, registado na Acta de fls..., emitida a 10.02.2020 referente à sessão de julgamento de 1.02.2020, pelas 14 h., às rotações com inicio a 00.05.04 e fim 00.23.37,

EEE) O depoimento deste Sr. Perito não confirma o facto inserto na alínea PP) da matéria assente inserta na Sentença porquanto o mesmo nega que as fissuras possam ressurgir ou mesmo aumentar devido aos efeitos reológicos do betão associados a solicitações externas, refutando que obras perto do

prédio, actividades sísmológicas, abalo de terra, constituam factores de agravamento da deformação da laje.

FFF) O Sr. Perito é peremptório em afirmar que estamos perante deformação da laje e não perante ruptura, não existindo na laje problemas de rigidez ou mesmo de resistência, e afirma que as anomalias decorrentes da deformação da laje revestem natureza funcional e estética.

GGG) Os esclarecimentos dados pelo Sr. Perito permitem dar como PROVADO que :

- ✓ A deformação da laje não põe em causa a estrutura do prédio
- ✓ A deformação da laje não acarreta problemas de ruptura
- ✓ As anomalias decorrentes da deformação da laje são de natureza Funcional e Estética e não estrutural ou que ponham em risco a habitabilidade da fracção
- ✓ A fissuração nas fracções dos autos terá, ao longo do tempo, uma evolução mínima.

HHH) Os esclarecimentos do Sr. Perito testemunha José, cujo depoimento foi registado no sistema integrado de gravação digital disponível na aplicação informática em uso no Tribunal, nos termos do artigo 155º do C.P.C. na versão aprovada pela Lei 41/2013 de 26 de Junho, registado na Acta de fls..., emitida a 10.02.2020 referente à sessão de julgamento de 10 de Fevereiro de 2020, pelas 14 h., às rotações com início a 00.41.46 e fim 00.44.50, corroboram as afirmações do Sr. Perito Engenheiro José

III) O Sr. Perito testemunha António, cujo depoimento foi registado no sistema integrado de gravação digital disponível na aplicação informática em uso no Tribunal, nos termos do artigo 155º do C.P.C. na versão aprovada pela Lei 41/2013 de 26 de Junho, registado na Acta de fls., emitida a 10.02.2020 referente à sessão de julgamento de 1.02.2020, pelas 14 h., às rotações com início a 00.01.41 e fim 00.4.51, corrobora as afirmações do Sr. Perito Engenheiro José, os esclarecimentos do Perito José

JJJ) Pelo que, o Tribunal a quo ao dar como provado os factos tal como estão redigidos nas alíneas EE) , FF) , GG), HH), JJ) , MM) JJ), MM),NN), OO) e PP) da matéria assente da Sentença recorrida violou o artigo 342º do C.Civil, violou o princípio da vinculação temática, ao qual está vinculado, bem como, violou o disposto no nº 4 do disposto no artigo 607º do C.P.C.,

KKK) Deve ser dado como PROVADO que:

- ✓ A deformação da laje não põe em causa a estrutura do prédio
 - ✓ A deformação da laje não acarreta problemas de ruptura
 - ✓ As anomalias decorrentes da deformação da laje são de natureza Funcional e Estética e não estrutural ou que ponham em risco a habitabilidade da fracção
- LLL) Erro na apreciação das provas, em violação ao disposto nos artigos 342º,

344°, 346°, 351°, 362°, 373, 374°, 376°, 388°, 389°, 392° e 396°, todos do Código Civil, e ainda os artigos 415°, 444°, 445°, 467°, 487°, 489°, 607°, n° 3, 4 e 5, todos do C.P.C., porquanto o Tribunal *a quo* não fez a correta análise crítica da Prova Documental, Pericial e Testemunhal produzida em sede de Audiência de Discussão e Julgamento e não apreciou correctamente o preenchimento (ou não) dos Autores do ónus de prova a seu cargo nos termos e para os efeitos do regime fixado no artigo 342° do C.C.

MMM) O Tribunal *a quo*, no caso concreto, apurado que existe a deformação excessiva da laje inferior do prédio, considerando esta , nos termos do disposto no artigo 1421°, n° 1 alínea a) do Código Civil , parte comum, imputou ao Réu Condomínio a responsabilidade no âmbito desta acção na elaboração do projecto de execução para reparação dos defeitos estruturais nas partes comuns do prédio e condenou-o a realizar os trabalhos de execução previstos nesse projecto com vista ao reforço da laje, por entender que cabe ao Réu a realização de actos de conservação nos termos do disposto no artigo 1436°, al f) e 1430°, ambos do Código Civil.

NNN) No entanto, não estamos perante anomalias, decorrentes de atos de conservação, mas sim decorrentes de defeito estrutural, defeito esse , como o certificaram os Peritos no seu Relatório Pericial, que resultou dos cálculos elaborados para a dita laje, cálculos esses que não respeitaram as normas do REBAP, vigentes à data da construção do imóvel.

OOO) Acto de conservação não é compatível com a elaboração de projeto de execução para reparação dos defeitos de construção constatados na laje inferior do prédio com a realização de trabalhos de execução previstos nesse projecto com vista ao reforço da dita laje.

PPP) E se não estamos perante actos de conservação as despesas necessárias à elaboração do projecto de execução, para reparação dos defeitos de construção constatados na laje inferior do prédio, e as despesas necessárias para a realização de trabalhos de execução previstos nesse projecto com vista ao reforço da dita laje, não integram o disposto do n° 1 do artigo 1424° do Código Civil.

QQQ) De onde se conclui que andou mal o Tribunal *a quo* quando integrou a deformação da laje do piso inferior do prédio no conceito jurídico de actos de conservação a cargo do Condomínio tendo consequentemente violado, com este entendimento, o disposto no artigo 1436°, alínea f), violou o disposto no n° 1 do artigo 1424° e violou o n° 1 do artigo 1430°, n° 1, todos do Código Civil.

RRR) Violou a Sentença recorrida o disposto no n° 1 do 1430° do Código Civil, porquanto os Condóminos reunidos em Assembleia não conferiram mandato à Administração para tratar da resolução dos defeitos de construção referentes

à excessiva deformação da laje inferior do prédio, pelo contrário, os proprietários deliberaram por unanimidade que não mexer na dita laje e que cada condomínio trataria das fissuras que surgissem nas suas residências.

SSS) Ao contrário do afirmado pela Sentença recorrida não existe um único facto provado que demonstre que o Réu incumpriu o seu dever de vigilância e de conservação das partes comuns e que tenha incumprido por omissão.

TTT) Porquanto foi no âmbito da presente acção, por via da prova pericial que ficou demonstrado que onexo causal das fissuras e/ou rachas que foram constatadas pelos peritos nas fracções dos Autores tem o seu nexocausal na deformação excessiva da laje do piso inferior por esta, nos seus cálculos, não ter respeitado, aquando da sua construção, as normas aplicáveis do REBAP, como resulta expresso da resposta dada pelos Peritos ao quesito 5º, onde são explicados os cálculos e parâmetros que teriam que ter sido seguidos - cfr. pág.. 2 do Relatório Pericial de 11.10.2019 - refa 8872301 /CITIUS.

UUU) Por conseguinte, a doutrina do nº 1 do 483º do C.Civil não é aplicável ao Réu, para ser demandado nesta acção, porquanto não se provou que tenha agido com dolo ou com mera culpa, nem se provou que tenha violado ilicitamente o direito de outrem ou qualquer disposição legal.

VVV) Em momento algum os Autores demonstraram que as anomalias detectadas nas suas fracções advieram da violação do Reu dos deveres que por lei lhe estão cometidos.

WWW) Não tendo resultado provando o facto voluntario, a ilicitude, a culpa e o nexode causalidade exigidos pelo nº 1 do 483º do C.C., entre a deformação excessiva da laje do piso inferior do prédio e os deveres que por lei estão cometidos ao Réu, enquanto administração do condomínio.

XXX) De onde se conclui que andou mal o Tribunal a quo quando condenou Réu Condomínio na elaboração do projecto de execução para reparação dos defeitos estruturais nas partes comuns do prédio e a realizar os trabalhos de execução previstos nesse projecto, com vista ao reforço da laje, ao abrigo da responsabilidade extracontratual do nº 1 do artigo 483º do Código Civil.

YYY) Tendo consequentemente violado, com este entendimento, o disposto no nº 1 do artigo 483 do Código Civil , o disposto nos artigos 1225º, 1436º, alínea f) , nº 1 do artigo 1424º e nº 1 do artigo 1430º , nº 1, todos do Código Civil.

ZZZ) O Tribunal *a quo* ao condenar o Réu na elaboração do projeto de execução, para reparação dos defeitos de construção constatados na laje inferior do prédio, e as despesas necessárias para a realização de trabalhos de execução previstos nesse projecto com vista ao reforço da dita laje, não atendeu que os Autores não provaram que as anomalias registadas nas suas fracções, como consequência da deformação da laje do piso inferior do prédio, comprometem seriamente os seus direitos de uso, fruição e habitabilidade da

coisa.

AAAA) Os Autores não provaram uma real e efectiva diminuição, redução ou comprometimento dos seus direitos de uso e fruição das suas fracções como consequência do surgimento nestas de fissuras e rachas.

BBBB) O que se provou foi que essas anomalias são de natureza funcional e estética, *como alias foi constatado pelos Peritos e inserto no Relatório Pericial, emitido em 11 de Outubro de 2019 - refa 8872301/citius - onde é dito o seguinte:«• Entendemos não haver anomalias de natureza estrutural, pelo que, no está em causa a segurança estrutural do imóvel, nem a sua estanquicidade ou durabilidade. Só existem anomalias de natureza funcionale estética.»*

CCCC) Pelo exposto, é manifestamente abusiva a condenação do Réu, pelo Tribunal *a quo*, a fazer o reforço estrutural da laje do piso inferior do prédio para colmatar anomalias estéticas registadas nas fracções dos Autores e não para suprir a uma privação de uso.

DDDD) O reforço da laje do piso inferior do prédio dos autos é manifestamente abusivo em face dos factos que resultaram não provados e perante o Relatório Pericial que não apontou para uma situação de perigo estrutural, nomeadamente aos sismos, ou para uma situação que coloque em risco a segurança estrutural do imóvel, a sua estanquicidade ou durabilidade.

EEEE) No âmbito deste conflito de direitos mal andou o Tribunal *a quo* porquanto não valorou a situação fáctica que resultou não provada por confronto com o que resultou provado no Relatório Pericial tendo consequentemente, violado, com a sua decisão condenatória, o disposto no artigo 335º do Código Civil.

Contra-alegaram os AA. pugnando pela improcedência do recurso e manutenção da decisão recorrida.

Apresentaram as seguintes conclusões:

A. O Recorrente alega nas suas conclusões de recurso existir uma causa de nulidade da sentença recorrida dado o juiz ter deixado de se pronunciar acerca da ilegitimidade do Réu/ Apelante para ser demandado na presente acção

B. Contudo, convém recordar, que a legitimidade é aferida conforme a acção é configurada pelo Autor, tendo o mesmo sempre configurado a acção no sentido que se veio a confirmar, ou seja de que os danos verificados nas fracções dos Autores eram um mero reflexo de um defeito de construção ou concepção da laje (parte comum), a qual sendo parte comum responsabilizava o Condomínio, enquanto entidade titular dos direitos e deveres sobre o mesmo.

C. Assim, é dito no despacho saneador de 12 de Outubro de 2017, que: "Face ao alegado pelos Autores na sua petição inicial, neste âmbito, o Réu é sujeito

da relação material controvertida, tal como aqueles a configuram, tendo, conseqüentemente, interesse directo em contradizer, pelo que, é parte legítima na presente acção - artigo 30.º do Código de Processo Civil."

D. Tendo sido, em conformidade, julgada improcedente a excepção de ilegitimidade passiva deduzida pelo Réu.

E. Assim, nos termos do Acórdão da Relação do Porto, de 26 de Junho de 2006:

"Quem tem legitimidade para pedir a reparação e eliminação dos defeitos existentes em partes comuns de prédio constituído em regime de propriedade horizontal é o condomínio, representado pelo administrador, e quem tem legitimidade para formular idêntico pedido quanto às fracções autónomas será cada um dos respectivos titulares, esta solução vale mesmo que os defeitos tenham a sua origem em partes comuns e se repercutam, causando danos, no interior das diversas fracções que constituem o prédio."

F. Nestes termos, e salvo o devido respeito, não se alcança como possa a sentença ter sido omissa quanto à legitimidade do Réu dado que é dito na mesma que: "... conclui-se que o condomínio estava vinculado ao dever de manter, conservar e reparar as zonas comuns do prédio constituído em propriedade horizontal e que incumpriu esse dever por omissão, tendo resultado danos como consequência directa e imediata de tal omissão culposa, mostrando-se preenchido também o pressuposto do nexo de causalidade."

G. Não há margem para dúvidas de que, relativamente aos defeitos de construção nas partes comuns, as especificidades impostas pelas características da propriedade horizontal em que existe um órgão deliberativo (a assembleia de condóminos) e outro executivo (o administrador), que exprimem a vontade colectiva do grupo, afastando-se, deste modo, do regime da compropriedade, justificam este regime, evitando a necessidade de fazer intervir na acção todos os condóminos, como aliás já tinha sido alegado e corroborado em sede de audiência prévia.

H. Vem, ainda o Recorrente alegar que os factos provados em N), P), Q), V), W), X), Y), EE), FF), GG), HH), JJ), MM), NN), OO), PP) e QQ) deverão ser considerados não provados.

I. Ora, salvo o devido respeito pelas alegações do Recorrente, a sentença de que ora se recorre indica na fundamentação da matéria de facto, os meios de prova com base nos quais formou a sua convicção, os quais não deverão merecer censura pois muitos deles provêm de relatórios periciais os quais só admitem a prova do seu contrário por prova de idêntica natureza, a qual salvo melhor opinião não foi apresentada.

J. Os factos dados como provados em N), P) e Q) são relativos ao aparecimento e evolução dos danos nas fracções dos Autores, pelo que há que atender ao Doc. n.º5, no qual Nuno ... afirma ter em Junho de 2011, procedido à

realização de obras de reparação na Rua ...,, factos aliás provados nas alíneas K) e L).

K. Tais obras conforme é declarado: "...consistiram na reparação de fendas nas paredes, por abatimento do pavimento do apartamento, no hall de entrada e no quarto principal."

L. Facto que foi corroborado pelo próprio em depoimento prestado em julgamento, reconhecendo a assinatura e conteúdo do Doc. n.º5 junto à petição inicial e a sua presença na fracção do Rc. Dto. em Junho de 2011.

M. Refira-se ainda a este título que na acta n.º9, datada de 2 de Fevereiro de 2012 e afirmado que: "Relativamente à discussão de assuntos de interesse do prédio, foram identificadas rachas e fissuras anormais, evidentes em paredes, ombreiras e outros locais, com particular incidência sobre as fracções A e B, mas que começam a surgir noutras fracções, bem como no exterior do prédio.

N. Pelo exposto atendendo a que tais obras já haviam ocorrido no final da garantia em 2009 (facto provado F)) e ressurgiram em 2011, tendo sido reparada pelos 1.º Autores (Rc. Dto.), são normais e plausíveis face a juízos de experiência comum que em 2013 se tenham registado os agravamentos provados nos factos provados em N), P) e Q), pois tal como é afirmado no depoimento dos peritos, a laje nesta data ainda estava numa fase de deformação acelerada.

O. Os pontos V), W), X) e Y) da matéria de facto provada foram retirados do 1.º relatório pericial, o qual foi devidamente esclarecido, tendo a ora Recorrente não ficado esclarecida com tais esclarecimentos e requerido uma 2.- perícia colegial que, no essencial, confirmou as premissas já avançadas na 1.- perícia, que aliás já havia confirmado o parecer junto como Doc. n.º13 à PI, juntando-lhe cálculos efectuados tendo em conta exactamente os vãos da laje do piso do rés do chão e a espessura da laje que os suporta.

P. No que toca ao ponto dado como provado na alínea V), a dimensão do vão da laje do rés do chão e a inexistência de pilares mostra-se provado à saciedade, pelos seguintes elementos:

Q. No 1.º relatório pericial, veja-se na pag. 10 (fig.5), planta do piso do rés do chão, onde se pode ver pelas medições laterais que na zona das fracções temos uma laje com 12 metros de comprimento por 8 metros de largura, sem qualquer elemento portante (pilar ou parede) por baixo conforme se poderá confrontar com a fig.3 (pag.7) do mesmo relatório no qual se verifica, caso se sobreponham as plantas que na zona das fracções não existe qualquer pilar pois a garagem é totalmente aberta sem qualquer pilar ao meio que suporte as cargas verticais a que está sujeita, conforme aliás fotos da garagem juntas ao 2.º relatório pericial.

R. Relativamente à questão da inexistência de vigas visíveis no tecto da cave

(facto provado W)) a mesma parece ser uma questão ultrapassada pois no 2.º relatório pericial tal afirmação foi asseverada com certeza por relação às plantas recolhidas junto da Câmara Municipal de Loures.

S. Na resposta ao quesito 2 -pag. 1 (Como caracterizam a estrutura deste prédio urbano?), é afirmado o seguinte: "Os pavimentos dos pisos elevados são constituídos por lajes maciças, sem vigas aparentes, apoiadas nos pilares periféricos e na estrutura central do núcleo das escadas e dos elevadores."

T. Partindo desta certeza, é ainda respondido no quesito 5 (Este modo de apoio destas lajes propiciam a ocorrência de deformações excessivas dos pavimentos para cargas verticais?) que: "Comparativamente com lajes maciças com vigas aparentes (habitualmente designadas por lajes maciças vigadas), as lajes fungiformes maciças são mais deformáveis por não terem a rigidez que lhes é conferida pelas vigas aparentes."

U. Fica assim, deste modo provado através de prova pericial, que é verdade que não são visíveis vigas no teto da cave (pois as mesmas não existem!), a laje dos pisos é do tipo fungiforme e que este tipo de laje (por comparação à laje vigada) é mais deformável.

V. No que concerne ao ponto dado como provado na alínea X), a presença de fissuras em paredes não estruturais dos pisos (interiores e exteriores) em algumas fracções habitacionais, que assumem maior expressão no piso do rés do chão é um facto de tal forma provado quer por via documental quer ainda pericial que não se concebe como possa existir erro na apreciação da prova, veja-se a este título o modelo numérico computacional na pag. 3 do 2.º relatório, onde se verifica maior deformação nas zonas centrais das fracções onde não existe pilares imediatamente por baixo!!!

W. Recorde-se que as fotos juntas ao relatório (Doc. n.º13 da PI) bem como as fotos tiradas aquando da entrada da ação (Doc. n.º13-A) nunca foram impugnadas pelos Réus e mostram bem patentes fissuras nas paredes das fracções do rés do chão, propriedade dos ora Autores.

X. Acresce a este facto as fotos juntas quer ao 1.º relatório pericial quer ao 2.º relatório pericial onde inclusivamente que existem fissuras nos pisos acima do rés do chão mas de menor expressão, veja-se a este título o registo fotográfico de 2 de Outubro de 2019, aquando da visita dos Srs. Peritos ao local.

XI. Em relação ao facto dado como provado na alínea Y) de que "A fissuração denuncia um deficiente desempenho da estrutura (desconformidade de construção) em algumas das fracções habitacionais, que assumem maior expressão no piso do rés do chão", tal facto foi cabalmente provado e comprovado através de cálculos efectuados por unanimidade dos Srs. Peritos que intervieram no 2.º relatório pericial.

Z. Os cálculos da deformação vertical da laje do rés do chão constante das

páginas 2 a 5 do 2.º relatório pericial por resposta ao quesito 5 não pode deixar qualquer margem para dúvidas de que a deformação da laje se deve à sua esbelteza.

AA. A deformação vertical da laje do rés do chão (3,80 cm) esta para lá do que o REBAP (Regulamento de Estruturas de Betão Armado e Pré-esforçado) estipula que seria no máximo 1,50 cm.

BB. A espessura (esbelteza) da laje está directamente relacionada com a determinação do coeficiente de fluência aplicável à laje para se apurar se a sua deformação está ou não dentro dos limites regulamentares acima indicados, os quais se mostram claramente violados.

CC. Quanto menor a espessura da laje obviamente maior a sua deformação vertical.

DD. Tais conclusões apesar de terem sido reiteradas ao longo de 2 relatórios periciais já estavam ínsitas na proposta n.º 104/14-00, de 26/03/2014 enviada pelo Eng. Carlos ao Réu, que do mesmo teve conhecimento à data, e junto à PI como Doc. n.º 10.

EE. É caso para dizer que munido deste documento o Réu em 2014 teria tido todo o enquadramento sucinto das conclusões aprofundadas e tecnicamente justificadas à exaustão pelos 2 relatórios periciais que vieram a confirmar o diagnóstico inicial de que o Réu continua a apelidar de considerações e suposições (pelos vistos certas!).

FF. Neste enquadramento, parece evidente que o conhecimento acerca das anomalias registadas no prédio foi-se tornando mais sustentado e aprofundado à medida que a presente acção se foi desenrolando e com a realização das perícias, as quais no essencial desenvolveram e dissiparam quaisquer eventuais dúvidas que pudesse transparecer o parecer junto à PI como Doc. n.º 13 e que aliás serviu de base à presente acção.

GG. De recordar que à data o mesmo era o único documento técnico elaborado sobre o assunto, não tendo havido em sede de contestação nenhum de igual valor refutando as conclusões do mesmo.

HH. Aliás só após a emissão do 1.º relatório pericial o Réu veio pedir esclarecimentos acerca do mesmo, os quais foram esclarecidos e perfeitamente dissipados no 2.º relatório pericial que efectuou os cálculos para a deformação da laje do rés do chão e apurou conforme acima se demonstrou os valores de deformação estarem acima do dobro do admissível na norma regulamentar vigente (REBAP).

II. É portanto falso que não tivesse sido submetido a contraditório o referido parecer junto à acção como Doc. n.º 13 pois não só o mesmo foi lido em alguns excertos aos presentes na assembleia de condomínios de 8 de Outubro de 2015 (Doc. n.º 14 da PI), como após a notificação da petição inicial ao Réu, não

mereceu por parte do mesmo qualquer prova em contrário, tendo-se limitado a impugnar as evidências técnicas demonstradas que viriam a ser confirmadas anos mais tarde após 2 relatórios periciais.

JJ. Atento o exposto, tendo em conta o alegado e provado, andou bem o tribunal a quo em considerar provados os pontos V), W), X) e Y) da matéria de facto provada, atenta a análise crítica da prova total produzida e o valor pleno dado à prova pericial, a qual só seria abalada se desmentida por prova de idêntico valor, o que não ocorreu, dada a similitude de conclusões dos 2 relatórios periciais.

KK. Quanto ao facto provado na alínea QQ), o mesmo não poderia deixar de ficar provado face à inércia do Réu condomínio perante o diagnóstico preliminar efectuado na proposta 104/14-00, de 26 de Março de 2014 (Doc. n.º 10 junto à PI) e discutido na assembleia de 13 de Maio de 2014 (Doc. n.º 11 junto à PI) o qual conforme confessado foi do conhecimento do condomínio e pago pelo mesmo, no qual foi evidenciado que: "Face aos sintomas observados, a fissuração denuncia um deficiente desempenho da estrutura cuja origem está, muito provavelmente, relacionada com a esbelteza das lajes dos pisos..."

LL. Após este primeiro passo, tomado por iniciativa das queixas das Autoras, não houve qualquer seguimento da questão por parte do Réu, o qual ao contrário do deliberado na acta anterior não recolheu quaisquer outras opiniões contrárias ao diagnóstico apresentado.

MM. Na acta n.º 14 (junta à PI como Doc. n.º 12), realizada em 24 de Janeiro de 2015, o assunto é encerrado alegadamente por "não existir elementos escritos por entidades oficiais e de reconhecimento técnico na área, como tinha sido solicitado"

NN. Ora, demonstrada a evidência da existência de um problema estrutural, o assunto não podia nem devia ter sido encerrado desta forma injustificada e que, como se veio a provar no âmbito da presente ação, foi lesiva para as partes comuns, neste caso a laje, que continuou a deformar aumentando os danos nas fracções dos Autores.

OO. Pelo exposto, não deverão restar dúvidas de que o Réu condomínio no âmbito da resolução deste problema estrutural nada fez, tendo ficado pela percepção do problema sem a assembleia de condomínio tomar todas as providências necessárias para agir no sentido da reparação daquela parte comum como seria sua responsabilidade, pois deliberar não fazer o que se evidencia ter de ser feito não é fazer algo construtivo mas sim desconstruir uma evidência técnica e científica, sendo em consequência tal omissão ou ação culposa dado não poderem desconhecer tal diagnóstico.

PP. Os factos provados constantes das alíneas EE) a PP) foram retirados do parecer junto à PI como Doc. n.º 13 requerido e pago pelos Autores para

retomar a questão e que no âmbito pré-judicial foi ainda apresentado ao condomínio Réu na acta n.º15, ocorrida a 8 de Outubro de 2015 e junta à PI como Doc. n.º14.

QQ. O facto provado em EE) resulta de uma avaliação perfunctória (diagnóstico preliminar - Doc. n.º13 junto à PI) elaborada antes da entrada da presente acção judicial e na qual o Eng. Carlos ... apenas teve acesso a "2 plantas disponibilizadas do projeto de arquitectura" (pag.5 do doc. n.º13 junto à PI), dado o Réu não dispor das plantas do prédio como lhe competia.

RR. Tal facto provado está, portanto, em linha com a resposta dada pelos peritos do 2.º relatório ao quesito 2 (pag. 1 do relatório), no qual os peritos afirmam: "A estrutura do prédio é em betão armado constituída por lajes maciças, sem vigas aparentes, apoiadas por pilares periféricos e na estrutura central do núcleo das escadas e dos elevadores."

SS. Não se alcança assim, nem a própria Recorrente indica que outros apoios possa ter a laje do rés do chão e que sejam, indicados no relatório pericial, e que de forma relevante possam inverter a decisão recorrida.

TT. O facto provado na alínea FF) deverá manter-se como provado pois, tal como acima foi indicado, começa por referir que: "A planta do projecto de arquitectura junto ao próprio parecer indica...", o que evidência que face aos documentos a que teve acesso foram as conclusões a que chegou.

UU. Na resposta dos 3 peritos prestada na pag. 11 do 2.º relatório pericial tal facto não é desmentido mas sim apenas esclarecido e complementado face ao projecto de estabilidade que entretanto foi solicitado à Camara Municipal de Loures pelos Srs. Peritos pelo que tal como é dito: "o projecto de estabilidade identifica o muro de suporte no pórtico 1, tendo-se identificado no local um outro muro de suporte localizado no alinhamento do pórtico 6 indicado na planta de dimensionamento do tecto do piso."

VV. Tanto o projecto de estabilidade como a planta de dimensionamento não constituíram base para a elaboração do parecer com base na qual os Autores apresentaram a presente acção pois, à data e apesar de tal ser solicitado ao condomínio réu, as mesmas não existiam na posse do condomínio como seria de prever.

WW. Contudo, no mesmo parecer é dito, tal como ficou provado e bem na alínea GG) que: "Com a utilização do pacómetro, instrumento usado para detectar a existência de armaduras ou pilares ao nível do piso da garagem, foi possível confirmar a existência de todos os pilares identificados na planta, bem como detectar 2 pilares não identificados na planta, na parede da fachada de tardoz, localizados ao lado dos portões da garagem"

XX. Verifica-se portanto que face aos elementos disponíveis e que fazem parte do parecer junto como Doc. n.º13, tal facto é verdade, tendo o mesmo sido

complementado com informação posterior, mas que em nada altera as premissas maiores das conclusões, pois os pilares detectados no 2.º relatório pericial com recurso ao projecto de estabilidade e à planta de dimensionamento já haviam sido referidos anos antes pois foram detectados através de pacómetro que detectou a existência de armaduras naqueles dois muros junto ao portão (pórtico 1 e 6 ver projecto de estabilidade junto na pág. 12 do 2.º relatório pericial).

YY. Já no que toca ao número de pilares de suporte da laje do rés do chão o mesmo ressalta à vista pela mera análise da fig. 2 dos anexos, no qual se constata a preto mais escuro os pilares, existindo ainda na cave os referidos 2 pilares na fachada de tardoz que não se vêem na figura dado ser do piso do rés do chão.

ZZ. Acresce ainda que a existência destes dois muros na estrutura periférica de suporte à laje teve um efeito quase nulo na diminuição da deformação da laje já que a zona de maior deformação vertical se situa nas zonas centrais das fracções (ver esclarecimentos prestados na pag. 13 do 2.º relatório pericial).

AAA. Em relação ao facto provado na alínea JJ) é manifesta a confusão do Recorrente pois como aliás ficou provado no 2.º relatório pericial (resposta ao quesito 5 pag.2), as lajes fungiformes (não vigadas) são mais susceptíveis a deformações verticais que as lajes vigadas pois não possuem vigas que lhe confirmam maior rigidez.

BBB. A resistência estrutural é diferente de deformação pois conforme é dito pelos peritos: "Não se detectam visualmente anomalias na laje sob o ponto de vista da sua resistência estrutural", ou seja não existe uma ruptura da laje, quer isto dizer que a mesma não se encontra em risco de partir, mas sim apenas de vergar excessivamente, o que provocará anomalias na mesma de natureza funcional e estética como aquelas que se verificam nas fracções dos Autores.

CCC. O facto provado na alínea MM) encontra-se provado através do levantamento de anomalias visíveis efectuado pelo Eng. Carlos ... no relatório junto como Doc. 13 à PI (pag.6) e ainda das figuras 19,38, 50 e 51 do anexo ao mesmo.

DDD. O facto provado na alínea NN) é corroborado pela resposta dos peritos ao quesito 8 do 2.º relatório pericial (pag. 7) e respectivo registo fotográfico anexo e ainda na resposta ao quesito 13 do 2.º relatório pericial (pag. 9): "Em conclusão, há, portanto maior intensidade e registo das anomalias no piso situado imediatamente acima da laje do tecto do estacionamento (Fracções A e B). Este aspecto compreende-se pelo facto dessa laje não ter quaisquer paredes situadas inferiormente (zona de estacionamento). Este comportamento não acontece tão acentuadamente nos pisos superiores, dado

que as paredes divisórias contribuem para o apoio das lajes e, portanto, permitem reduzir a deformação das lajes dos pisos superiores".

EEE. Daí as paredes divisórias localizadas nas zonas centrais das fracções A e B estarem nas condições documentadas no parecer e nos relatórios pois estão a suportar uma carga vertical acima daquela para a qual foram concebidas como meras paredes divisórias e não pilares que não existem.

FFF. Relativamente ao facto provado na alínea PP), nenhum dos peritos inquiridos em julgamento negou que não houvesse já agravamento das fissuras, tendo sido apenas unânimes no sentido de que, dado o acomodar das cargas verticais nas paredes divisórias do rés do chão a tendência será para a estabilização, contudo e tal como foi transcrito nas alegações do Recorrente, o Sr. Eng. José disse: "o que se passou na fracção do rés do chão nas duas fracções do rés do chão, aconteceu e está lá e provavelmente vai ter um bocadinho mais, para sempre não, aquilo vai ter um momento de estabilização, mas ainda assim pode evoluir um bocadinho, sim, e é importante do nosso ponto de vista intervir para estabilizar (...) por isso é que uma das sugestões é precisamente no local onde aconteceu esta deformação por falta de rigidez se inclua elementos que controlem o que esta a passar pró futuro"

GGG. Tal depoimento comprova que mesmo fazendo um juízo de prognose póstuma, antecipando qualquer evolução mínima, a inexistência de problemas de ruptura da laje, a natureza estética ou funcional das anomalias provocadas nas fracções do rés do chão ou ainda a evolução mínima que se prevê ter ao longo do tempo, os trabalhos de reforço da laje do rés do chão deverão ser levados a cabo de modo a evitar o desenvolvimento de maiores danos do que os já verificados, com especial incidência nas fracções do rés do chão propriedade dos ora Autores.

HHH. Uma certeza se impõe face às fotos juntas na PI como Doc. n.º13 e 13-A e às fotos juntas ao 1.º e 2.º relatórios periciais, as fissuras existentes não são normais nem deverão ser entendidas como deteriorações lícitas pois como se mostrou provado as mesmas resultam de uma deformação excessiva da laje que urge ser corrigida para que a manutenção das paredes divisórias das fracções possam ter a durabilidade esperada e exigida regulamentar e legalmente.

III. Pelo exposto e atendendo às anomalias provadas, tais danos não se mostram adequados a uma fracção adquirida em estado novo num prédio cuja constituição da propriedade horizontal remonta a Dezembro de 2003, ou seja com pouco mais de 16 anos, devendo sempre e incondicionalmente tais danos serem reparados pois são tuteláveis à luz da responsabilidade civil como bem demonstrou a sentença recorrida.

JJJ. Ao contrário do alegado pelo Recorrente, tratando-se de um defeito de

construção caberia sempre à assembleia de condóminos, e não individualmente a cada um dos condóminos, deliberar sobre o exercício dos direitos referentes à reposição das desconformidades manifestadas nas partes comuns do edifício, razão pela qual o que releva para efeitos de caducidade do exercício do direito à denúncia não é o momento da entrega das fracções autónomas aos condóminos, mas sim o momento em que os órgãos do condomínio passam a estar em condições de poderem exercer os referidos direitos perante o construtor.

KKK. Veja-se a este título, o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 3 de Dezembro de 2019 é dito que: "O art. 1225º, nº 1 CC estabelece o prazo de garantia legal de cinco anos "a contar da entrega", mas em relação às partes comuns da propriedade horizontal deve entender-se que o prazo se conta a partir do momento da constituição da administração do condomínio."

LLL. Conforme reitera o Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 3 de Novembro de 2016: "Quando os defeitos que surgem no interior da fracção autónoma têm início ou podem ter nas partes comuns, como acontece com defeitos que surgem, pelo menos em parte, em zonas comuns, tais como parede e telhado e estrutura do edifício com infiltrações de água, fachadas mal isoladas, janelas, etc, mas causam danos no interior das fracções, é o administrador que deverá reclamar a reparação das partes comuns, incumbindo ao condómino reclamar a eliminação dos defeitos e a reparação dos danos provocados na sua fracção."

MMM. Por último reitera ainda o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 26 de Junho de 2006 de forma sintética e clara que: "Quem tem legitimidade para pedir a reparação e eliminação dos defeitos existentes em partes comuns de prédio constituído em regime de propriedade horizontal é o condomínio, representado pelo administrador, e quem tem legitimidade para formular idêntico pedido quanto às fracções autónomas será cada um dos respectivos titulares, esta solução vale mesmo que os defeitos tenham a sua origem em partes comuns e se repercutam, causando danos, no interior das diversas fracções que constituem o prédio."

NNN. Não se alcança assim como possa o Recorrente estar a descartar-se da realização de uma obra sobre a qual só ele poderá decidir pois só a ela a lei atribuía competência para a denuncia dos defeitos, os quais uma vez não denunciados em tempo, porque não eram do conhecimento do Réu, sobrevieram à sua responsabilidade enquanto estrutura organizativa com poderes e deveres sobre as partes comuns.

OOO. A deliberação tomada na acta n.º14 e da qual se diga em abono da verdade, os Autores não foram convocados nem notificados da mesma, tendo vindo a tomar conhecimento muitos meses mais tarde, constitui assim uma

acção ou omissão dolosa pois o Réu, em Assembleia, veio a deliberar não intervir numa situação na qual por dever de vigilância deveria ter acautelado gerando responsabilidade civil pela execução da deliberação/ inexecução de quaisquer diligências tendentes á reparação da laje.

PPP. O dever de vigilância que cumpre ao Réu condomínio acarreta uma presunção de culpa por omissão ou ação desse mesmo dever, o qual não foi ilidido pelo Réu, antes pelo contrário agravado pelas sucessivas deliberações, designadamente a acta n.º14 e a posição aqui tomada enquanto Recorrente numa situação que protelada poderá causar danos inclusivamente a outros condóminos acima das frações do rés do chão conforme equacionado no 2.º relatório pericial.

QQQ. Findo o período de garantia do edifício, assiste-se à recepção definitiva da obra por parte quer dos proprietários quanto às suas fracções autónomas quer por parte dos comproprietários, organizados em sede de assembleia de condomínio quanto às partes comuns sobre as quais assumem a sua gestão, conservação e reparação.

RRR. Neste enquadramento o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 24 de Setembro de 2015 entendeu que:

"1. Constitui dever do condomínio proceder à vigilância da coisa comum.

2. Neste dever de vigilância integram-se os deveres de manutenção e de observação regular da coisa, nomeadamente da rede comum de águas residuais, por forma a evitar a ocorrência de quaisquer danos.

3. Face à presunção de culpa estabelecida no artigo 493º, nº 1 do Código Civil, incumbe ao condomínio demonstrar que a verificação de um dano resultante de uma inundação numa das fracções não lhe é imputável."

SSS. O acórdão invocado pelo Recorrente parte do pressuposto de que a acção tenha sido apresentada contra a administração do condomínio quando a mesma foi apresentada contra o Réu Condomínio, obviamente representado pelo seu administrador, enquanto legal representante.

TTT. Individualmente os Autores nada podiam fazer tal como ficou acima patente pela jurisprudência recolhida, tendo o Recorrente com a sua recusa/ omissão de vigilância sobre a anomalia da laje, contribuído para o agravamento dos danos já verificados nas fracções autónomas dos Autores, com origem numa parte comum.

UUU. Encontrando-se o Réu fora de qualquer garantia legal ou contratual através da qual pudesse eventualmente transmitir a sua responsabilidade pela reparação/ reforço da laje, a mesma encontra-se indubitavelmente vinculada a tal acto, o qual não tendo sido voluntariamente deliberado em acta terá de ser judicialmente imposto por sentença que indique o sentido e alcance da reparação requerida.

VVV. O reforço da laje do rés do chão do prédio terá forçosamente de ser encarada como uma obra de conservação pois dela depende a manutenção da integridade das paredes divisórias das fracções do rés do chão as quais neste momento estão a suportar cargas verticais para as quais não foram concebidas observando-se as fissuras, esmagamentos e descolamentos melhor evidenciados nos relatórios periciais.

WWW. Acrescendo a este facto que no caso concreto, independentemente da deformação da laje não por em causa a estrutura do prédio, não acarretar problemas de ruptura e as anomalias serem de natureza funcional ou estética, o certo é que as mesmas se repercutem nas fracções dos Autores de forma intensa e que deverá merecer a tutela do Direito.

XXX. Os Autores foram sempre alertando para a gravidade da situação a qual devidamente enquadrada no caso concreto, imóvel adquirido à data, há menos de 10 anos, com intervenção por parte do construtor em 2009, conforme provado no facto F), cujos danos haviam ressurgido pouco tempo depois, não seria de todo expectável e que faria indicar como se veio a confirmar que tais danos se agravariam ou ressurgiriam caso fossem "maquilhados" como chegaram a ser pelos proprietários da fracção do Rc. Dto (Factos K), L) e M)).

YYY. Tal situação não poderá nunca desmerecer qualquer tutela por parte do Direito e dos tribunais pois o que está em causa é o incumprimento de uma obrigação do réu condomínio, composto pelo conjunto dos condóminos, de custear as despesas de conservação e fruição das partes comuns do edifício, obrigação que tanto abrange as obras necessárias à estrita manutenção do estado de conservação das partes comuns, como as obras de reparação necessárias para garantir a fruição das mesmas.

ZZZ. Recorde-se que mesmo que os Autores reparem as suas fracções autónomas como aliás já ocorreu com o Rc. Dto., as fissuras poderão voltar a abrir, o que demonstra bem a dependência da reparação da laje do rés do chão dos atuais e futuros danos que se venham a verificar pois a estabilização da deformação por mínima que possa ser é seguro que exista. Numa eventual e alegada colisão de Direito não parece justo sujeitar o condómino a uma condenação perpétua de ver a sua casa fissurada mesmo que faça obras!

AAAA. O desempenho da laje do rés do chão enquanto parte comum a todos os condóminos apresenta um desempenho que regulamentarmente está acima dos valores de deformação para lajes daquele tipo e tamanho, o que por si só demonstra que tal anomalia está a afectar, se bem que como já se viu de formas e intensidades diferentes no rés do chão e andares acima, a respectiva fruição dessa mesma parte comum que tem como função suportar as cargas verticais de todas as fracções autónomas acima da cota soleira.

BBBB. Estando comprometida a fruição em pleno da laje do rés do chão pelo

facto da mesma não acomodar de forma estanque e sem quaisquer danos nas fracções do rés do chão as cargas verticais a que está sujeita em virtude da habitação de todos os condóminos não se alcança como possa existir uma colisão de direitos.

CCCC. Pelo exposto resulta que inexistente qualquer colisão de direitos pois trata-se de um dever a conservação e reparação das partes comuns pelo Réu condomínio, não existindo qualquer Direito do Réu de valor superior ao dano verificado pelos Autores.

DDDD. Tal questão levantada pelo Recorrente em sede de alegações é contudo inovatória face ao alegado em toda a presente acção nunca tendo sido alegado qualquer facto que sustentasse a alegada colisão de direitos.

EEEE. Como é pacificamente aceite os recursos são meios de impugnação de decisões judiciais através dos quais se visa reapreciar e modificar decisões já proferidas que incidam sobre questões que tenham sido anteriormente apreciadas, e não criá-las sobre matéria nova, não podendo confrontar-se o Tribunal ad quem com questões novas.

FFFF. No que respeita à análise da linha de argumentação citada pelo Recorrente a este respeito e alguns outros pormenores que perpassam as alegações apenas se poderá concluir que estamos perante questões novas não discutidas nos autos e relativamente à qual não foi produzida prova.

GGGG. O Recorrente viola, dessa forma e desde logo, a natureza intrínseca dos recursos.

HHHH. Constitui entendimento jurisprudencial e doutrinal sedimentado que os recursos destinam-se à reapreciação de questões já decididas e não de questões novas.

IIII. Assim os Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 04.11.1997, proc. 98B374, de 28.05.1999, proc. 98B1036, de 26.09.1996, proc. 97A247.

JJJJ. Pelo que, manifestamente, não obstante os corolários que dali possam ser extraídos não influírem na matéria trazida aos presentes autos a invocada configuração dada à matéria de direito atinente à colisão de direitos não foi anteriormente invocada e a sua defesa reveste matéria nova, porém sobre a mesma ainda se pronunciarão os ora Recorridos.

KKKK. Pelo que deverá a sentença recorrida ser mantida e o Réu condenado nos pedidos contra si deduzidos pelos Autores no âmbito da presente acção judicial.

II - FACTOS PROVADOS.

Foi dado como provado, em 1ª instância:

A) Encontra-se registada a aquisição por compra a favor dos AA., respectivamente, das fracções "A" e "B" do prédio constituído em propriedade horizontal, compostas pelo rés-do-chão direito e esquerdo, respectivamente,

descritas na Conservatória do Registo Predial de Loures sob os n.ºs 236-A e 236-B, da freguesia do Prior Velho e inscritas na matriz predial urbana da união de freguesias de Sacavém e Prior Velho, nos artigos ... e

B) De acordo com o título constitutivo do prédio referido supra, a sua permissão é de 70% e 90%, respectivamente.

C) O prédio referido em A) possui 10 fracções designadas pelas letras "A" a "J", sendo todas elas destinadas a habitação.

D) O prédio foi construído em 2002 e constituído em propriedade horizontal em 2003.

E) Tendo sido, desde o início, sempre administrado pelos condóminos através de um sistema de rotatividade que previa que a administração fosse sempre atribuída a dois condóminos para cumprimento de mandatos de um ano de duração.

F) Sucedendo que, no final do prazo de garantia do prédio, em 2009, foi efectuada pelo construtor uma correcção de alguns defeitos da obra em todas as fracções ao abrigo da garantia da obra dada pelo construtor, entre os quais, os verificados na fracção dos 1.º Autores, nomeadamente, fissuras nas paredes do hall de entrada - o qual foi pintado e reparado - e ainda 2 azulejos partidos na casa de banho - os quais foram desde logo substituídos - e ainda na fracção dos 2.º Autores a reparação e pintura de uma parede da sala e duas paredes do quarto mais pequeno, tendo sido tais situações desvalorizadas pelo próprio construtor, que tratou de recolocar as paredes, aparentemente, no seu estado de conservação inicial.

G) Em 2010, no âmbito das obras de contenção da Ribeira do Aeroporto, as quais decorreram nas proximidades do prédio, foram sentidos incómodos por parte dos condóminos devido às vibrações das máquinas.

H) Nesse seguimento, o administrador do condomínio, à época o condómino do 3.º Dto. (Sr. Carlos ...), enviou um e-mail a Junta de Freguesia do Prior Velho, em 28 de Julho de 2010, informando do sucedido dadas as queixas de barulho e vibrações sentidas (cfr. documento 4 junto com a petição inicial).

I) O Engenheiro responsável pelas obras testou as vibrações, informando o condomínio de que as mesmas estavam dentro dos parâmetros normais e não causariam danos em quaisquer edifícios, tendo prosseguido as obras normalmente.

J) Durante as obras não se detectaram quaisquer danos em quaisquer fracções, incluindo nas fracções das ora Autoras.

K) Porém, no início de 2011, começaram a (re)aparecer diversas rachas nos sítios mencionados em F) bem como apareceram outras fissuras.

L) Em Junho de 2011, os 1.ª Autores por iniciativa e a expensas suas mandaram reparar e pintar as rachas e fissuras existentes, as quais se

cifraram em cerca de 600 euros (cfr. documento 5 junto com a petição inicial).
M) Porém, em finais de 2011 reaparecem as anomalias registadas em F) e K).
N) Ao mesmo tempo, começavam a manifestar-se os mesmos sinais de degradação na fracção B, pertencente aos 2.ª Autores.

O) No dia 2 de Fevereiro de 2012, teve lugar uma assembleia de condomínio, no âmbito da qual foi elaborada a acta n.º 9 (cfr. documento 6 junto com a petição inicial e cujo conteúdo se dá por integralmente por reproduzido para todos os efeitos legais), da qual consta, designadamente:

“Relativamente à discussão de assuntos do interesse do prédio, foram identificadas rachas e fissuras anormais, evidentes em paredes, ombreiras e outros locais, em particular incidência sobre as fracções A e B, mas que começam a surgir noutras fracções, bem como no exterior do prédio. Foi consultado um engenheiro da ZEGLO, que concluiu que aqueles danos deverão estar relacionados com as obras realizadas na Ribeira do Aeroporto, situada nas traseiras do prédio, no ano de dois mil e dez. (...) Para efeitos de junção ao processo de reclamação a apresentar, os condóminos comprometeram-se a enviar, com a maior brevidade, fotografias dos danos identificados nas suas fracções e no prédio. (...)

P) No último trimestre de 2013, as anomalias na fracção A continuaram a agravar-se, com o aparecimento de rachas e fissuras em divisões até então não afectadas, incremento do número de azulejos partidos e aumento do espaço de desagregação entre rodapés e laje.

Q) As anomalias na fracção B, no final de 2013, evidenciavam-se por empolamento de estuque, azulejos partidos, rachas e fissuras e ampliação da separação entre rodapés e laje.

R) Em 18 de Fevereiro de 2014, realizou-se a reunião ordinária de condomínio, formalizada pela acta n.º 12 (cfr. documento 8 junto com a petição inicial e cujo conteúdo se dá por integralmente por reproduzido para todos os efeitos legais), donde consta, designadamente, que:

A proprietária da fracção A salientou a gravidade das fissuras que tinha em casa, nomeadamente rachas de grande dimensão anormais, azulejos partidos, estuque a saltar, entre outros, que começaram a aparecer desde as obras realizadas nas traseiras do prédio e que têm vindo a agravar nos últimos tempos estando acontecer o mesmo no R/C esquerdo. A mesma pediu uma avaliação e sinalização, parecendo o problema ser da estrutura do prédio devido a uma deformação da legia do rés-do-chão. Foi aceite por unanimidade pedir uma avaliação/peritagem do prédio por uma entidade independente, possivelmente o LNEC, de forma a decidir-se com a maior brevidade possível sobre as obras necessárias a realizar no prédio e se irá proceder ou não a uma acção judicial contra a responsável pela construção do prédio e/ou à entidade

responsável pelas obras da Ribeira do Aeroporto situadas nas traseiras do prédio. Uma vez que tanto a proprietária da fracção A e a proprietária da fracção B estão mais dentro do assunto, ficou acordado que estar dariam continuidade ao processo em conjunto com a próxima administração e colaboração dos restantes condóminos.

S) É enviada em 26 de Fevereiro de 2014, a proposta n.º 68/14 para o fornecimento do serviço de elaboração de estudo preliminar sobre as anomalias existentes no edifício, tendo em vista a definição da estratégia de intervenção adequada (cfr. documento 9 com a petição inicial).

T) Nesta sequência, o Eng. Carlos ..., deslocou-se ao condomínio.

U) Após, o Eng. Carlos elaborou e remeteu ao condomínio, em 26 de Março de 2014, uma proposta de prestação de serviços de elaboração do diagnóstico das anomalias (Proposta n.º 104/14-00), da qual fez constar considerações prévias sobre o que observou, propondo a execução de um estudo mais aprofundado para confirmação do diagnóstico apresentado (cfr. documento 10 com a petição inicial e cujo conteúdo se dá por integralmente por reproduzido para todos os efeitos legais).

V) Os vãos da laje dos pisos são de grande dimensão, sem qualquer elemento portante (pilar ou parede), nas zonas das fracções (cerca de 12 por 8 metros).

W) Não são visíveis vigas no tecto da cave, pelo que se admite que a laje dos pisos é do tipo fungiforme, normalmente, mais deformável do que outro tipo de lajes.

X) Constata-se a presença de fissuras em paredes não estruturais dos pisos (interiores e exteriores) em algumas das fracções habitacionais, que assumem maior expressão no piso do rés-do-chão.

Y) A fissuração denuncia um deficiente desempenho da estrutura (desconformidade de construção) cuja origem está, muito provavelmente, relacionada com a esbelteza das lajes dos pisos.

Z) Do documento 10 junto com a petição inicial consta, ainda, designadamente, o seguinte:

“Face ao exposto, propõe-se a realização de um estudo preliminar, visando a verificação da segurança estrutural às cargas verticais da laje tipo dos pisos elevados. Caso se verifique que a laje não satisfaz as exigências estruturais regulamentares, cenário provável, torna-se necessário o reforço estrutural, devidamente fundamentado através de um projecto de execução, não contemplado na presente proposta”.

AA) Os honorários do estudo prévio de soluções de reparação e reforço estrutural (incluindo os trabalhos de diagnóstico no local) propostos são os seguintes valores e modalidades:

Proposta de solução de reforço só da laje do piso do R/C - 6800 euros + iva

Proposta de solução de reforço de todas as lajes dos pisos - 7600 euros + iva (BB) Na acta n.º 13 da assembleia extraordinária, realizada a 13 de Maio de 2014 (cfr. documento 11 junto com a petição inicial) consta, designadamente, que:

“Em relação ao ponto 1 da reunião, a situação das placas fica assim decidido: Condóminos Mário e João irão obter outra opinião;

Verificar com a empresa que já apresentou o orçamento detalhes do ponto 7 do mesmo;

Validar se os valores se pagam por permilagem;

Verificar fundo de maneiio”.

CC) Na acta n.º 14 da assembleia de condomínio, de 21 de Janeiro de 2015, (cfr. documento 12 junto com a petição inicial), consta, designadamente, que:

A discussão levantada pelas fracções A e B, relativo a fissuras e rachas nas suas fracções nas anteriores reuniões, por não existir elementos escritos por entidades oficiais e de reconhecimento técnico na área, como tinha sido solicitado, administração não exerceu qualquer desenvolvimento na evolução da resolução deste assunto. Retira qualquer responsabilidade e recusa desde já, o pagamento de qualquer verba por se tratar de problemas de cada fracção.

DD) Para averiguar da existência de defeitos de construção, as Autoras, em Setembro de 2015, solicitaram de novo à OZ, Lda., um parecer escrito mais aprofundado sobre as fissuras existentes no condomínio, tendo em vista a definição da estratégia de intervenção adequada (cfr. documento 13 junto com a petição inicial) cujo pagamento de € 1.205,40 foi suportado em partes iguais pelas AA.

EE) A estrutura do edifício é de betão armado, com os pavimentos dos pisos elevados constituídos por lajes fungiformes maciças, com apoio directo nos pilares perimetrais e nos pilares das escadas e nas paredes do núcleo dos elevadores.

FF) A planta do projecto de arquitectura junto ao próprio parecer indica a localização dos pilares perimetrais e dos pilares junto às escadas e ao elevador, os quais são os únicos a suportarem o peso das lajes dos pisos elevados que são constituídas por 2 painéis de 8,5m (distância entre as empenas e as paredes dos elevadores) por 12,5m (distância entre as fachadas principal e tardoz).

GG) Com a utilização do pacómetro, instrumento usado para detectar a existência de armaduras ou pilares ao nível do piso da garagem, foi possível confirmar a existência de todos os pilares identificados na planta, bem como detectar 2 pilares não identificados na planta, na parede da fachada de tardoz, localizados ao lado dos portões da garagem.

HH) Assim, existem ao nível do piso da garagem 19 pilares, encontrando-se 15 pilares nas paredes periféricas do edifício e 4 pilares no núcleo dos elevadores e das escadas.

II) Para a mesma grandeza de vãos, as lajes do tipo fungiforme, em particular as maciças, caracterizam-se, em termos de estados limites de utilização (fissuração e deformação) por serem mais deformáveis às solicitações verticais face, por exemplo, às do tipo laje vigada, cujas vigas conferem maior rigidez de flexão e, inclusive, melhor comportamento às solicitações horizontais (ex: sismo).

JJ) Dada a maior susceptibilidade à deformação excessiva das lajes fungiformes, deve ser dada maior atenção à concepção desse tipo de elementos, procurando-se adoptar características estruturais adequadas para conferir maior rigidez de flexão (menor esbelteza).

KK) Nas fracções do rés-do-chão, confirma-se a presença de fissuras com orientação bem definida (maioritariamente horizontais ou diagonais), com abertura até 1,0 mm, presentes nas paredes não estruturais, bem como outras anomalias relacionadas, nomeadamente, juntas abertas do revestimento pétreo da parede do hall de entrada do edifício e dos revestimentos cerâmicos das casas de banho, despensas e cozinhas e juntas abertas da base de paredes divisórias.

LL) Muitas das fissuras, nomeadamente, as de maior abertura, detectadas nas paredes das fracções, seccionam a alvenaria de tijolo, manifestando-se em ambas as faces significando que a sua origem é mecânica, resultante de esforços excessivos dos materiais constituintes.

MM) Assinala-se, também, a presença doutro tipo de fissuras, localizadas no tecto nos cantos do edifício, dispostas diagonalmente.

NN) Em ambas as fracções, a sintomatologia é idêntica dado a causa ser a mesma e comum a todas as fracções.

OO) As anomalias acima descritas são a consequência da ocorrência de deformações excessivas das lajes, que não são acomodadas pelas paredes não estruturais (divisórias).

PP) As anomalias são susceptíveis de agravamento, com eventual ressurgimento (como já se verificou), inclusive noutros locais, devido essencialmente, aos efeitos reológicos do betão, associados a eventuais solicitações acidentais.

QQ) Até à presente data, o condomínio Réu, nada fez.

III - QUESTÕES JURÍDICAS ESSENCIAIS.

São as seguintes as *questões jurídicas* que importa dilucidar:

1 - Arguição de nulidade da sentença por omissão de pronúncia (artigo 615º, nº 1, alínea d), do Código de Processo Civil).

2 - Impugnação da decisão de facto. Pontos de facto constantes das alíneas N), P), Q), V), W), X), Y), EE), FF), GG), HH), JJ), MM), NN), OO), PP), QQ) que foram dadas como provados pelo juiz a quo e que o apelante pretende que sejam consideradas não provados.

3 - Responsabilidade do Réu Condomínio pela reparação dos vícios existentes em parte comuns do edifício constituído em regime de propriedade horizontal e pelos danos daí advenientes. Responsabilidade legal do condomínio decorrente do regime de propriedade horizontal e responsabilidade extracontratual geral pela produção de danos para a esfera jurídica dos condóminos como resultado do incumprimento dos deveres de manutenção e conservação das partes comuns do edifício. Legitimidade substantiva do condomínio para ser demandado por condóminos titulares de fracções autónomas afectadas por vícios da estrutura do edifício.

4 - Pedido indemnizatório por danos de natureza patrimonial com despesas decorrentes da exigência do Condomínio para a averiguação das deficiências na estrutura do prédio.

Passemos à sua análise:

1 - Arguição de nulidade da sentença por omissão de pronúncia (artigo 615º, nº 1, alínea d), do Código de Processo Civil).

Veio o Réu Condomínio, ora apelante, invocar que a sentença recorrida é nula por ter omitido a pronúncia sobre a sua ilegitimidade para ser demandado na presente acção, a qual assenta em defeitos de construção anteriores à constituição da Propriedade Horizontal e na obrigação de pagar as indemnizações pretendidas pelos Autores/Apelados, cujo conhecimento o Tribunal a quo relegou para final por entender que esta questão estava conexas com a apreciação do mérito da acção.

Vejamus:

O Réu Condomínio invocou a sua ilegitimidade por, no seu entender, não lhe caber a responsabilidade por defeitos de obra que estão a cargo do Construtor quando os proprietários/condomínios deixaram decorrer o prazo para o demandar, com fundamento no disposto nos artigos 1218º e seguintes do Código Civil.

Tal ilegitimidade teria de ser devidamente apreciada na Sentença a proferir, o que não aconteceu.

Insiste ainda em que o Tribunal *a quo*, após ter obtido as conclusões do Relatório Pericial - concretamente o 2º Relatório emitido em 11 de Outubro de 2019 que determinou que estávamos perante um vício da estrutura do imóvel, por não terem sido cumpridos os normativos do REBAP (Regulamento de Estruturas de Betão Armado e Pré Esforçado), nos cálculos e construção da laje do rés-do-chão -, tinha na sua posse os elementos de factos para apreciar,

juridicamente, se cabia ou não a uma Administração de Condomínio intervir nesta matéria ou se a mesma era da responsabilidade de todos os proprietários e que por isso tinham que estar na acção, como partes, na qualidade de Réus.

Do exposto, resulta, a seu ver, que a Assembleia de Condóminos não possuía mandato para realizar as obras dentro da fracção das Autoras, como não possuía mandato para realizar as obras na estrutura do prédio com respeito à laje do rés do chão.

Pelo exposto, resulta que a Administração do Condomínio é parte ilegítima, conforme o disposto nos artºs 576º, 577º, 578º, 579º todos do Código de Processo Civil e nos termos do disposto nos artigos 1420º, 1424º, 1431º, 1436º, 1437º todos do código Civil, para ser demandada por defeitos de construção, que eram da responsabilidade do Construtor/dono de Obra, por ter caducado o direito de acção dos Proprietários, adquirentes do imóvel.

Apreciando:

O artigo 615º, nº 1, alínea d), do Código de Processo Civil, tem a ver exclusivamente com vícios de natureza estritamente formal da sentença, não abrangendo, por sua própria natureza, os possíveis erros de direito na apreciação, pelo *juiz quo*, de questões jurídicas relacionadas com o mérito da causa.

Relativamente às matéria invocadas, o Réu Condomínio veio manifestar a sua frontal discordância quanto à decisão tomada em primeira instância sobre a sua legitimidade substantiva que justificou, na óptica do juiz a quo, a respectiva condenação no pedido.

Contrariamente ao alegado pelo arguente, a decisão recorrida debruçou-se sobre tal questão jurídica, o que fez concretamente nos seguintes termos: *“(...)apurou-se a existência de diversas fissuras em ambas as fracções propriedade dos AA., respectivamente.*

Resultou igualmente apurado que os danos verificados nas fracções dos AA. decorrem da existência de uma deformação excessiva da laje inferior do prédio.

Ora, nos termos do artigo 1421.º, n.º 1, al. a) do Código Civil a laje é uma parte comum do prédio, cabendo, nos termos dos artigos 1430.º, n.º 1 e 1436.º, al. f) do referido diploma legal, a sua administração e a realização dos actos conservatórios dos seus direitos ao condomínio e ao administrador do condomínio, respectivamente, sendo que, de acordo com o disposto no artigo 1424.º, n.º 1 do Código Civil, o pagamento das despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns (incluindo a sua reparação, como vem sendo comumente aceite pela nossa jurisprudência) aos condóminos. Não olvida o Tribunal a circunstância de a deformação excessiva da laje estar

relacionada com a construção da estrutura do prédio, ou seja, dever-se à opção de inexistir qualquer elemento portante nas zonas das fracções (factos V, W, e Y).

Mas tal circunstancialismo não afasta a responsabilidade do condomínio na reparação das partes comuns que provoquem fissuras nas fracções dos condóminos.

Com efeito, ainda que a causa das deficiências da fachada exterior sul do prédio dos autos possa ser imputável à empresa construtora, a obrigação de conservação/reparação a cargo do R. Condomínio subsiste, sem prejuízo de uma eventual responsabilização da dita empresa - Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de processo n.º 2446/15.0T8BRG.G2.S1, disponível em www.dgsi.pt.

Por outro lado, dispõe o artigo 493.º, n.º 1 do Código Civil que Quem tiver em seu poder coisa móvel ou imóvel, com o dever de a vigiar, e bem assim quem tiver assumido o encargo da vigilância de quaisquer animais, responde pelos danos que a coisa ou os animais causarem, salvo se provar que nenhuma culpa houve da sua parte ou que os danos se teriam igualmente produzido ainda que não houvesse culpa sua.

Estabelece a enunciada norma uma presunção de culpa, não ilidida pelo R. Desde modo, conclui-se que o condomínio estava vinculado ao dever de manter, conservar e reparar as zonas comuns do prédio constituído em propriedade horizontal e que incumpriu esse dever por omissão, tendo resultado danos como consequência directa e imediata de tal omissão culposa, mostrando-se preenchido também o pressuposto do nexo da causalidade”.

Face a esta abordagem por parte do juiz a quo, em termos do enquadramento jurídico que envolve, na sua óptica, a responsabilidade do Réu condomínio, cumpre concluir que o mesmo apreciou devidamente a matéria que se prende com a alegada ilegitimidade substantiva do demandado, decidindo-a.

A questão da responsabilidade do Réu Condomínio na situação *sub judice* constituirá precisamente umas das matérias jurídicas, essenciais e decisivas, sobre que versa a presente apelação competindo, por sua vez, à presente instância de recurso tomar posição sobre o enquadramento jurídico aplicável. Assim sendo, não nos encontramos de forma alguma perante qualquer vício de omissão da pronúncia devida, mas antes face à discussão e apreciação dos fundamentos de ordem substantiva que definem e regulam juridicamente a responsabilidade civil do demandado, o que constituirá, de resto, o principal objecto do presente recurso de apelação.

É o suficiente para se concluir que não se verifica a apontada nulidade da sentença por omissão de pronúncia, nos termos do artigo 615º, nº 1, alínea d), do Código de Processo Civil, na medida em que o juiz a quo se debruçou

efectivamente sobre a matéria da responsabilidade do Réu Condomínio, dela conhecendo.

Improcede, pois, a arguida nulidade.

2 - Impugnação da decisão de facto. Pontos de facto constantes das alíneas N), P), Q), V), W), X), Y), EE), FF), GG), HH), JJ), MM), NN), OO), PP), QQ) que foram dadas como provados pelo juiz a quo e que o apelante pretende que sejam consideradas não provados.

Estão em causa os seguintes pontos de facto que o juiz a quo considerou *provados* e que o impugnante pretende que sejam dados como *não provados*.

(...)

Este Tribunal ouviu atentamente - como lhe competia - o registo integral da prova testemunhal produzida, tendo ainda analisado a documentação junta ao processo, designadamente os relatórios periciais (1ª e 2ª perícia).

Encontra-se, desta forma, em perfeitas condições para sindicar o *juiz de facto* emitido em 1ª instância.

(...)

Neste tocante, entendemos assistir efectivamente razão ao impugnante na medida em que a factualidade em causa é melhor especificada e mais rigorosamente descrita no relatório pericial junto aos autos (2ª perícia), não havendo motivo para não o adoptar e preferir em termos de meio de prova mais rigoroso e qualificado.

Assim, o ponto FF) passará a ter a seguinte redacção.

“As lajes apoiam-se apenas nas estrutura periférica (vigas e pilares), na zona central constituída pela caixa de escadas e elevadores e nos muros de suporte, que o projecto de estabilidade identifica o muro de suporte no pórtico 1, tendo-se identificado no local um outro muro de suporte localizado no alinhamento do pórtico 6 indicado na planta de dimensionamento do tecto do piso -1 (reis do chão), existindo ainda uma parede intermédia na zona central que une o pilar P3 à caixa das escadas, que foi identificada pelos mesmos apesar de não existir no projecto de Estabilidade, e conforme medição no local confirma-se que a laje vence um vão principal com cerca de 8,25m (distancia entre o eixo do pórtico 8 e do pórtico 6 e entre o pórtico 9 e o pórtico 10)”.

Procede nestes termos a impugnação de facto.

(...)

Pelo que, sem necessidade de outras justificações ou desenvolvimentos, decide-se eliminar a alínea JJ.

(...)

Assim sendo, decide-se eliminar as alíneas MM e NN.

(...)

Neste ponto, impõe-se obviamente substituir a consideração retirada do

relatório elaborado por uma empresa privada, que foi solicitada a intervir por iniciativa exclusiva da condómina interessada, pelo que resulta objectivamente e sobre a mesma matéria do relatório pericial (2ª perícia) que foi levado a efeito nos autos.

Assim, a alínea OO) passará a ter a seguinte redacção:

“Existe uma relação de causa efeito entre as fissuras e a excessiva deformação da laje do tecto do estacionamento (rés-do-chão), verificando-se uma opção de concepção estrutural, no caso o uso de laje fungiforme maciça que não é a mais apropriada face ao vão elevado da laje, dando azo à fissuração que afecta as fracções “A” e “B” de que são proprietários os AA.”.

Procede nestes termos a impugnação.

(...)

Pelo que se considera como não provada a factualidade constante da alínea PP).

4 - Inércia do condomínio Réu - alínea QQ).

Alínea QQ) - *“Até à presente data, o condomínio Réu, nada fez”.*

É claro que o teor deste ponto da matéria de facto contém uma redacção desadequada, descabida e inconvenientemente equívoca.

O que em rigor se provou quanto a esta matéria foi que o condomínio decidiu ficar à espera de novos elementos a trazer ao seu conhecimento pelos condóminos AA. para, só depois, decidir se avançaria ou não para as pretendidas reparações na estrutura do edifício, tendo em conta o melindre e a complexidade de uma intervenção deste tipo na estrutura do edifício.

Assim, modifica-se a redacção da alínea QQ) nos seguintes termos:

“Perante as reclamações dos condóminos AA., o Réu condomínio decidiu aguardar pela apresentação de novos elementos, mais desenvolvidos e convincentes, para deliberar no sentido de avançar, ou não, com as propostas obras de reforço da estrutura do edifício”.

Procede nestes termos a impugnação de facto neste particular.

3 - Responsabilidade do Réu Condomínio pela reparação dos vícios existentes em parte comuns do edifício constituído em regime de propriedade horizontal e pelos danos daí advenientes. Responsabilidade legal do condomínio decorrente do regime de propriedade horizontal e responsabilidade extracontratual geral pela produção de danos para a esfera jurídica dos condóminos como resultado do incumprimento dos deveres de manutenção e conservação das partes comuns do edifício. Legitimidade substantiva do condomínio para ser demandado por condóminos titulares de fracções autónomas afectadas por vícios da estrutura do edifício.

A questão jurídica essencial que se coloca nos presentes autos tem a ver com a definição da responsabilidade do Réu condomínio pelo facto de não ter sido

atempadamente atendida a exigência dos condóminos das fracção “A” e “B”, respectivamente rés-do-chão direito e esquerdo, de realização das obras necessárias na estrutura do prédio com vista a eliminar os vícios que as suas fracções há anos ostentam e que se foram agravando (designadamente, rachas e fissuras).

Sustentam os AA. que o Réu condomínio será responsável nos termos gerais do artigo 483º do Código Civil, segundo o qual: *“Aquele que, com dolo ou mera culpa, violar ilicitamente o direito de outrem ou qualquer disposição legal destinada a proteger interesses alheios fica obrigado a indemnizar o lesado pelos danos resultantes da violação”*.

Simultaneamente, pedem a condenação do Réu condomínio a realizar os projectos e obras que se mostrem necessárias à reparação dos defeitos estruturais de que o prédio padece e que, como consequência directa e imediata afectam o interior das suas fracções autónomas.

Exigem ainda do Réu Condomínio o pagamento do custo de estudo que encomendaram e pagaram a uma empresa privada, com vista à obtenção de um diagnóstico quanto às deficiências estruturais do edifício que estiveram na base dos danos verificados nas suas fracções.

O Réu condomínio sustenta, sem sentido oposto:

Não se compreende que os AA. reclamem para si próprios o pagamento do custo das reparações dos defeitos verificados nas partes comuns.

Os problemas invocados não têm a ver com qualquer ocorrência registada nas partes comuns do edifício constituído em propriedade horizontal, sendo resultado dos problemas específicos das fracções de que os AA. são proprietários, do que resulta a ilegitimidade do Réu Condomínio para intervir nos presente autos.

Não cabe ao Réu condomínio responder por defeitos de obra a cargo do construtor apenas porque os AA. deixaram decorrer o prazo para o demandar com fundamento no disposto nos artigos 1228º e seguintes do Código Civil.

Não compete ao Réu Condomínio promover diligências e agir por conta e no interesse dos proprietários das fracções autónomas, sendo essa uma responsabilidade dos próprios.

Não aceita qualquer responsabilidade pelos defeitos e vícios registados nas fracções autónomas dos AA.

Em termos de factos provados dever-se-á tomar em consideração a seguinte materialidade essencial:

O edifício em causa foi construído no ano de 2002, tendo sido constituído em regime de propriedade horizontal no ano de 2003 e havendo terminado o prazo de garantia do respectivo construtor no ano de 2009.

No final do ano de 2011, reapareceram nas fracções dos AA., correspondentes

ao rés-do-chão direito e esquerdo, fissuras nas paredes e diversas rachas, havendo os condóminos seus titulares colocado a questão na Assembleia de Condóminos que teve lugar no dia 2 de Fevereiro de 2012.

No final do ano de 2013 tais anomalias nas fracções “A” e “B” começaram a agravar-se, sendo que na Assembleia de Condóminos ocorrida em 18 de Fevereiro de 2014 foi pedida uma avaliação e sinalização deste problema, na medida em que parecia ter origem em vício na estrutura do prédio, devido a uma deformação da laje do rés-do-chão.

Foi então aceite a realização de uma avaliação/peritagem por entidade competente.

Nesta sequência, foi realizado um estudo preliminar de anomalias, por uma entidade privada, o qual foi enviado ao Condomínio em 26 de Fevereiro de 2014.

Após a subsequente deslocação de um técnico ao prédio, foi remetido ao Condomínio uma proposta de prestação de serviços de elaboração do diagnóstico das anomalias.

Em 21 de Janeiro de 2015, teve lugar a Assembleia de Condóminos em que foi deliberado que *“por não existir elementos escritos das autoridades oficiais e de reconhecimento técnico na área, como tinha sido solicitado, não foi exercida pela administração o desenvolvimento da resolução do assunto”*.

Mais foi recusado o pagamento da verba devida pelo estudo preliminar *“por se tratar de problemas de cada fracção”*.

Em 26 de Fevereiro de 2016 foi instaurada a presente acção.

Após a realização de peritagem concluiu-se que existe uma relação de causa efeito entre as fissuras e a excessiva deformação da laje do teto do estacionamento (rés-do-chão), verificando-se uma opção de concepção estrutural, no caso o uso de laje fungiforme maciça que não é a mais apropriada face ao vão elevado da laje, dando azo à fissuração que afecta as fracções “A” e “B” de que são proprietários os AA..

Apreciando:

Não conferindo a lei personalidade jurídica ao condomínio, o certo é que o considera do ponto de vista da sua organicidade, conferindo a esta entidade capacidade para, dentro de determinado condicionalismo, representar o conjunto dos condóminos, através da figura do administrador, nos termos do artigo 1436º, alínea i), do Código Civil; agir em juízo, quer na posição activa, quer na posição passiva, isto é, actuando contra qualquer condómino ou terceiro, na execução das suas funções e autorizado pela Assembleia de Condóminos (artigo 1437º, nº 1, do Código Civil), e ser demandada nas acções respeitantes às partes comuns do edifício, nos termos do artigo 1437º, nº 2 e 1433º, nº 6, do Código Civil.

No mesmo sentido, o artigo 12º, alínea e) do Código de Processo Civil, confere personalidade judiciária ao condomínio resultante da constituição do regime da propriedade horizontal, relativamente às acções em que se inserem os poderes do respectivo administrador.

Importa neste contexto considerar a obrigação legal que compete ao condomínio, através das funções legalmente atribuídas ao respectivo administrador, de realizar os actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns, nos termos do artigo 1436º, alínea f), do Código Civil.

Assim, é absolutamente incontroverso que sobre todos os condóminos tomados unitariamente, através da figura orgânica do condomínio, impende a obrigação imposta por lei de zelar pela conservação e manutenção das partes comuns do edifício, conforme liminarmente resulta do disposto nos artigos 1430º, nº 1, e 1420º, nº 1, do Código Civil.

O que significa que, estando em causa as partes do edifícios referidas no artigo 1421º, do Código Civil, qualificadas como partes comuns, é sobre esta mesma entidade, representada pelo administrador e cuja vontade funcional se expressa através das decisões discutidas e aprovadas em Assembleia de Condóminos, que impende a especial obrigação de, agindo proactivamente, impulsionar as obras necessárias, tecnicamente adequadas e idóneas, a reparar vícios existentes nessas partes comuns, designadamente se forem susceptíveis de afectar e prejudicar as fracções autónomas de cada condómino - partes próprias.

Concretamente, existindo um vício relevante de ordem técnica numa parte imperativamente comum do edifício constituído em regime de propriedade horizontal - como é o caso do solo, alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as restantes que constituem a estrutura do prédio (artigo 1421º, nº 1, alínea a), do Código Civil) - constitui obrigação do condomínio, corporizado na pessoa do respectivo administrador e sendo a sua vontade funcional determinada superiormente pelas decisões aprovadas em Assembleia de Condóminos, agir imediatamente (após a recolha da informação necessária e pertinente) no sentido da pronta e eficaz eliminação dos defeitos assinalados e na reparação dos estragos causados pelos mesmos nas partes próprias (com o acordo do condómino interessado, como é óbvio).

Competirá outrossim ao condomínio suportar as despesas inerentes à realização dessas mesmas obras nas partes comuns e à reparação dos estragos provocados nas fracções autónomas dos condóminos afectados, nos termos gerais do artigo 1424º, nº 1, do Código Civil.

Destas considerações resulta, com toda a clareza, a afirmação da legitimidade substantiva do condomínio Réu para ser demandado nos presentes autos, atendendo à estrutura factual e jurídica da causa de pedir apresentada e à

configuração concreta dos pedidos com base nela deduzidos pelos demandantes, os ora AA. e condóminos.

Logo, não assiste razão ao apelante condomínio quando pretende esquivar-se à assunção dessa sua responsabilidade, sustentando, sem fundamento jurídico aceitável, a ilegitimidade para estar nos autos como Réu.

Tal responsabilidade do condomínio, perante os factos invocados, decorre directamente da lei e não possa ser afastada.

Em termos da definição da responsabilidade do Réu condomínio face aos pedidos contra ele formulados, cumpre destringir que, tal como se salientou no acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 14 de Março de 2019 (relatora Graça Trigo), processo nº 2446/15.0T8BRG.G2.S1, publicado in www.dgsi.pt, haverá que autonomizar o direito do condómino a exigir, nessa qualidade, ao Condomínio o cumprimento da obrigação de realizar nas partes comuns obras de reparação e eliminação das causas dos problemas surgidos na sua fracção autónoma - parte própria -, da obrigação de reparação/indemnização dos danos por si sofridos na sua fracção e bens aí existentes.

Na primeira situação, está apenas em causa o incumprimento de uma obrigação geral do condomínio em relação ao dever de conservação e manutenção das partes comuns.

Trata-se de uma obrigação legal que resulta do próprio regime jurídico específico da propriedade horizontal, nos termos supra expostos.

É claro que tal responsabilidade não é excluída pelo facto de os vícios terem na sua origem defeitos de construção que competiria ao construtor reparar se tivesse sido accionado em tempo.

Em qualquer circunstância, no círculo do relacionamento estrito entre o condomínio, entidade, e cada um dos respectivos condóminos, o primeiro deve responder directamente pela segurança e bom estado das partes comuns, não se podendo eximir a esta sua obrigação a pretexto da responsabilidade de terceiros, mormente com a invocação de erros de concepção imputáveis ao construtor do edifício.

Na segunda situação, está em causa a responsabilidade civil extracontratual do condomínio perante os condóminos, nos termos gerais (artigo 483º, nº 1, do Código Civil), pressupondo-se a imputabilidade ao condomínio, por acção ou omissão, de um facto ilícito continuado que permanece à data da instauração da acção (e que tem a ver com o não cumprimento da obrigação de agir diligentemente).

Na situação *sub judice*, os AA. condóminos exigem do Condomínio Réu:

- a elaboração de um projecto de execução para reparação dos defeitos estruturais nas partes comuns;
- a realização desses trabalhos, para consolidação e reforço das lajes;

- em alternativa, o pagamento aos condóminos peticionantes do custo monetário correspondente à elaboração do projecto e à respectiva indemnização.
- a reparação dos estragos provocados nas fracções autónomas dos AA., em consequência directa e imediata dos ditos defeitos estruturais do prédio.
- o pagamento do parecer que fundamenta a presente acção.
- o pagamento das reparações efectuadas a suas expensas no valor de € 600,00 (seiscentos euros).
- o pagamento de uma indemnização por danos não patrimoniais sofridos pelos AA. condóminos.

Na primeira situação - quanto ao pedido de elaboração de projecto que promova a execução de obras na estrutura do edifício e no que concerne à efectivação destas -, está em causa, a responsabilidade legal do Condomínio nos termos próprios e particulares do regime da propriedade horizontal.

Na segunda situação - quanto aos restantes pedidos -, estamos directamente e de pleno no âmbito da responsabilidade extracontratual do Condomínio prevista no artigo 483º, nº 1, do Código Civil.

Refira-se que o tribunal *a quo* julgou improcedentes os pedidos referentes ao pagamento das reparações efectuadas a expensas dos condóminos e à indemnização a título de danos morais, não constituindo tais matérias objecto do presente recurso de apelação, não havendo sido interposto, quanto às mesmas, impugnação por parte dos AA. condóminos.

Na situação *sub judice*, provou-se que a laje fungiforme maciça do prédio não é a mais apropriada face ao vão elevado da laje, dando azo à fissuração que afecta as fracções "A" e "B" de que são proprietários os AA..

Tratou-se aqui de uma conclusão de cariz técnico e especializado a que chegou o colégio de peritos que emitiram o seu juízo qualificado nos presentes autos e que ninguém ousou colocar em crise.

Ou seja, existe de facto um problema estrutural no prédio, em termos da sua concepção, que está directa e causalmente na origem de danos verificados nas fracções autónomas do rés-do-chão direito e do rés-do-chão esquerdo, onde são visíveis, há anos, diversas rachas e fissuras.

O mesmo é dizer que se torna obrigatória e imperiosa a realização das obras necessárias para solucionar este problema de cariz técnico, cabendo ao condomínio impulsioná-las e suportar todos os respectivos custos, em conformidade com o regime jurídico que se deixou descrito supra.

Tal solução técnica foi adiantada, de forma unânime, no próprio relatório de peritagem (2ª perícia) quando aí se refere, a fls. 309/v e 310:

"a redução da deformidade futura da laje poderá ser conseguida através da colocação de vigas metálicas sob a laje que transforme a solução existente de

lajes maciças fungiformes numa solução de lajes maciças vigiadas, o que exigirá a elaboração de um projecto específico de reforço, suportado em cálculos detalhados e no correspondente cadernos de encargos”.

Deverá, portanto, o condomínio ser condenado a impulsionar imediatamente a realização de tais obras, com a prévia elaboração do pertinente projecto, suportando todos os respectivos e inerentes custos.

Entende-se que a condenação do condomínio a realizar tal prestação não deverá seguir o projecto de execução que consta do documento 10 junto com a petição inicial (cfr. fls. 118 a 120), tal como ordenou o *juiz a quo*.

Tal documento particular, elaborado por uma entidade privada a pedido dos condóminos directamente interessados, sem a participação ou o envolvimento do condomínio e datado de 26 de Março de 2014, não se destinou primordialmente à reparação dos problemas em causa, mas apenas ao *“diagnóstico sobre a fissuração existente no edifício”*, embora incluía igualmente um *“estudo prévio de soluções de reparação e reforço estrutural”*. Assim, competirá diferentemente ao Condomínio escolher as soluções tecnicamente adequadas para superação dos problemas detectados, devendo seguir-se, de preferência, a solução apontada unanimemente pelos peritos que se pronunciaram em tribunal e que consistirá na *“colocação de vigas metálicas sob a laje que transforme a solução existente de lajes maciças fungiformes numa solução de lajes maciças vigiadas, o que exigirá a elaboração de um projecto específico de reforço, suportado em cálculos detalhados e no correspondente cadernos de encargos”*.

Importa, por conseguinte, neste ponto específico, modificar a decisão condenatória da 1ª instância, procedendo parcialmente a apelação neste tocante.

Da mesma forma, compete ao Réu condomínio a obrigação de proceder à reparação de todos os vícios verificados na fracção dos AA. condóminos em consequência das mencionadas deficiências estruturais do prédio.

Conforme se pode ler no acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 14 de Março de 2019 (relatora Graça Trigo), citado supra:

“Convoca-se aqui o regime do artigo 493º, nº 1, do Código Civil, pelo qual se responsabiliza “quem tiver em seu poder coisa móvel ou imóvel, com o dever de a vigiar” relativamente aos danos causados na coisa, “salvo se provar que nenhuma culpa houve da sua parte ou que os danos se teriam igualmente produzido ainda que houvesse culpa sua”. No que se refere às partes comuns do edifício, o dever de vigilância incide naturalmente sobre o R. condomínio”.

Tendo tais prejuízos para as fracções dos condóminos AA. tido origem, directa e causal, nas deficiências das partes comuns do prédio que competia ao condomínio resolver, como ficou claramente provado nas perícias realizadas

nos autos, é claro que a obrigação de reparação ficará a cargo desta última entidade.

Pelo que se mantém a decisão recorrida no que concerne ao dever do Réu condomínio de solicitar um projecto de execução - nos termos agora expostos - para eliminar os defeitos na estrutura do prédio, conforme o referido supra, bem como de reparar os defeitos verificados nas fracções dos AA. que foram consequências daquelas deficiências estruturais.

Procede apenas parcialmente, nos termos supra expostos, a apelação do Réu Condomínio.

4 - Pedido indemnizatório por danos de natureza patrimonial com despesas decorrentes da exigência do Condomínio para a averiguação das deficiências na estrutura do prédio.

Foi dado como provado nos autos:

No dia 18 de Fevereiro de 2014 realizou-se a reunião ordinária de condomínio, formalizada pela acta n.º 12 (cfr. documento 8 junto com a petição inicial e cujo conteúdo se dá por integralmente por reproduzido para todos os efeitos legais), donde consta, designadamente, que:

A proprietária da fracção A salientou a gravidade das fissuras que tinha em casa, nomeadamente rachas de grande dimensão anormais, azulejos partidos, estuque a saltar, entre outros, que começaram a aparecer desde as obras realizadas nas traseiras do prédio e que têm vindo a agravar nos últimos tempos estando acontecer o mesmo no R/C esquerdo. A mesma pediu uma avaliação e sinalização, parecendo o problema ser da estrutura do prédio devido a uma deformação da legia do rés-do-chão. Foi aceite por unanimidade pedir uma avaliação/peritagem do prédio por uma entidade independente, possivelmente o LNEC, de forma a decidir-se com a maior brevidade possível sobre as obras necessárias a realizar no prédio e se irá proceder ou não a uma acção judicial contra a responsável pela construção do prédio e/ou à entidade responsável pelas obras da Ribeira do Aeroporto situadas nas traseiras do prédio. Uma vez que tanto a proprietária da fracção A e a proprietária da fracção B estão mais dentro do assunto, ficou acordado que estar dariam continuidade ao processo em conjunto com a próxima administração e colaboração dos restantes condóminos.

Foi enviada em 26 de Fevereiro de 2014, a proposta n.º 68/14 para fornecimento do serviço de elaboração de estudo preliminar sobre as anomalias existentes no edifício, tendo em vista a definição da estratégia de intervenção adequada (cfr. documento 9 com a petição inicial).

Nesta sequência, o Eng. Carlos, deslocou-se ao condomínio.

Após, o Eng. Carlos elaborou e remeteu ao condomínio, em 26 de Março de 2014, uma proposta de prestação de serviços de elaboração do diagnóstico

das anomalias (Proposta n.º 104/14-00), da qual fez constar considerações prévias sobre o que observou, propondo a execução de um estudo mais aprofundado para confirmação do diagnóstico apresentado (cfr. documento 10 com a petição inicial e cujo conteúdo se dá por integralmente por reproduzido para todos os efeitos legais).

Na acta n.º 14 da assembleia de condomínio, de 21 de Janeiro de 2015, (cfr. documento 12 junto com a petição inicial), consta, designadamente, que: A discussão levantada pelas fracções A e B, relativo a fissuras e rachas nas suas fracções nas anteriores reuniões, por não existir elementos escritos por entidades oficiais e de reconhecimento técnico na área, como tinha sido solicitado, administração não exerceu qualquer desenvolvimento na evolução da resolução deste assunto. Retira qualquer responsabilidade e recusa desde já, o pagamento de qualquer verba por se tratar de problemas de cada fracção.

Para averiguar da existência de defeitos de construção, as Autoras, em Setembro de 2015, solicitaram de novo à OZ, Lda., um parecer escrito mais aprofundado sobre as fissuras existentes no condomínio, tendo em vista a definição da estratégia de intervenção adequada (cfr. documento 13 junto com a petição inicial) cujo pagamento de € 1.205,40 foi suportado em partes iguais pelas AA.

O tribunal *a quo* condenou o Réu Condomínio no custo desse mesmo estudo encomendado pelos AA. condóminos com a seguinte fundamentação: *“Sendo possível a reconstituição natural (e considerando que o Tribunal se encontra vinculado ao princípio do pedido nos termos do artigo 609.º, n.º 1 do Código de Processo Civil) impõe-se a condenação do Réu na elaboração do projecto de execução para a reparação dos defeitos estruturais nas partes comuns, conforme consta do documento 10 junto com a petição inicial, no valor de € 6 800,00, acrescido de IVA (porque preliminar à efectiva reconstituição natural) e, subsequentemente, a realizar os trabalhos de execução previstos nesse projecto de execução relativos ao reforço da laje do piso do R/C.*

Por outro lado, *A obrigação do condomínio, aqui R., de reparar os danos causados na fracção dos AA. (onde se inclui a cave), por infiltrações de água através de uma parte comum (rampa de acesso à garagem do edifício), decorre do dever geral de agir expresso no art. 483º do Cód. Civil e do dever de vigilância enunciado no art. 493º, nº 1, do mesmo Código (sendo que nesta última disposição, como vimos supra, estabelece-se uma presunção de culpa). Efectivamente, sobre o conjunto dos condóminos recai a obrigação de manter as partes comuns do edifício sem vícios causadores de danos, contribuindo, na proporção do valor das suas fracções, para as despesas necessárias à*

conservação das partes comuns (obrigação propter rem) - cfr. art.1424º, nº 1, do Cód. Civil - Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, de 14-09-2017, processo n.º 1680/16.0TBFAR.E1, disponível em www.dgsi.pt.

Deste modo, o R. será condenado na reparação dos danos causados na fracção dos AA., procedendo-se, assim, à reposição das coisas no estado em que estariam se não se tivesse produzido o dano, nos termos do artigo 562.º do Código Civil.

Por se verificarem os pressupostos referidos quanto à despesa de € 1.205, 40 suportada pelos AA., configurando-se esta como um dano decorrente da conduta omissiva do R., procede, nesta parte, o pedido

Vejamos:

O estudo em causa (fls. 82 a 111) denominado por “*Diagnóstico, Levantamento e Controlo de Qualidade em Estruturas e Fundações. Parecer sobre as fissuras existentes no edifício da Rua ..., nº 25, Pior Velho, tendo em vista a definição da estratégia de intervenção adequada*”, datado de Setembro de 2015, foi realizado sob iniciativa exclusiva e a pedido dos AA., os condóminos A e D, que o pagaram.

De todo o modo, tal documento de cariz técnico foi elaborado na sequência da tomada de posição da Assembleia de Condóminos que decidiu que lhe deveriam ser apresentados novos elementos que permitissem, com segurança e conhecimento de causa, tomar a decisão de avançar (ou não) para as obras na respectiva cave do prédio.

Tal iniciativa dos condóminos, ora AA., tornou-se, portanto, indispensável para fundamentar documentalmente o pedido de obras, constituindo uma exigência do Condomínio que lhes foi pessoalmente dirigida e à qual acederam.

O mesmo é dizer que a contratação desse estudo, de cariz técnico, foi motivado, no fundo, pela própria posição assumida pela Assembleia de Condóminos que, em vez de agir proactivamente na averiguação da situação, ficou passivamente à espera que lhe fosse entregue pelos interessados essa documentação (ou outra dessa mesma natureza).

Sem tais elementos, não tomaria a Assembleia de Condóminos a decisão de realizar quaisquer obras, o que aliás levou a uma demora de anos na resolução deste problema relacionado com as deficiências das partes comuns do edifício.

A solicitação desse estudo era a única forma de que os AA. condóminos dispunham para municiar o Réu Condomínio com os elementos técnicos que o obrigariam, em princípio, a agir, sendo certo que, se não o fizessem, o condomínio justificaria inabalavelmente a sua inacção com a falta ou insuficiência daqueles.

O que foi afinal o que veio a acontecer, mesmo tendo sido junta a pertinente

documentação técnica.

Justifica-se, portanto, sem qualquer dúvida a condenação do Réu condomínio neste particular.

Improcede a apelação neste tocante.

IV - DECISÃO:

Pelo exposto, acordam os Juízes desta Relação em julgar parcialmente procedente a apelação interposta e, em consequência, alterar a sentença recorrida nos seguintes termos:

-condenar o R. E, a impulsionar imediatamente a realização de obras nas partes comuns do edifício, com a prévia elaboração do pertinente projecto que passe pela *“colocação de vigas metálicas sob a laje que transforme a solução existente de lajes maciças fungiformes numa solução de lajes maciças vigiadas, o que exigirá a elaboração de um projecto específico de reforço, suportado em cálculos detalhados e no correspondente cadernos de encargos”*, suportando todos os respectivos custos, mormente os relativos ao reforço da laje do piso do R/C;

-manter a condenação do R. E, a reparar as fissuras (maioritariamente horizontais ou diagonais) presentes nas paredes não estruturais, bem como outras anomalias relacionadas, nomeadamente, dos revestimentos cerâmicos das casas de banho, despensas e cozinhas e juntas abertas da base de paredes divisórias das fracções autónomas dos AA. correspondentes ao R/C esquerdo e direito;

- manter a condenação do R. E a pagar aos Autores a quantia de € 1.205,40 (mil duzentos e cinco euros e quarenta cêntimos) a título de indemnização por danos patrimoniais.

Custas da apelação pela apelante e apelada na proporção de 5/6 (cinco sextos) pelo Réu Condomínio e 1/6 (um sexto) pelos AA. condóminos.

Lisboa, 23 de Fevereiro de 2021.

Luís Espírito Santo.

Isabel Salgado.

Conceição Saavedra.