

**Supremo Tribunal de Justiça**  
**Processo nº 20894/18.2T8LSB.L1.S1**

**Relator:** FERREIRA LOPES

**Sessão:** 10 Janeiro 2023

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** REVISTA

**Decisão:** NEGADA

**OBRIGAÇÃO DE INDEMNIZAR**

**RECONSTITUIÇÃO NATURAL**

**ABUSO DO DIREITO**

**TU QUOQUE**

**SUPRESSIO**

**VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM**

**PRESSUPOSTOS**

**CULPA DO LESADO**

## Sumário

I - Da primazia da chamada reconstituição natural sobre a indemnização em dinheiro, consagrada nos arts 562º e 566º do CCivil, resulta que quem se constitui na obrigação de reparar um dano, deve reconstituir a situação que existiria se não se tivesse verificado o evento que obriga à reparação;

II - Não há abuso de direito, que como resulta do art. 334º do CCivil, pressupõe o seu exercício em termos que excedem os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes e pelo seu fim social ou económico, quando o seu titular se limita a reclamar a eliminação de um dano real num bem que integra o seu património

## Texto Integral

*Acordam no Supremo Tribunal de Justiça*

**AA**, residente na Praça ..., ... ..., intentou contra a sociedade comercial **PALMADAS -ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS, LDA.**, pessoa colectiva n.º 510021174, com sede no Largo das Palmeiras, 10 -2º, pedindo a condenação da ré a:

- a) A pagar-lhe as despesas das obras urgentes e indispensáveis nas partes comuns por este já pagas à empresa de construção civil R..., Lda. e que deveriam ser suportadas pela ré, no valor de 40 081,84 €, acrescidos de juros de mora, à taxa legal, desde a citação até efectivo pagamento;
- b) A reembolsar o autor dos encargos das obras que se venham ainda a realizar, da responsabilidade da ré e determinadas pela Câmara Municipal ..., designadamente as mencionadas no artigo 40º e outras, com valores a liquidar posteriormente;
- c) A reparar as janelas e porta da sua fracção que dão para o logradouro, para que não ponham em perigo a segurança da propriedade do autor, quanto à eventual intrusão de terceiros.

Como fundamento do peticionado alegou ter realizado obras de conservação urgentes e indispensáveis nas partes comuns de uma vivenda composta de duas fracções, uma propriedade do Autor e a outra da Ré, e que esta, apesar de notificada pelo Autor da necessidade das obras, do custo das mesmas e do valor que lhe cabia no custo das mesmas, nada disse, mantendo aliás, a sua fracção abandonada.

A ré contestou, por impugnação e deduziu pedido reconvenicional, peticionando a condenação do Autor/reconvindo a pagar-lhe a quantia de €18 450,00 necessária para proceder à destruição da obra realizada e recolocação da sua fracção no estado em que se encontrava, ou seja, livre de qualquer tubagem afecta à fracção propriedade do reconvindo e ainda, a quantia de 1 000,00 €, a título de indemnização pela ocupação da sua fracção durante as obras, que durou três meses.

///

Realizada audiência de julgamento, foi proferida sentença que julgou a acção parcialmente procedente, tendo decidido:

*“- condenar a Ré a pagar ao A a quantia de €20.915,35, acrescida de IVA, e de juros desde a citação até integral e efectivo pagamento, absolvendo-a do restante pedido;*

*- julgar o pedido reconvençional procedente em parte, condenando o Autor, a título de indemnização, ao pagamento da instalação de tecto falso na fracção da ré, valor a liquidar em execução de sentença, e a pagar a quantia de €50,00 por cada dia que, para aceder às tubagens colocadas sob a lage que divide as fracções, tenha de ter acesso à referida fracção, absolvendo-se o A do restante pedido.”*

Da sentença apelaram ambas as partes.

A Relação de Lisboa, por acórdão de 21.06.2022, decidiu:

*- Julgar a apelação interposta pelo autor/reconvindo improcedente;*

*- Julgar a apelação interposta pela ré parcialmente procedente e, em consequência,*

*- Declarar a decisão recorrida nula, por violação do disposto no artigo 609º, n.º 1 do Código de Processo Civil, na parte em que condenou a ré Palmadas, Lda. no pagamento ao autor da quantia de 50,00 € por cada dia que, para aceder às tubagens colocadas sob a lage que divide as fracções, tenha de ter acesso à referida fracção;*

*- Condenar a ré Palmadas, Lda. no pagamento ao autor AA da quantia de 15 937,03 € correspondente à contribuição por si devida nas despesas efectuadas por este na recuperação das partes comuns do edifício, na proporção da sua quota, a que acresce o IVA e os juros de mora calculados desde a citação e até integral pagamento;*

*- Revogar a decisão recorrida, na parte atinente ao pedido reconvençional e, em substituição:*

*- Condenar o autor AA no pagamento à ré Palmadas, Lda. da quantia necessária para proceder à remoção da tubagem instalada no tecto da fracção da ré, a liquidar no respectivo incidente subsequente à condenação, absolvendo-o do demais peticionado em sede reconvençional.*

///

Inconformado, o Autor recorre de revista, rematando a sua alegação com as seguintes **conclusões**:

1 - O douto Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, ora recorrido, não apreciou a circunstância de a ré, por omissão, ter excedido, objetivamente, o limite de comportamento que lhe seria exigível na defesa do concreto direito de propriedade das partes comuns do edifício, sendo conhecedora das anomalias muito graves nessas partes comuns .

2 - A conduta da ré, tal como resulta dos factos provados, indicia, claramente, que a mesma configurou que a moradia em causa iria deixar de existir, no plano naturalístico, pois as anomalias muito graves de que padecia conduziriam inexoravelmente à sua destruição.

3 - Mesmo que não fosse exigível que a ré configurasse a evidência da destruição do edifício, a que o seu estado de abandono conduziria, a mesma manteve-se numa absoluta inércia após conhecer as anomalias muito graves e graves nas partes comuns da moradia, com a notificação judicial avulsa à qual foi anexado o documento da vistoria da Camara Municipal ..., conforme alínea t) dos factos provados.

4 - Para a Camara Municipal ... as referenciadas “anomalias muito graves”, foram classificadas com o grau de ponderação máximo para anomalias em edifícios, sendo que estas afectavam as partes comuns, como os tectos e a estrutura, conforme resulta do documento que emitiu, em resultado da vistoria realizada (alínea l dos factos provados).

5 - O douto Acórdão da Relação de Lisboa considerou culposa a conduta do autor, mas não teve em consideração o contexto da sua acção, e circunstâncias muito relevantes, que também permitem imputar culpa à conduta da ré, por omissão.

6 - A ré não ignorava que obra constituía uma recuperação de um edifício construído em 1912/1915, em estado de grande degradação e abandono, sendo público e notório que os materiais e técnicas de construção do princípio do século XX já não são os mesmos utilizados cerca de cem anos depois.

7 - Todavia, a ré nem sequer teve o cuidado de visitar a obra durante a sua execução, o que lhe permitiria verificar se a solução técnica das tubagens a que os autos se referem, interferia ou ocupava a sua fracção, pois não ignorava que os tectos e cobertura da moradia, que eram partes comuns, teriam de ser feitos de novo.

8 - Por conseguinte, a ré não foi diligente, não agiu de forma séria e honesta, para com o autor, mantendo-se alheada da obra e das possíveis soluções técnicas, mostrando uma conduta passiva de indiferença, de má-fé e de abandono.

9 - O art. 487.º, n.º 2, do CC estabelece que a culpa é apreciada, na falta de outro critério legal, pela diligência de um bom pai de família, em face das circunstâncias de cada caso.

10 - Ora nas circunstâncias e condicionalismos do caso *sub judice*, a ré não agiu como um bom pai de família, não foi prudente nem cuidadosa e não foi séria e leal para com o autor.

11 - Para além de não tomar qualquer posição perante a carta registada e a notificação judicial avulsa que o autor lhe remeteu, e que recebeu, conforme factos provados nas alíneas r) a u), a ré foi assumidamente negligente em não acompanhar a execução da obra, que nem sequer visitou, desinteressando-se em absoluto, designadamente, pelas soluções técnicas que estariam a ser adoptadas, para resolver as anomalias muito graves das partes comuns da moradia.

12 - Considerando a carta registada que o autor escreveu à ré em 2 de agosto de 2016, conforme factos provados nas alíneas r) e s), a reacção da mesma só ocorreu decorridos mais de dois anos, através da contestação nestes autos, entrada em Juízo em 26 de outubro de 2018.

13 - Pode assim concluir-se que o douto Acórdão, ora sob revista, não valorizou a falta de diligencia, de lealdade e de honestidade da ré na sua conduta passiva para com o autor, que se encontra objectivamente provada, como se as anomalias muito graves da vivenda, mormente nas partes comuns, suscetíveis de conduzir à destruição do imóvel, não lhe acatassem qualquer responsabilidade

14 - Mesmo que não se possa imputar à ré “a globalidade do estado de degradação em que se encontrava todo o prédio”, como afirma o douto Acórdão, a sua inércia terá necessariamente de ser valorizada diferentemente,

depois de ser notificada pelo autor das obras indispensáveis que este se propunha realizar.

15 - Tendo em consideração a certidão do registo predial, que foi junta aos autos com a petição inicial, como documentos 3 e 5, pode verificar-se que a fração J foi inscrita no registo predial a favor do autor em 2 de agosto de 2016 e, por outro lado, tendo em consideração a certidão do registo predial, que foi junta aos autos com a petição inicial, como documento 5, pode verificar-se que a fração I foi inscrita no registo predial a sua aquisição a favor da ré Palmadas, Lda em 24 de outubro de 2011, por cisão com a sociedade comercial Sociedade H..., S.A.

16 - Assim, a inércia da ré em relação à realização das obras de conservação nas partes comuns da vivenda em questão não se verifica somente desde 24 de outubro de 2011, pois a fração I já se encontrava na esfera jurídica da sociedade comercial que se cindiu, originando a sociedade ré.

17 - Tendo em conta o disposto no artigo 487º nº 2 do Código Civil deverá assim ser apreciada a conduta concreta da ré, atendendo aos condicionalismos que levaram o autor a realizar as obras na moradia, sendo reconhecida e declarada a culpa da mesma ré, por não ter agido como um bom pai de família, pois não foi prudente nem cuidadosa, assim como não foi séria nem leal para com o autor.

18 - Por outro lado, o douto Acórdão, ora sob recurso, não podia ignorar, conforme sucedeu, que pela sua conduta culposa, por omissão, enquanto lesada, a ré concorreu para a produção ou agravamento dos danos, pois a mesma alheou-se em absoluto de quaisquer soluções técnicas decididas pelo autor nas partes comuns da moradia, designadamente, da solução técnica dos tubos inseridos no tecto.

19 - No contexto concreto, que ficou provado, que concluiu pela violação do direito de propriedade da ré imputado ao autor, com a solução técnica dos tubos no tecto, não deve ser ignorado que também a conduta da ré foi censurável e condenável, pela sua passividade e falta de lealdade para com o autor.

20 - A conduta negligente da ré, por omissão, concorreu assim para que houvesse um agravamento dos danos, com a solução técnica adoptada pelo autor de colocação das tubagens no tecto, pelo que, atendendo ao disposto no artigo 570º nº 1 do Código Civil, deverá ser determinada a sua culpa, nos termos e para os efeitos do artigo 570º nº 1 do Código Civil.

21- Mesmo que, por mera hipótese, se considere que o autor não alegou em conformidade a culpa da ré, nos termos do artigo 572º do C. C. o tribunal deve conhecer essa culpa.

22 - Assim, por aplicação do disposto no artigo 570º nº 1 do C.C., atendendo à culpa da ré, deverá a indemnização ser excluída ou, *in maxime*, tal como a douta sentença da 1ª instância decidiu, corresponder ao pagamento da instalação de tecto falso na fracção da ré, sendo até normal que a ré tenha sempre de colocar um tecto falso para tapar as vigas que estão à vista.

23 - Verifica-se assim que o douto Acórdão, ora sob revista, omitiu a apreciação da conduta passiva da ré na sua posição jurídica de titular do direito de propriedade, quer antes, que depois da presente ação ter sido instaurada pelo autor, apesar desta inércia exceder, manifestamente, determinado limite de comportamento.

24 - É notório, de acordo com os factos provados, que se encontra subjacente à atitude da ré, a conceção de que o seu direito de propriedade, em relação à sua fracção da moradia e às partes comuns “pode ser exercido fora do seu objetivo normal e da razão justificativa da sua existência,” mesmo que isso cause dano a outrem.” (v. Ac. STJ, 10.5. 2000: BMJ, 497º - 343)

25 -Escreveu o Senhor Professor António Menezes Cordeiro ...”*se é de princípio que o direito de propriedade é um direito de algum modo absoluto, autorizando o proprietário a usar e abusar da coisa, o exercício desse direito, no entanto, como o de qualquer outro, deve ter por limite a satisfação de um interesse sério e legítimo; ...*” (António Menezes Cordeiro - Do abuso do direito: estado das questões e perspectivas - Revista da Ordem dos Advogados (ROA) - ano de 2005 - Ano 65 - Vol II - Set. 2005. - anotação (21).

26 - Ora ainda hoje está por conhecer o interesse sério e legítimo da ré em relação à moradia, pois a mesma mantém o abandono da sua fracção, como sempre o fez no passado.

27 - É uma realidade que o autor realizou as obras nas partes comuns da moradia e na sua fracção, porque pretendia habitar a mesma, tal como veio a suceder, mas o mesmo não se pode dizer da ré que se escuda no seu direito de propriedade como se o mesmo também integrasse o direito ao abandono, e como se esse direito não lhe conferisse quaisquer obrigações.

28 - Assim, face ao disposto no artigo 334º do Código Civil, nas circunstâncias concretas provadas, a ré não agiu de boa-fé, pois não foi diligente, zelosa e

leal para com o autor, sabendo que ambos tinham um interesse comum indispensável, para além do cuidado que lhe era exigível para que a sua posição jurídica não fosse afectada, no contexto cronológico dos factos e da diligencia do autor em realizar as obras de conservação nas partes comuns da moradia.

29 - A conduta da ré tem cabimento no artigo 334º do Código Civil que prevê o seguinte: Agir de boa-fé é agir com diligencia, zelo e lealdade correspondente aos legítimos interesses da contraparte, e não proceder de modo a alcançar resultados opostos aos que uma consciência razoável poderia tolerar.

30 - Considera assim o autor que o comportamento da ré, por omissão, no caso concreto, deverá ser qualificado como de má-fé, face ao citado artigo 334º do Código Civil.

31 - Por outro lado, também a conduta da ré se enquadra na figura do abuso de direito que o Senhor Professor António Menezes Cordeiro, na Revista da Ordem dos Advogados, na perspectiva doutrinal, explanou com o título "*Tu quoque*":

32 - Sobre os diferentes comportamentos abusivos, também Vieira de Andrade menciona o "*tu quoque*" nos seguintes termos: "*Têm sido considerados típicos: a exceptio doli, o venire contra factum proprium, as ilegalidades formais, a suppressio e a surrectio, o tu quoque e finalmente o desequilíbrio no exercício de posições jurídicas.*

33 - Efetivamente, o douto Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa culpou exclusivamente o autor e ignorou a má-fé da ré que não respeitou as exigências ético jurídicas que, no mínimo, impunham, o seu dever de cuidado face às anomalias muito graves das partes comuns da moradia em causa, a que acresce a sua falta de lealdade e de honestidade para com o autor.

34 - A omissão dos mencionados deveres ficou preenchida, conforme acima alegado, quando, tendo conhecimento das anomalias muito graves e graves das partes comuns da moradia em causa, com a comunicação do autor de que iria iniciar as obras nessas partes comuns, nada respondeu, assim como, nem sequer foi verificar as obras em execução.

35 - O comportamento da ré, por omissão, na sua posição jurídica de proprietária de uma fração da moradia em causa, no contexto concreto acima alegado, não é admissível, conforme se pode concluir pelo entendimento

consignado no sumário do Acórdão do STJ, de 5/07/2001 proc. 6655/00 SJ200107050021101, acima citado.

36 - São mais dois anos de alheamento e inércia da ré, num contexto da verificação das mencionadas anomalias muito graves, que afectavam as partes comuns da moradia, que decorrem desde que o autor lhe envia a carta registada, mencionada na alínea r), e a contestação nestes autos, entrada em 26.10.2018.

37 - Deverá assim ser entendido que a inércia da ré, tem relevância jurídica pois agiu com manifesto abuso de direito, em conformidade com o disposto no artigo 334º do C.C., nomeadamente, nas modalidades do *tu quoque* e do *supressio*.

38 - Considerando o abuso de direito por má-fé e inércia da ré, e atendendo à culpa da mesma, deverá a indemnização ser excluída ou, in *maxime*, tal como a douta sentença da 1ª instância decidiu, corresponder ao pagamento da instalação de tecto falso na fracção da ré.

39 - Também o douto Acórdão da Relação de Lisboa perfilhou o entendimento, de que as obras que o autor tomou a iniciativa de realizar, sendo indispensáveis, não eram urgentes, pois só considera que são urgentes “quando a omissão das obras ponha em risco ou perigo a saúde ou integridade física dos condóminos ou habitantes de alguma das frações, nomeadamente, quando existe uma infiltração que incida sobre determinada divisão de forma permanente e por tempo elevado.”

40 - Ora tal entendimento, desconsidera o risco para quem, sendo conhecedor do estado devoluto do prédio nele se introduz para pernoitar de forma esporádica, ou o que não é incomum, sendo esse um facto público e notório.

41 - Qualificar a urgência das obras na moradia nº 3 da Vila ... só em função do risco quem nelas habitasse em permanência, desconsiderando as anomalias muito graves de natureza estrutural, sobretudo ao aluimento dos tectos e pavimentos e à cobertura que permitia a passagem das águas pluviais, que podiam colocar em risco a integridade física de quem nela se introduzisse ou visitasse, em qualquer momento, não é verdadeiramente uma conclusão objectiva.

42 - Acresce que o Autor, legitimamente, pretendia habitar a sua fracção da moradia em causa, pelo que, mesmo face ao disposto no artigo 985º nº 5 do C.C., a sua iniciativa de realizar as obras, na falta de administração do

condomínio foi licita e deve ser qualificada como um acto urgente.

43 - Assim, contrariamente ao entendimento do douto Acórdão, ora sob revista, as obras realizadas pelo autor nas partes comuns da moradia, para além de constituírem um acto urgente também deverão ser qualificadas como urgentes, tendo em consideração o disposto no artigo 985.º, n.º 5, aplicável por remissão do artigo 1407.º, n.º 1, do Código Civil.

Termos em que (...) deverá ser revogado o douto Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, na parte ora sob revista, devendo ser excluído o direito à indemnização da ré, com base no princípio da reconstituição natural, admitindo-se, "*in maxime*," tal como a douta sentença da 1ª instância decidiu, que a indemnização seja reduzida ao pagamento pelo autor da instalação de tecto falso na fracção da ré.

///

Contra alegou a Ré pugnando pela improcedência da revista, tendo formulado as seguintes conclusões:

A. A peticionada apreciação da "*culpa da Ré*" nos termos solicitados pelo Recorrente nas suas alegações de recurso, não poderá ser objecto de recurso de revista nos termos do disposto no artigo 674.º do CPC, na medida em que a mesma tem por base os factos agora alegados nos pontos 2, 6, 7, 11, 12, 15, 16, 17, 26, 43 das Conclusões de Recurso, os quais não foram dados como assentes no Acórdão recorrido.

B. Não é lícito, em sede de recurso, invocar questões novas que não tenham sido objecto de apreciação pelo Acórdão Recorrido, porquanto os recursos são meios de impugnação das decisões judiciais pelos quais se visa a sua reapreciação e conseqüente alteração e/ou revogação.

C. O Recorrente nunca sustentou no âmbito do presente processo que a actuação da Recorrida tivesse contribuído para a produção do evento danoso, nem tal facto foi decidido na sentença proferida pelo Tribunal de 1.ª Instância e no Acórdão recorrido, pelo que não pode agora, em sede de recurso de revista, vir argui-lo, por constituir questão nova, cuja apreciação se encontra vedada ao Tribunal de Recurso.

D. Com a interposição do presente Recurso de Revista, pretende ainda o Recorrente não ser condenado *“no pagamento à ré Palmadas, Lda. da quantia necessária para proceder à remoção da tubagem instalada no tecto da fracção da ré, a liquidar no respectivo incidente subsequente à condenação”*, quando foi o próprio quem, sem autorização para o efeito, não se inibiu de instalar a tubagem de águas residuais da sua fracção no tecto da fracção da Recorrida, tal como decorre do facto ee) dado como assente, violando assim, ilicitamente, o seu Direito de Propriedade.

E. Da factualidade dada como assente não decorre que foi o silêncio da Recorrida que obrigou o Recorrente a realizar obras numa fracção que não era a sua, sem expressa autorização do seu proprietário, aplicando uma solução técnica inadequada, quando poderia ter optado por outras soluções, tal como se constatou no Acórdão recorrido, quando refere que *“sempre a prova tornaria inviável a demonstração da ausência de qualquer outra solução, face ao que foi aduzido seja pelo senhor perito, seja pela testemunha BB”*, p. 76.

F. Da matéria de facto dada como provada não decorre que a solução adoptada pelo Recorrente era a única solução possível, encontrando-se, pelo contrário, dado como assente, nos factos ff) e gg)), que o Recorrente optou pela solução mais onerosa para a propriedade da Recorrida, onerando-a com uma servidão de passagem, em face do projecto que escolheu para a sua fracção e que implicava a ocupação de parte da fracção da Recorrida, pelo que não se poderá falar em concorrência de culpas na produção do evento danoso, nos termos do disposto no artigo 570.º do Código Civil, já que o mesmo se verificou exclusivamente por força de uma actuação voluntária, livre e arbitrária do Recorrente que podia e devia ter actuado de outra forma.

G. Da matéria de facto dada como assente também não decorre que a Recorrida tenha sido informada da solução técnica que seria adoptada, pelo que nunca se pôde opor à mesma, em nada contribuindo o seu silêncio para a opção livre, voluntária e arbitrariamente tomada pelo Recorrente.

H. A não produção do evento danoso encontrava-se exclusivamente na disponibilidade do Recorrente, tendo optado pela solução que violava ilicitamente o Direito de Propriedade da Recorrida.

I. Em momento algum no decurso do processo foi alegado que o Recorrente pretendia habitar a sua fracção, pelo que, não constituindo tal facto objecto dos presentes autos, não poderá ser apreciado em sede de recurso.

J. A qualificação das obras realizadas nas partes comuns como lícitas e urgentes, não terá a virtualidade de justificar a intervenção realizada ilicitamente na fracção propriedade exclusiva da Recorrida, sem a sua prévia autorização, não podendo excluir o direito de indemnização que lhe assiste.

K. A pretensão do Recorrente, no sentido de que a indemnização seja reduzida ao pagamento da instalação de tecto falso na fracção da Ré, nunca poderia ser considerada procedente, quer porque tal nunca foi peticionado em sede reconvenção, quer porque não repara todos os danos sofridos pela Recorrida.

L. A reconstituição natural assume carácter principal, nos termos do disposto no artigo 562.º do Código Civil, pelo que, sendo esta possível e não se encontrando demonstrado nos autos, nem sequer alegado, que seja demasiado onerosa para o devedor, não poderá a mesma ser afastada.

Colhidos os vistos, cumpre decidir.

///

## **Fundamentação.**

O acórdão recorrido deu como provados os seguintes factos:

a) Em 20 de Agosto de 1974 a A..., Lda., adquiriu por compra a CC e cônjuge DD, um prédio urbano composto de um conjunto de 35 edifícios, com os números um a trinta e cinco, denominada Vila ... e um terreno anexo com a área aproximada de mil cento e dez metros quadrados, com entrada pelo caminho de ...

b) Por escritura de constituição de propriedade horizontal lavrada no ... Cartório Notarial de ..., no dia 9 de Maio de 1977, a A..., Lda. constituiu em propriedade horizontal o prédio urbano identificado no artigo anterior, formando dele cento e trinta e três fracções autónomas.

c) O A. é dono e legítimo proprietário da fracção J que corresponde ao 1º andar do prédio autónomo, que integra a propriedade horizontal mencionada

no artigo anterior e que constitui a moradia nº 3 sita na Av. ... “Vila ...”, freguesia ..., ..., descrita sob o nº ...47, freguesia ..., da Conservatória do Registo Predial ... e inscrito na matriz sob o artigo nº ...89 da freguesia ....

d) A fracção identificada no artigo anterior (fracção J) integra-se numa edificação (moradia nº 3) na qual existe mais uma fracção autónoma, correspondente ao rés-do-chão, que é a Fracção I, propriedade da R, descrita sob nº ...47 da freguesia ..., da Conservatória do Registo Predial ....

e) A moradia nº 3 em causa, que integra as fracções J e I, respectivamente, propriedade do A. e da R, conforme acima referido, tem partes comuns que lhe são exclusivamente inerentes, designadamente: toda a estrutura do prédio; o solo, os alicerces, as colunas; os pilares; as paredes-mestras; o telhado e as instalações gerais de água electricidade e comunicações.

f) Pois a mesma moradia constitui um edifício autónomo que integra, por seu lado, o condomínio que é constituído por 35 edifícios, com os números 1 a 35 da denominada Vila ....

g) A Vila ... é uma vila operária ..., construída entre 1912 e 1915 que foi constituída em propriedade horizontal em 1977, sem que até ao presente o condomínio tenha tido uma administração.

h) À data da aquisição da mencionada fracção J pelo Autor, a moradia nº 3 encontrava-se devoluta, seja na fracção J (1º andar), seja na fracção I (rés do chão) há mais de 10 anos.

i) Pela circunstância mencionada no artigo anterior, após a aquisição da fracção J, o A. solicitou uma vistoria prévia ao edifício (moradia nº 3) à Câmara Municipal ... para a realização de obras.

j) Em 22 de Setembro 2016 A Câmara Municipal ... efectuou a vistoria ao edifício e ao 1º andar.

k) A Câmara Municipal ..., no âmbito do seu processo nº 4335/..., emitiu uma certidão de estado de conservação do edifício (moradia nº 3) antes das obras, tendo homologado as designadas Fichas de avaliação do nível de conservação do edifício e da avaliação e determinação do nível de conservação do imóvel em causa, que foi qualificado em mau estado de conservação, com o nível de conservação 2.

l) Sendo avaliado pela C.M.... como muito grave o estado da estrutura, dos tectos, da instalação da distribuição da água, da instalação de drenagem das

águas residuais, da instalação eléctrica e da iluminação.

m). E sendo analisado como grave o estado da cobertura, os elementos salientes, as grades, o revestimento do pavimento e as caixilharias e portas.

n) A cobertura, que é parte comum, encontrava-se permeável permitindo a passagem das águas pluviais para o interior da fracção J propriedade do A..

o) As paredes interiores possuíam diversas fendas diagonais e encontravam-se com extensões amarelas de humidade à semelhança dos tectos, nos quais se observava aluimento parcial.

p) As redes de abastecimento da água e electricidade encontravam-se obsoletas e careciam da substituição.

q) As partes comuns em causa são exclusivamente inerentes à vivenda nº 3, não servindo funcionalmente as restantes vivendas que constituem o condomínio mencionado no artigo 3º.

r) A 2 de Agosto de 2016, já conhecedor do mau estado do edifício, o A. enviou à R. uma carta registada cuja cópia consta de fls. 26, solicitando que o contactassem.

s) Todavia, a R. recebeu essa carta em 10/08/2016, mas nunca respondeu ao A..

t) Através de notificação judicial avulsa, que consta de fls. 27 e cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido, o A notificou a R, em 27 de Julho de 2017, dando-lhe conhecimento que entendia que as obras eram urgentes e indispensáveis nas partes comuns e que estas iriam ser realizadas por iniciativa do A., devendo ser reembolsado do valor que viesse a despendar para tal realização da responsabilidade da requerida, que foi orçamentado, nessa data, em 44 058,26 € sem IVA. Indicando nessa notificação judicial que as obras indispensáveis e urgentes a realizar nas partes comuns da moradia, descritas em documento que se anexou, em conformidade com orçamentação constante do mesmo documento da responsabilidade da empresa R..., Lda. N...46, com o Alvará ...13 perfaziam o valor de 44 058,26 € sem IVA, que deveria ser imputável à R..

u) A R. nunca respondeu ao A..

v) Assim, o A. diligenciou para que as obras em questão fossem realizadas, tendo adjudicado as mesmas à mencionada R..., Lda..

w) Foi realizado o levantamento dos custos finais das obras pela R..., Lda., para que parte das despesas das obras relativas às partes comuns pudesse ser imputada ao A. e à R, tendo aquela efectuado a descrição de todos os trabalhos com as medições e respectivos custos a imputar ao A. e à R.

x) Os custos finais das obras efectuadas no que concerne à imputação ao A. e à R são os seguintes:

## 1. EXECUÇÃO DE TODOS OS TRABALHOS PREPARATÓRIOS, ACESSÓRIOS E COMPLEMENTARES

1.1 Execução de estaleiro, adequado à dimensão e características da obra. Tudo de modo a salvaguardar as condições de higiene, salubridade e segurança no trabalho, os aspectos de protecção ambiental e cumprir o previsto nos Regulamentos e Normas de segurança no trabalho, no Caderno de Encargos, no Plano de Prevenção e Gestão de Resíduos de Construção e Demolição (PPGRC&D) e nas determinações para este tipo de Instalações, incluindo ainda no final da obra todas as reposições de modo a deixar o local em condições, senão iguais, pelo menos semelhantes às encontradas antes do início da obra, incluindo andaimes, protecções e outros equipamentos necessários.

1.2 Montagem e desmontagem de andaimes necessários à necessidade da obra.

A imputar ao proprietário do piso térreo (R.) --- €875,00 + €594,00

A imputar ao proprietário do piso um (A.) --- €2.625,00 + €1.386,00

## 2. DEMOLIÇÕES

### 2.1 EXTERIORES

2.1.1 Demolição manual e faseada de cobertura existente em telha cerâmica, incluindo chaminé, tudo executado de forma a evitar no danos no edifício, incluindo demolição e remoção toda a estrutura em madeira, abertura prévia de roços para remoção dos elementos encastrados, escoramentos necessários de forma a garantir segurança, recurso nas demolições a corte e serragem, demolição pontual com martelos eléctricos de pequeno porte a fim de evitar problemas no edifício, execução de reforço de novos vãos através da colocação de vergas em elementos pré- esforçados ou metálicos, selecção e

depósito de materiais, triagem e encaminhamento de materiais não aproveitáveis com transporte desses materiais para um operador licenciado de gestão de resíduos de construção e demolição para reciclagem ou outras formas de valorização, com todos os custos inerentes, transporte e colocação dos produtos em vazadouro e eventual indemnização por depósito. (Tratamento de entulhos conforme decreto-lei 46/2008 de 12 de Março e suas portarias).

A imputar ao proprietário do piso térreo --- € 632,36

A imputar ao proprietário do piso 1 --- € 632,36

2.1.2 Demolição manual e faseada de varanda no alçado tardoz, tudo executado de forma a evitar no danos no edifício, incluindo demolição e remoção toda a estrutura, abertura prévia de roços para remoção dos elementos encastrados, escoramentos necessários de forma a garantir segurança, recurso nas demolições a corte e serragem quando necessário, demolição pontual com martelos eléctricos de pequeno porte a fim de evitar problemas no edifício, selecção e depósito de materiais, triagem e encaminhamento de materiais não aproveitáveis com transporte desses materiais para um operador licenciado de gestão de resíduos de construção e demolição para reciclagem ou outras formas de valorização, com todos os custos inerentes, transporte e colocação dos produtos em vazadouro e eventual indemnização por depósito. (Tratamento de entulhos conforme decreto-lei 46/2008 de 12 de Março e suas portarias).

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €333,97

A imputar ao proprietário do piso um --- € 1.001,92

2.2.4 Demolição e picagem cuidada de revestimentos diversos existentes em paredes a manter, tudo executado de forma a evitar danos edifício, incluindo demolição e remoção das bases (rebocos), selecção e depósito de materiais, triagem e encaminhamento de materiais não aproveitáveis com transporte desses materiais para um operador de gestão de resíduos de construção e demolição, para reciclagem ou outras formas de valorização com todos os custos inerentes, transporte e colocação dos produtos em vazadouro e eventual indemnização por depósito. (Tratamento de entulhos conforme decreto-lei 46/2008 de 12 de Março e suas portarias).

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €420,69

A imputar ao proprietário do piso um ---€1.262,08

2.2.5 Demolição e remoção de vãos de portas interiores existentes, incluindo todos os acessórios, aduelas, guarnições, ferragens e outros, tudo executado de forma a evitar danos no edifício. Selecção e depósito de materiais, triagem e encaminhamento de materiais não aproveitáveis com transporte desses materiais para um operador de gestão de resíduos de construção e demolição para reciclagem ou outras formas de valorização, com todos os custos inerentes, transporte e colocação dos produtos em vazadouro e eventual indemnização por depósito. (Tratamento de entulhos conforme decreto-lei 46/2008 de 12 de Março e suas portarias).

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso 1 --- €94,12

2.2.6 Demolição e remoção de armários de cozinha e outros, incluindo remoção e selecção e depósito de materiais, triagem e encaminhamento de materiais não aproveitáveis com transporte desses materiais para um operador de gestão de resíduos de construção e demolição para reciclagem ou outras formas de valorização, com todos os custos inerentes, transporte e colocação dos produtos em vazadouro e eventual indemnização por depósito. (Tratamento de entulhos conforme decreto-lei 46/2008 de 12 de Março e suas portarias). 1,00 vg 125,00 € 125,00 € 1,00 125,00 €

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso 1 --- €125,00

2.2.7 Demolição cuidada de todos os equipamentos sanitários, acessórios de casa de banho, espelhos e outros, incluindo remoção e selecção e depósito de materiais, triagem e encaminhamento de materiais não aproveitáveis com transporte desses materiais para um operador de gestão de resíduos de construção e demolição para reciclagem ou outras formas de valorização, com todos os custos inerentes, transporte e colocação dos produtos em vazadouro e eventual indemnização por depósito. (Tratamento de entulhos conforme decreto-lei 46/2008 de 12 de Março e suas portarias).

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €10,00

2.2.8 Demolição e remoção cuidada de infra-estruturas existentes, incluindo demolição e remoção de tubagens, caixas, cabos, aparelhos de manobra, tomadas, quadros, torneiras de corte, acessórios e outros, selecção e depósito de materiais, triagem e encaminhamento de materiais não aproveitáveis com transporte desses materiais para um operador de gestão de resíduos de construção e demolição para reciclagem ou outras formas de valorização, com todos os custos inerentes, transporte e colocação dos produtos em vazadouro e eventual indemnização podepósito. (Tratamento de entulhos conforme decreto-lei 46/2008 de 12 de Março e suas portarias).

2.2.8.1 Rede de Águas e Esgotos Residuais

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €290,00

### 3 ESTRUTURA

3.1 Fornecimento e montagem de laje em aço S280GD+Z275, com 1,5mm de espessura, e estrutura de aço pesado em perfis de aço S275JR (Fe430) com galvanização a quente, para criação de laje de pavimento entre o Piso de R/C e o Piso 1, incluindo todos perfis , apoios, cortes, buchas, parafusos diversos, porcas, rebites, chumbadores, chapas complementares de ligações, cortes, soldaduras placa de OSB 18mm servindo de base para nova pavimento, , selagem e refechamento de negativos da antiga estrutura, consolidação da parede periférica com largura media de 50 cm com grout e rede de metal distendido, consolidação numa faixa de 50 cm com tudo executado conforme desenhos da especialidade e todos os trabalhos preparatórios e acessórios necessários a uma perfeita execução, conforme projecto.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €6.682,34

A imputar ao proprietário do piso um --- €6.682,34

3.2 Fornecimento e montagem de laje em aço S280GD+Z275, com 1,5mm de espessura, e estrutura de aço pesado em perfis de aço S275JR (Fe430) com galvanização a quente, para criação de laje de pavimento entre o Piso de R/C e o Piso 1, incluindo todos perfis, apoios, cortes, buchas, parafusos diversos, porcas, rebites, chumbadores, chapas complementares de ligações, cortes, soldaduras placa de OSB 18mm servindo de base para nova pavimento, selagem e refechamento de negativos da antiga estrutura, consolidação da parede periférica com largura media de 50 cm com grout e rede de metal distendido, consolidação numa faixa de 50 cm com tudo executado conforme desenhos da especialidade e todos os trabalhos preparatórios e acessórios necessários a uma perfeita execução, conforme projecto.

### 3.2.1 Laje entre o Piso 1 e o Sótão

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0

A imputar ao proprietário do piso um --- €12.388,14

### 3.2.2 Estrutura de cobertura (em duas águas)

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €5.948,11

A imputar ao proprietário do piso um --- €5.948,11

### 3.2.3 Escada entre o Piso 1 e o Sótão

A imputar ao proprietário do piso térreo --60,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €1.397,44

3.3 Reforço e reabilitação de varanda existente, incluindo fornecimento e montagem de poleias metálicas, laje colaborante, reparação e adaptação de guarda metálica e acabamento final com pintura.

A imputar ao proprietário do piso térreo --60,00

A imputar ao proprietário do piso um --- 61.591,17

## 4 COBERTURA

4.1 Fornecimento e assentamento de revestimento final de coberturas com telha cerâmica na cor vermelho nat ural, incluindo, remates em zinco com as

empenas, Ripas em PVC para fixação, telhas acessórias passadeiras, ventiladoras, telhões, tamancos, cruzetas, remates, tudo conforme desenhos do projecto de arquitectura e todos os trabalhos inerentes ao seu bom acabamento e estanquicidade.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- 61.597,28

A imputar ao proprietário do piso um --- 61.597,28

4.2 Fornecimento e montagem de chaminés, com a dimensão a definir, incluindo perfil para fixação cobertura, perfis diversos, travamentos, escoras, apoios, cortes, buchas, parafusos diversos, porcas, rebites, chumbadores, chapas complementares de ligações e execução de salpisco, emboço e reboço, reforços onde necessário, colocação de chapéu fixo à chaminé, limpeza das superfícies, execução de pintura com tinta para exteriores, e todos os trabalhos preparatórios e acessórios, necessários para um perfeito acabamento.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- 60 A imputar ao proprietário do piso um --- 6546,00

## 5.IMPERMEABILIZAÇÕES/ISOLAMENTOS

### 5.1 IMPERMEABILIZAÇÕES

5.1.1 Fornecimento e assentamento de subtelha tipo ONDULINE ou equivalente, incluindo acessórios de fixação para assentamento das telhas, fita betuminosa auto-adesiva tipo ONDULINE ONDUBAND ou equivalente para garantir impermeabilidade nas cumeeiras, arestas, chaminés e clarabóias e outros acessórios e todos os trabalhos acessórios e complementares.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- 6805,71

A imputar ao proprietário do piso um --- 6805,71

5.1.2 Formação e execução de caleira de drenagem na cobertura, incluindo adaptação do coroamento de paredes, formação de pendentos, caleira em chapa de zinco nº 12, cortes, remates e todos os trabalhos necessários.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €501,25

A imputar ao proprietário do piso um --- €501,25

## 5.2 ISOLAMENTOS

### 5.2.1 Cobertura

5.2.1.1 Fornecimento e aplicação de isolamento térmico com placa tipo XPS ou equivalente, com 80mm de espessura cada, na cobertura com telha cerâmica, assente sobre placas de OSB, incluindo cortes, remates e todos os trabalhos necessários a garantir o isolamento.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0

A imputar ao proprietário do piso um --- €1.606,90

### 5.2.3 Pavimentos

5.2.3.1 Fornecimento e montagem de manta acústica, a colocar sobre o OSB nos pavimentos interiores, incluindo acessórios de fixação e todos os trabalhos inerentes à sua montagem.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €1.038,41

## 6. TECTOS

6.1 Fornecimento e montagem de tectos falsos com uma placa de gesso cartonado com 12,5mm de espessura a colocar nas Salas, Quartos e Corredor, incluindo estrutura de suporte metálico galvanizado, sistema de fixação, execução de aberturas para colocação de equipamentos diversos, alçapões amovíveis fixos para visita e manutenção da ventilação, betumagem, preparação final para receber pintura, tudo de acordo com os desenhos do projecto e todos os trabalhos preparatórios e acessórios necessários a um perfeito acabamento.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0

A imputar ao proprietário do piso um --- €3.415,72

6.2 Fornecimento e montagem de tectos falsos com uma placa de gesso cartonado hidrófugo com 12,5mm de espessura a colocar na instalação sanitária, incluindo estrutura de suporte metálico galvanizado, sistema de fixação, execução de aberturas para colocação de equipamentos diversos, alçapões amovíveis fixos para visita e manutenção da ventilação, betumagem, preparação final para receber pintura, tudo de acordo com os desenhos do projecto e todos os trabalhos preparatórios e acessórios necessários a um perfeito acabamento.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0

A imputar ao proprietário do piso um --- €1.064,80

6.3 Fornecimento e execução de pintura de tectos existentes e em gesso cartonado com tinta plástica na cor branca, incluindo limpeza prévia de superfícies, aplicação de uma demão de primário e tinta plástica nas demãos necessárias, aplicação do produto conforme instruções do fabricante e todos os trabalhos preparatórios e acessórios necessários para um perfeito acabamento.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0

A imputar ao proprietário do piso um --- €1.126,44

6.4 Fornecimento e execução de pintura de tectos existentes e em gesso cartonado com tinta esmalte na cor branca, incluindo limpeza prévia de superfícies, aplicação de uma demão de primário e tinta esmalte nas demãos necessárias, aplicação do produto conforme instruções do fabricante e todos os trabalhos preparatórios e acessórios necessários para um perfeito acabamento.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0

A imputar ao proprietário do piso um --- €433,66

## 7. PAREDES

### 7.1 EXTERIORES

7.1.1 Reparação geral de paredes existentes exteriores, incluindo picagem pontual onde necessário, reparações com colmatação de fissuras e fendas, tapamento de roços e outros e preparação das superfícies para receber acabamento final. Selecção e depósito de materiais, triagem e encaminhamento de materiais não aproveitáveis com transporte desses materiais para um operador de gestão de resíduos de construção e demolição para reciclagem ou outras formas de valorização, com todos os custos inerentes, transporte e colocação dos produtos em vazadouro e eventual indemnização por depósito. (Tratamento de entulhos conforme decreto-lei 46/2008 de 12 de Março e suas portarias).

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €1.281,26

A imputar ao proprietário do piso um --- €1.281,26

7.1.2 Fornecimento e execução de pintura em paredes exteriores com tinta acrílica na cor branca, incluindo limpeza prévia de superfícies, aplicação de uma demão de primário e tinta acrílica nas demãos necessárias, aplicação do produto conforme instruções do fabricante e todos os trabalhos preparatórios e acessórios necessários para um perfeito acabamento.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €474,24

A imputar ao proprietário do piso um --- €474,24

## 7.2 INTERIORES

7.2.1 Fornecimento e execução de estuque, em paramentos anteriormente picados, incluindo encasque, salpisco, emboço, reboco e estuque, baguetes de PVC, tudo pronto para receber pintura e todos os trabalhos preparatórios e acessórios necessários a um perfeito acabamento.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0

A imputar ao proprietário do piso um --- €4.534,90

7.2.2 Fornecimento e montagem de paredes divisórias, constituídas por paredes duplas com placas de gesso cartonado simples, incluindo duas placas

de gesso cartonado de 12,5 mm de espessura em cada uma das faces e no interior preenchimento com isolamento, apoiadas e fixas numa estrutura resistente executadas com perfis metálicos galvanizados de forma a garantir a estabilidade do conjunto, ambas as paredes/estruturas serão fixas aos pavimentos, paredes, tectos e fixas entre placas e estrutura com acessórios apropriados, betumagem de juntas e dos acessórios de fixação, abertura de furos e outros necessários à passagem de tubagens, barramento geral, tudo de acordo com os desenhos de projecto e todos os trabalhos inerentes, de forma a que as superfícies fiquem preparadas para receber acabamentos. (total da espessura da parede 10cm)

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €5.358,61

7.2.3 Fornecimento e montagem de paredes divisórias, constituídas por paredes duplas com placas de gesso cartonado simples e hidrófugo, incluindo duas placas de gesso cartonado simples numa das faces e na outra face duas placas de gesso cartonado hidrófugo com 12,5 mm de espessura e no interior preenchimento com isolamento, apoiadas e fixas numa estrutura resistente executadas com perfis metálicos galvanizados de forma a garantir a estabilidade do conjunto, ambas as paredes/estruturas serão fixas aos pavimentos, paredes, tectos e fixas entre placas e estrutura com acessórios apropriados, betumagem de juntas e dos acessórios de fixação, abertura de furos e outros necessários à passagem de tubagens, barramento geral, tudo de acordo com os desenhos de projecto e todos os trabalhos inerentes, de forma a que as superfícies fiquem preparadas para receber acabamentos. (total da espessura da parede 15cm)

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €1.265,51

7.2.4 Fornecimento e montagem de paredes divisórias, constituídas por paredes duplas em gesso cartonado, incluindo estrutura em aço galvanizado, colocação de forra de uma placas de gesso cartonado simples com 12,5mm em cada um dos lados, fixação da estrutura ao pavimento, tecto e fixas entre placas de gesso cartonado, acessórios de fixação, abertura de furos e outros necessários à passagem de tubagens, barramento geral das placas que ficam à

vista, alhetas de remate e todos os trabalhos inerentes de forma a que as superfícies fiquem preparadas para receber acabamentos.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €672,95

7.2.5 Fornecimento e assentamento de azulejos tipo Primus Victória ou equivalente em paredes das I. S., incluindo cola de assentamento, barramento impermeabilizante com produto da weber e todos os trabalhos preparatórios e acessórios necessários a um perfeito acabamento.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €1.294,73

7.2.6 Fornecimento e assentamento de azulejos tipo Margrés ou equivalente em paredes existentes nas cozinhas entre os móveis inferiores e superiores, incluindo colas, betumagem de juntas, perfis de remate em PVC caso necessário e todos os trabalhos preparatórios e acessórios necessários a um perfeito acabamento. (azulejo 20 euros m2)

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €177,84

7.2.7 Fornecimento e execução de pintura em paredes com tinta plástica na cor branca, incluindo limpeza prévia de superfícies, aplicação de uma demão de primário e tinta plástica nas demãos necessárias, aplicação do produto conforme instruções do fabricante e todos os trabalhos preparatórios e acessórios necessários para um perfeito acabamento.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0

A imputar ao proprietário do piso um --- €2.114,60

7.2.8 Fornecimento e execução de pintura de paredes com tinta esmalte na cor branca, incluindo limpeza prévia de superfícies, aplicação de uma demão de primário e tinta esmalte nas demãos necessárias, aplicação do produto conforme instruções do fabricante e todos os trabalhos preparatórios e acessórios necessários para um perfeito acabamento. A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0 A imputar ao proprietário do piso um ---

## €133,46 8 PAVIMENTOS

### 8.1 EXTERIORES

8.1.1 Fornecimento e formação de betonilha de regularização afagada, para regularização do pavimento exterior, incluindo limpeza geral, regularização com massame de betão armado (10cm), acabamento com betonilha afagada com todos os trabalhos preparatórios e acessórios necessários a um perfeito acabamento.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €1.161,41

8.1.2 Fornecimento e assentamento de revestimento em cerâmico *Kerion* liso *Neocim Titane* com a dimensão 20x20, a aplicar na varanda, incluindo cola de assentamento, cortes, remates, betumagem de juntas e todos os trabalhos preparatórios e acessórios necessários a um perfeito acabamento.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €270,82

8.1.3 Limpeza e restauro de cantarias existentes na escada exterior, incluindo limpeza com jacto de água de pressão controlada, limpeza manual com compressas/bicarbonato, escovagem, refechamento de juntas, reposição de volumes, aplicação de produto hidrófugo *Sikaguard 570W*.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €550,00

### 8.2 INTERIORES

#### 8.2.1 PAVIMENTOS

8.2.1.1 Fornecimento e assentamento de pavimento em flutuante *FENNWOOD* 216 Pinho Nacional com as dimensões de 120x15mm, sendo composto por 3mm de madeira nobre pinho e 12mm de contraplacado, incluindo cortes, remates, fixações e todos os trabalhos preparatórios e acessórios necessários a um perfeito acabamento. A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0 A

imputar ao proprietário do piso um --- €6.990,11 (€3.194,75)

8.2.1.2 Fornecimento e assentamento de revestimento em cerâmico "Margres", na cozinha, incluindo argamassa de impermeabilização, cola de assentamento, cortes, remates, betumagem de juntas e todos os trabalhos preparatórios e acessórios necessários a um perfeito acabamento.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €582,80

8.2.1.3 Fornecimento e assentamento de revestimento em cerâmico Magres, nas zonas das instalações sanitárias, incluindo argamassa de impermeabilização, cola de assentamento, cortes, remates, betumagem de juntas e todos os trabalhos preparatórios e acessórios necessários a um perfeito acabamento.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €414,72

8.2.1.4 Fornecimento e assentamento de madeira de pinho para revestimento da escada, incluindo cola de assentamento, cortes, remates, betumagem de juntas e todos os trabalhos preparatórios e acessórios necessários a um perfeito acabamento.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €774,40

### 8.3 RODAPÉS

8.3.1 Fornecimento e assentamento de rodapé MDF folheado na superfície com folha de madeira de pinho, incluindo acessórios de fixação, cortes, remates, colagem, betumagem de juntas, e todos os trabalhos preparatórios e acessórios necessários a um perfeito acabamento.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0

A imputar ao proprietário do piso um --- €954,16

## 9 CARPINTARIAS

9.1 Fornecimento e montagem de vão de porta de acesso ao piso 1 em madeira pintada a tinta de esmalte na cor a definir, com duas folhas de batente e com bandeira superior (0,96x0,34m), incluindo fechos, ferragens, acessórios, betumagem e pintura a tinta de esmalte na cor a definir e todos os trabalhos e materiais necessários ao bom acabamento, conforme especificações técnicas do fabricante.

9.1.1 Vão VE02 com 1,10x2,62m

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €811,00

9.2 Fornecimento e assentamento de Blocos de portas lisas em pinho envernizado, com 1 folha de batente da J..., incluindo, aro e guarnições em madeira maciça de pinho, ferragens, puxadores e fechadura e todos os trabalhos necessários e acessórios a uma perfeita montagem.

9.2.1 Vãos de porta com 0,80x2,00m (piso 1)

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €1.300,00

9.2.2 Vãos de porta com 0,65x2,00m (piso 1)

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €300,00

9.3 Fornecimento e assentamento de Blocos de portas lisas em pinho envernizado, com 1 folha de correr interior da J..., incluindo, aro e guarnições

em madeira maciça de pinho, ferragens, puxadores e fechadura e todos os trabalhos necessários e acessórios a uma perfeita montagem.

#### 9.3.1 Vãos de porta com 0,85x2,00m (sótão)

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €1.455,00

### 10 SERRALHARIAS

10.1 Fornecimento e montagem de vão de porta em caixilharia de PVC e vidro, vão com duas folhas uma de batente e outra oscilobatente e com bandeira superior (0,96x0,34m), acabamento na cor branco, com vidro duplo incolor, liso e transparente 4+18+6mm, incluindo fechos, ferragens, vedantes, selagens perimetrais, acessórios e todos os trabalhos e materiais necessários ao bom acabamento, conforme especificações técnicas do fabricante.

#### 10.1.1 Vão VE01 com 1,10x2,62m

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €682,26

#### 10.1.2 Vão VE05 com 1,10x2,65m

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €627,97

10.2 Fornecimento e montagem de vãos de janelas em caixilharia de PVC, vãos de sistema de duas folhas uma de batente e outra oscilobatente e bandeira superior fixa, acabamento na cor branco, com vidro duplo incolor, liso e transparente 4+18+6mm, incluindo fechos, ferragens, vedantes, selagens perimetrais, acessórios e todos os trabalhos e materiais necessários ao bom acabamento, conforme especificações técnicas do fabricante.

#### 10.2.1 Vão VE03 com 1,10x1,73m

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €673,96

#### 10.2.2 Vão VE04 com 1,10x1,73m

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €972,74

10.3 Fornecimento e montagem de vãos de janelas em caixilharia de PVC, vãos de sistema de uma folha fixa e bandeira superior com folha oscilobatente, acabamento na cor branco, com vidro duplo incolor, liso e transparente 4+18+6mm, incluindo fechos, ferragens, vedantes, selagens perimetrais, acessórios e todos os trabalhos e materiais necessários ao bom acabamento, conforme especificações técnicas do fabricante.

#### 10.3. 1 Vão VE06 com 0,55x1,73m

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €299,86

10.4 Fornecimento e montagem de clarabóia basculante tipo *VELUX* modelo GGU MK04 0050 com a dimensão 98x78cm ou equivalente, a colocar na cobertura, incluindo vidros duplos standart 50, acabamento interior a poliuretano branco, rufos, fixações e todos os trabalhos preparatórios e acessórios necessários a uma perfeita execução.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €1.170,00

10.5 Fornecimento e montagem de clarabóia basculante tipo *VELUX* modelo GGU UK04 0050 com a dimensão 134x98cm ou equivalente, a colocar na cobertura, incluindo vidros duplos standart 50, acabamento interior a poliuretano branco, rufos, fixações e todos os trabalhos preparatórios e acessórios necessários a uma perfeita execução.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €1.442,00

## 11. EQUIPAMENTO SANITÁRIO

### 11.1 LOIÇAS SANITÁRIAS

11.1.1 Fornecimento e montagem lavatório tipo *Sanidusa* modelo *Urban* sem furo ref UBLV1 ou equivalente, incluindo acessório, sifão de garrafa, ligações e todos os trabalhos preparatórios e acessórios necessários a um perfeito funcionamento.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €623,16

1.1.2 Fornecimento e montagem de sanita compacta tipo *Sanitana* modelo *Nexo BTW* ou equivalente, incluindo sanita, tanque, tampo, acessórios, ligações e todos os trabalhos preparatórios e acessórios necessários a um perfeito funcionamento.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €903,00

11.1.3 Fornecimento e montagem de bidé tipo *Sanitana* modelo *Nexo BTW* ref NXBD2 ou equivalente, incluindo acessórios, ligações e todos os trabalhos preparatórios e acessórios necessários a um perfeito funcionamento.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €388,70

11.1.4 Fornecimento e montagem de banheira tipo modelo *Sanitana* modelo *Nexo* ref. B75Nx10C0 ou equivalente, incluindo acessórios, válvula de esgoto *Sanitana* ref. B75CC, ligações e todos os trabalhos preparatórios e acessórios necessários a um perfeito funcionamento.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €306,64

11.1.5 Fornecimento e montagem de base de chuveiro tipo *Sanidusa* modelo *Piano Liso* com dimensão de 160x80x7,5 ou equivalente, incluindo acessórios,

válvula de esgoto sifonada *Sanindusa* modelo 49911, ligações e todos os trabalhos preparatórios e acessórios necessários a um perfeito funcionamento.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €271,29 11.2

## TORNEIRAS

11.2.1 Fornecimento e montagem de torneira monocomando para lavatório tipo *Bruma* ou equivalente, incluindo ligações, válvula clic-clac e todos os trabalhos preparatórios e acessórios necessários a um perfeito funcionamento.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €341,22

11.2.2 Fornecimento e montagem de torneira monocomando para bidé tipo *Bruma* modelo lusitano ou equivalente, incluindo ligações válvula clic-clac e todos os trabalhos preparatórios e acessórios necessários a um perfeito funcionamento.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €429,54

11.2.3 Fornecimento e montagem de torneira monocomando para banheira, tipo *Bruma* modelo *Lusitano* ou equivalente, incluindo torneira, chuveiro de mão, flexível, ligações, fixações e todos os trabalhos preparatórios e acessórios necessários a um perfeito funcionamento.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €202,40

11.2.4 Fornecimento e montagem de torneira monocomando para chuveiro, tipo *Bruma* modelo *Lusitano* ou equivalente, incluindo torneira, chuveiro de mão, ligações, fixações e todos os trabalhos preparatórios e acessórios necessários a um perfeito funcionamento.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €158,70

## 12 DIVERSOS

12.1 Fornecimento e montagem de cozinha modelo termolaminado Branco brilho com orla à cor, equipada com móveis superiores de 90cm, incluindo gavetas metálicas e portas com amortecedor, kits em melamina cinza, rodapé alumínio, puxador inox (a definir), laterais de acabamento à cor e cristaleiras com vidro fosco e aro em alumínio, porta-talheres em PVC com 50cm, balde do lixo 16Lts de correr, ligações, acessórios e todos os trabalhos preparatórios e acessórios necessários a um perfeito funcionamento e acabamento.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €0,00

12.2 Fornecimento e assentamento de bancada de cozinha com 3,37mx0,60m +1,80x0,60m, em pedra granito preto angola com 30mm de espessura, bancada com a dimensão de incluindo furação para placa de fogão, lava-louças e torneira, arestas, sistema de fixação, todos os trabalhos preparatórios e acessórios necessários a um perfeito acabamento

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €0,00

### 13 REDE DE ÁGUAS

13.1 Execução de ramais de abastecimento de água interiores, em tubo certificado multicamadas, em rede de água quente (simple s/ retorno) e fria para as Cozinhas e instalações sanitárias, incluindo torneiras de segurança em cada compartimento e todos os trabalhos, materiais e acessórios necessários a um bom acabamento.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €2.850,00

13.2 Trabalhos necessários de construção civil

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €400,00

### 14. REDE DE ESGOTOS+PLUVIAIS DA CASA

14.1 Execução de ramais interiores de esgoto em *PVC* categoria A, nas cozinhas e I. S., incluindo aplicação de sifões de pavimento, bem como todos os trabalhos, materiais e acessórios necessários a um bom acabamento.

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €1.909,00

14.2 Trabalhos necessários de construção civil

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €350,00

## 15. REDE ELÉCTRICA

15.1 Execução de instalação eléctrica, incluindo circuito de tomadas, iluminação, quadro eléctrico, ventilação das I. S., caixas, tubos, fios cabos, novos pontos de luz, substituição dos interruptores e tomadas existentes e outros acessórios 1,00 vg

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €0,00

15.2 Trabalhos necessários de construção civil

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €1.250,00

## 16. REDE DE TELECOMUNICAÇÕES

16.1 Execução de instalação de telecomunicações e tv, incluindo circuito de tomadas, caixas, tubos, fios cabos e outros acessórios 1,00 vg

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €0,00

16.2 Trabalhos necessários de construção civil

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €295,00

## 17. REDE DE GÁS

### 17.1 Execução de nova rede de gás

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €1.200,00

### 17.2 Trabalhos necessários de construção civil

A imputar ao proprietário do piso térreo --- €0,00

A imputar ao proprietário do piso um --- €250,00

O Total do orçamento apresentado (sem iva) importa em €121.097,38, sendo que considerando os trabalhos em questão, a fracção onde ocorreram ou as partes comuns que beneficiaram bem como o seu valor, será a imputar:

ao proprietário do piso térreo (sem iva): €20.915,35 (e não os €37.813,06)

ao proprietário do piso 1 (sem iva): € 72.175,67 (considerando o valor adequado da obra em €93.091,02, sem IVA).

y) As obras descritas já foram realizadas.

z) O A. já efectuou os seguintes pagamentos relativos às mencionadas obras à empresa R..., Lda., conforme facturas que abaixo se discriminam:

a) - Factura nº ...45 de 09/08/2017.

Adjudicação das obras de conservação e remodelação da moradia unifamiliar sita na Vila ... na Rua ... - ... - €32.090,80 C/IVA.

b) - Factura nº ...78 de 28/11/2017

Obras de conservação e remodelação da moradia unifamiliar sita na Vila ... - Rua ... - ... - €26.382,16 C/IVA.

c) - Factura nº ...10 de 25/01/2018

Obras de conservação e remodelação da moradia unifamiliar sita na Vila ... - Rua ... - ... - €22.341,05 C/IVA

d) - Factura nº ...23 de 13/03/2018

Obras de conservação e remodelação da moradia unifamiliar sita na Vila ... -  
Rua ... - ... - €11.724,43 C/IVA

e) - Factura nº ...28 de 29/03/2018

Obras de conservação e remodelação da moradia unifamiliar sita na Vila ... -  
Rua ... - ... - € 12.206,95 C/IVA

f) - Factura nº ...38 de 03/05/2018

Obras de conservação e remodelação da moradia unifamiliar sita na Vila ... -  
Rua ... - ... - €6.260,91 C/IVA

g) - Factura nº ...60 de 29/06/2018

Obras de conservação e remodelação da moradia unifamiliar sita na Vila ... -  
Rua ... - ... - €7.558,41 C/IVA

h) - Factura nº ...61 de 29/06/2018

Obras de conservação e remodelação da moradia unifamiliar sita na Vila ... -  
Rua ... - ... - €5.209,58 C/IVA

i) - Factura nº ...63 de 02/07/2018

Obras de conservação e remodelação da moradia unifamiliar sita na Vila ... -  
Rua ... - ... - €8.318,91 C/IVA

aa) O valor total pago pelo A. à R..., Lda., no montante de 128 363,23 € excedeu o valor orçamentado que era de 121 097,39 €, verificando-se uma diferença de 3 729,97 € (132 093,20 € - 128 363,23 €), a qual é assumida pelo A..

bb) A Ré mantém o abandono da sua fracção acima identificada.

cc) As janelas e a porta que dão para o logradouro e que são propriedade da R. encontram-se com alguns vidros da caixilharia partidos e em mau estado.

dd) As duas (e únicas) fracções que integram o edifício em causa nesta acção, não têm autonomia estrutural, porquanto o edifício é único, sendo cada uma das fracções autónoma da outra em termos funcionais.

ee) O A., ao efectuar a obra, levantando, para o efeito, o seu soalho, criando espaço para a colocação da tubagem das águas residuais, utilizou cerca de 24 cm da fracção da R. para inserir as referidas tubagens de águas residuais, sem autorização da ré.

ff) Será necessário colocar um tecto falso na fracção do r/c que servirá para tapar a tubagem, com a criação de caixas de visita para eventuais intervenções na rede e isolamento prévio da tubagem.

gg) A inserção da referenciada tubagem na fracção da R, onerou a sua fracção com a passagem de tubagem de águas residuais, fazendo com que qualquer problema que venha ocorrer na tubagem do A., o problema tenha de ser resolvido com o acesso pelo interior da fracção da R. e com a destruição do seu tecto falso.

hh) O autor, sem autorização da ré, utilizou o interior da fracção J (rés-do-chão) como estaleiro das obras no 1º andar, onde guardou materiais e equipamentos de construção, sendo nesse local que os trabalhadores faziam as suas refeições e, bem assim, onde colocou o contador de electricidade para fornecimento de energia à obra.

ii) A constituição da propriedade horizontal referida em b), incidente sobre o prédio identificado em a), descrito na Conservatória do Registo Predial ..., freguesia ..., sob o número ...26, encontra-se registada pela Ap. ...8 de 1978/06/15, com fracções autónomas designadas pelas letras A a EM, possuindo a fracção I a permilagem de 15,64 e a fracção J a permilagem de 23,98."

E foi julgado não provado:

i) A Câmara Municipal ... exige que sejam respeitadas condições específicas na parte eléctrica da fachada do prédio cujo valor para a sua execução ainda não se encontra determinado, mas cuja obra irá ser realizada pela firma A... Unipessoal, Lda., pessoa colectivo nº ...60;

ii. O estado das janelas e portas do r/c facilita a intrusão de terceiros no 1º andar propriedade do A. através das mesmas;

iii. O modo como a referida estrutura metálica foi fixada coloca o edifício em perigo;

- iv. Ao efectuar tais obras, o A. reduziu em cerca de um metro a altura da fracção de propriedade da R..
- v. Ao invés de o A., ao efectuar a obra unicamente na sua fracção, levantando, para o efeito, o seu soalho, criando espaço para colocação da tubagem das águas residuais, utilizou cerca 50 cm da fracção da R. para inserir as referidas tubagens de águas residuais.
- vi. Atendendo à forma como a tubagem foi colocada na fracção da R, será necessário colocar um tecto falso, para o que, além de diminuir consideravelmente a altura da sua fracção, em cerca de 1 metro (50 cm do espaço que a tubagem ocupa mais o espaço necessário para a colocação do tecto), a R. sofrerá com todos os problemas que venham a ocorrer na dita tubagem e onerando a mesma com ruídos e maus cheiros.
- vii. A R. deixou de ter altura útil para eventualmente retirar uma mais-valia de construção com um *mezanino* ou até mesmo de um piso duplo.
- vii. Sendo que tal utilização para estaleiro danificou gravemente o soalho e as paredes da propriedade da R.
- viii. O A. utilizou ainda a referida fracção como refeitório para os trabalhadores das obras.
- ix. O A. solicitou à EDP a instalação de um relógio de luz (vulgo contador de luz) na fracção da R, sem que também para isto fizesse algum pedido de autorização.
- x. Tal ramal de energia eléctrica, instalado na fracção propriedade da R, está a ser utilizado pela fracção J, correspondente ao 1º andar, através de um cabo, com uma caixa com tomadas sem qualquer protecção a terra, o que gera perigo a todo o edifício.
- xi. O A. mexeu na caixa de esgotos da R, a qual se situa no seu logradouro, sendo que a mesma passou a emanar um cheiro nauseabundo e, através de um tubo de queda que vem desde o 1º andar, passou a descarregar na caixa da R. todo o conteúdo proveniente da sua fracção de águas residuais e domésticas.
- xii. A destruição da obra realizada, e recolocação da sua fracção no estado em que se encontrava, ou seja, livre de qualquer tubagem afecta à fracção propriedade do A importa um custo de 18.450,00€ (15.000€ + IVA 3450,00€).

## **O direito.**

O Autor propôs a presente acção para obter a condenação da Ré a reembolsá-lo de parte das despesas que suportou com a realização de obras, *urgentes e inadiáveis*, nas partes comuns de uma moradia, composta de duas frações, uma ( o 1º andar) sua propriedade e a outra (r/c) propriedade da Ré.

A acção procedeu em parte, tendo a Relação condenado a Ré pagar ao Autor €15 937,03, segmento decisório que não foi impugnado no recurso, transitou em julgado, estando, pois, fora do âmbito da revista.

Na revista apenas está em causa o segmento do acórdão da Relação que condenou o Autor pela violação do direito de propriedade da Ré, no pagamento a esta “da quantia necessária para proceder à remoção da tubagem instalada no tecto da fracção da ré, a liquidar no respectivo incidente subsequente à condenação.”

Para tanto ponderou a Relação:

*“ Provado está também que o autor, no contexto das obras de recuperação da sua fracção interferiu em partes comuns do prédio e, além disso, procedeu ao levantamento do soalho do 1º andar, criando espaço para a colocação da tubagem das águas residuais e utilizou cerca de 24 cm da fracção do rés-do-chão, propriedade da ré, para inserir tais tubagens, o que fez sem autorização desta - cf. alínea ee) dos factos provados.*

*Essa actuação determina que seja necessário colocar um tecto falso na fracção do rés-do-chão que servirá para tapar a tubagem, com a criação de caixas de visita para eventuais intervenções na rede e isolamento prévio da tubagem (cf. alínea ff) dos factos provados).*

*É evidente que tal actuação sobre a propriedade exclusiva da ré constitui uma intervenção não autorizada que modifica o bem, pois, para além de reduzir a altura da fracção desde a sua cota de soleira até ao tecto, ocupa o espaço interior desta com tubagens que se destinam ao escoamento das águas residuais advindas da fracção do autor, o que constitui uma interferência ilícita no direito de propriedade da ré.*

*Essa ilicitude não é afastada pela circunstância de a fracção do rés-do-chão estar devoluta há mais de dez anos, tanto mais que a fracção adquirida pelo autor, que não era propriedade da ré, também se encontrava nesse estado de abandono à data da respectiva aquisição, não podendo imputar-se à ré a*

*globalidade do estado de degradação em que se encontrava todo o prédio.*

*De todo o modo, ainda que a ré fosse responsável pela conservação de todo o edifício - o que não se provou - tal não legitimaria a actuação do autor que, pretendendo solucionar a exigência de instalação de uma nova rede de escoamento das águas residuais decorrente do projecto que escolheu para a sua fracção, implicou a ocupação de área do rés-do-chão.*

*Como é evidente, o silêncio da ré ou a sua falta de resposta às comunicações do autor, designadamente aquela em que informou das obras que iria efectuar, não pode ter qualquer relevo jurídico no sentido de aceitação dessa intervenção, tanto mais que a mera leitura dos trabalhos a executar não permitiam sequer discernir que a tubagem seria colocada sob o pavimento entre o piso 1 e o rés-do-chão - cf. alíneas t) e x), pontos 3.1 e 13.1, 13.2, 14.1 e 14.2 dos factos provados.*

*Por outro lado, não logrou o autor demonstrar (o que sequer alegou) - ao contrário do que vem sustentar nas suas alegações - que a solução técnica de construção civil para a substituição da laje que constituía o pavimento do 1º andar e tecto da fracção da ré, com as tubagens no tecto, era a solução mais adequada, tanto mais que, quer do relatório pericial e esclarecimento do senhor perito, quer da prova produzida, resulta claro que esta poderia ser a solução mais fácil para resolução da rede de águas e esgotos do 1º andar, mas não era a única, sendo que foi a dispersão da cozinha e casas de banho pelo 1º piso que exigiu a passagem da tubagem pelo pavimento, o que poderia ter sido evitado se tais divisões tivessem sido instaladas junto às paredes, permitindo que a tubagem fosse direccionada para estas e fossem por elas conduzidas até à caixa de saída.*

*Por fim, é evidente que esta modificação e transformação da fracção da ré lhe determina prejuízos, quer pela redução do pé-direito da sua fracção, quer pela ocupação do seu tecto com tubagens que pertencem à fracção do autor e pela necessidade de, a ter de construir um tecto falso, instalar ainda caixas de visita para eventuais reparações que tenham de ser efectuadas nas aludidas tubagens.*

*Os factos apurados permitem, assim, constatar a violação ilícita do direito de propriedade da ré, que origina danos na sua esfera jurídica, cuja verificação deve ser imputada à actuação culposa do autor, que não diligenciou pela aplicação de uma solução técnica que não interferisse nem ocupasse a fracção da ré.*

*Tem, pois, a ré/recorrente direito a ser indemnizada pelos prejuízos que para si decorrem da actuação ilícita do autor.*

*O dever de indemnizar a cargo do lesante, representa, para este, a imposição de actuar no sentido de colocar o lesado na situação em que estaria na altura em que é julgada a acção, se não fora a ocorrência do facto danoso (art. 562º do Código Civil). O conteúdo da obrigação de indemnizar reconduz-se, pois, a reparar o prejuízo sofrido por outrem, na sua esfera jurídica.”*

Dissentindo do assim decidido, sustenta o Recorrente não ter o acórdão recorrido atendido ao contexto em que realizou as obras, à passividade da Ré perante a premente necessidade de intervenção no edifício, por não acompanhar a realização das obras e “a solução técnica adoptada pelo Autor”, assim contribuindo para o agravamento dos danos, pelo que deve “a culpa da Ré ser determinada nos termos do art. 570º do CCivil., e a indemnização excluída ou, no máximo, tal como decidiu a 1ª instância, corresponder ao pagamento da instalação de tecto falso na fracção da ré. (conclusão 22ª).

Defende ainda que o comportamento da Ré configura abuso de direito, nas modalidades de “*tu quoque*” e de “*supressio*”.

Desde já se adianta que não lhe assiste razão.

Não se discute que o edifício, sobre o qual incidem dois direitos de propriedade (do Autor e da Ré), carecia de obras e que o Autor legitimamente avançou para a realização das mesmas, assistindo-lhe o direito, que foi reconhecido, de ser reembolsado pela Ré de parte das despesas que suportou com as obras nas partes comuns do edifício.

A censura que há a fazer-lhe resulta de ao realizar as obras ter invadido a fracção da Ré, utilizando cerca “de 24 cm da fracção do rés-do-chão, propriedade da ré, para inserir as tubagens das águas residuais, sem autorização da Ré” - cf. alínea ee) dos factos provados.

Como bem referiu a Relação nem o silêncio da Ré nem a falta de resposta às suas comunicações, legitimam a violação do direito de propriedade daquela, sem que o Autor tenha provado que tal violação era necessária para a realização das obras.

A invocação do art. 570º nº1, do CCivil é, com o devido respeito, infundada.

Consagra esta norma o “princípio da relevância da culpa do lesado” dizendo que *“quando um facto culposo do lesado tiver concorrido para a produção ou agravamento dos danos, cabe ao tribunal determinar, com base na gravidade das culpas de ambas as partes e nas consequências que delas resultaram, se a indemnização deve ser totalmente concedida, reduzida ou mesmo excluída.”*

O art. 570º quando diz *facto culposo do lesado*, quer dizer “um facto desconforme com o ónus do lesado de actuar com a diligência ordinária, com a diligência de uma pessoa razoável na gestão dos seus assuntos e interesses” (cf. Nuno Pinto Oliveira, Princípios de Direito dos Contratos, p. 728).

Como refere este Autor, o primeiro requisito da aplicação do art. 570º é o da *causalidade* da acção ou omissão, devendo o tribunal averiguar se “a acção ou omissão do lesado causou o dano ou prejuízo – se o causou total ou parcialmente.”

Patentemente, que nada na matéria de facto revela que por *acção ou omissão*, a Ré tenha contribuído para a produção ou agravamento dos danos. Ainda que a Ré se tenha mantido em silêncio e mostrado desinteresse pela realização das obras, cabia ao Autor optar pela solução técnica que respeitasse a propriedade da Ré, e tal solução existia como referiu a Relação.

Como bem refere a Recorrida, *“a qualificação das obras realizadas nas partes comuns como lícitas e urgentes, não terá a virtualidade de justificar a intervenção realizada ilicitamente na fracção propriedade exclusiva da Recorrida, sem a sua prévia autorização, não podendo excluir o direito de*

*indenização que lhe assiste.”*

Não se verificam assim os pressupostos de aplicação do art. 570º.

Igualmente infundada se mostra a imputação à Ré de ter agido com abuso de direito, nas modalidades do *tu quoque* e do *supressio*.

De harmonia com o estatuído no art. 334º do CCivil, “*é ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim económico e social desse direito.*”

O exercício de um direito só poderá ser ilegítimo, pois, quando houver manifesto abuso, ou seja, quando o direito seja exercido em termos clamorosamente ofensivos da justiça, traduzindo uma clamorosa ofensa ao sentimento jurídico socialmente dominante (cf. Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, vol. I, pag. 299).

Podendo o abuso de direito manifestar-se por formas diversas a doutrina construiu vários tipos de condutas activas ou omissivas susceptíveis de o revelarem, sendo as mais comuns o *venire contra factum proprium*, o *supressio* e o *tu quoque*.

A este propósito escreveu o Professor Pedro Pais de Vasconcelos, Teoria Geral do Direito Civil, 9ª edição, pag. 283 e ss:

*Venire contra factum proprium*: este tipo de abuso centra-se na proscricção de comportamentos contraditórios de frustração de expectativas criadas e nas quais outrem haja legitimamente confiado;

O *supressio* é um subtipo do *venire*. Traduz o comportamento contraditório do titular do direito que o vem exercer depois de uma prolongada abstenção. A abstenção prolongada no exercício de um direito, pode, em certas circunstâncias, suscitar uma expectativa legítima e razoável de que o seu titular o não irá exercer ou que haja renunciado ao próprio direito;

*Tu quoque* constitui abuso de direito a invocação ou o aproveitamento de um acto ilícito por parte de quem o cometeu. Trata-se de um caso de violação do dever de *honeste agere* que é eticamente inaceitável para o Direito.”

Da proibição do *tu quoque* decorre que aquele que viola uma norma jurídica não pode exigir, a outrem, o acatamento do mesmo preceito em causa (Ac. STJ de 05.07.2001, P. 01 A2110).

Ou, conforme o mais recente acórdão do STJ de 14.03.2019, P. 1189/15, “conteúdo do princípio da proibição do *tu quoque* é de que quem actua ilicitamente, em desconformidade com o direito, não pode prevalecer-se das consequências jurídicas (sancionatórias) de uma actuação.”

No caso vertente, a Ré veio exercer o direito de defesa da sua propriedade (art. 1305º do CCivil), reclamando do Autor a reconstituição da situação que existia antes das obras, a *reconstituição natural*, que como decorre do art. 566º do CCivil, é o princípio orientador da obrigação de indemnizar: “*quem estiver obrigado a reparar um dano deve reconstituir a situação que existiria, se não se tivesse verificado o evento que obriga à reparação.*”

Não se vislumbra nesta pretensão qualquer conduta contraditória ou incompatível com um comportamento anterior da Ré, nem esta incorreu em qualquer comportamento ilícito que torne ilegítimo o exercício do direito que em reconvenção veio exercer no processo, de defesa do seu direito de propriedade.

O que significa que a actuação da Ré não configura uma situação de abuso de direito.

Soçobram assim as conclusões da alegação do Recorrente.

### **Decisão.**

Pelo exposto, nega-se a revista, confirmando-se o acórdão impugnado.

Custas pelo Recorrente.

Lisboa, 10.01.2023

Ferreira Lopes (Relator)

Manuel Capelo

Tibério Nunes da Silva