

Supremo Tribunal de Justiça

Processo nº 6132/18.1T8ALM.L1.S3

Relator: RICARDO COSTA

Sessão: 01 Outubro 2024

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: REVISTA IMPROCEDENTE

DEVER DE VIGILÂNCIA RESPONSABILIDADE EXTRACONTRATUAL

PRESCRIÇÃO RESPONSABILIDADE CONDOMÍNIO

OBRAS DE CONSERVAÇÃO ORDINÁRIA EDIFÍCIO

PROVA VINCULADA

PODERES DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

APRECIACÃO DA PROVA EXAME CRÍTICO DAS PROVAS

Sumário

I. Sempre que a valoração de prova admitida, mesmo que supervenientemente em sede de apelação, e fonte de ponderação para diligências adicionais, no âmbito do exercício dos poderes-deveres atribuídos pelo art. 662º, 1 e 2, do CPC, seja objecto de exercício efectivo e a título próprio pela Relação, sem uso indevido ou patológico, e sem ofensa de “prova tarifada” ou “vinculada”, o acórdão recorrido torna-se insusceptível de revista, por aplicação do princípio-regra do art. 662º, 4, do CPC.

II. Não é susceptível de responsabilidade civil delitual o condomínio, demandado por condómino e comproprietário das “partes comuns” do edifício para a (i) realização de obras/“despesas” de conservação das partes comuns, tecnicamente adequadas e idóneas a reparar vícios existentes nessas “partes comuns” e susceptíveis de afectar e prejudicar as fracções autónomas de cada condómino (partes próprias e exclusivas), assim como para a (ii) a indemnização, enquanto proprietária da sua fracção autónoma, dos prejuízos

alegadamente causados nessa fracção e imputados ao estado e vícios de uma “parte comum” (“terraço de cobertura”) do edifício, seja por aplicação do prazo de prescrição do art. 498º, 1, do CCiv., seja por ausência de materialidade necessária para o preenchimento dos requisitos dos arts. 483º, 1, 496º, 1, 492º, 1 e 2, e 493º, 1, em conjugação com os arts. 1420º, 1, 1405º, 1421º, 1, b), 1424º, 1, 1430º, 1, 1436º, 1, g), e 1437º, 1 e 2, do CCiv.

Texto Integral

Processo n.º 6132/18.1T8ALM.L1.S3

Revista: Tribunal recorrido - Relação de Lisboa, 8.ª Secção

Acordam na 6.ª Secção do Supremo Tribunal de Justiça

I) RELATÓRIO

1. AA intentou acção declarativa de condenação sob a forma de processo comum (5/9/2018) contra «**Condomínio do Prédio sito na Rua ...**», representado por «**A..., Unipessoal, Lda.**», pedindo a sua condenação a: “*a) Realizar as necessárias obras de reparação e impermeabilização do terraço, num prazo não superior a 30 dias após a decisão da presente acção, se compreendido em tempo seco, designadamente, entre 21 de Junho e 15 de Outubro, suportando a totalidade dos custos das obras, atentos os prejuízos sofridos pela A. b) A pagar à A. a quantia de € 32.620,00, bem como os juros de mora que se vencerem desde a data da citação até efetivo e integral pagamento.*”

Alegou, em síntese, que é proprietária de uma fracção autónoma no prédio em questão e existem infiltrações provenientes do terraço de cobertura para a sua fracção desde, pelo menos, 2009, entrando água em todas as divisões. A Autora ainda arrendou a fracção, mas os inquilinos recusaram-se a pagar as rendas, devido às infiltrações. Foram efectuados diversos contactos junto da administração do condomínio com vista a que esta diligenciasse pela reparação do terraço e sua impermeabilização; contudo, a assembleia dos condóminos tem dado prioridade a outras obras. A Autora tem sofrido diversos danos nas paredes, tectos, com queda de estuque, nos soalhos. Acresce que está impossibilitada de arrendar o locado por causa das infiltrações, tendo perdido 8 meses de rendas que os seus inquilinos não pagaram, além das que auferiria se tivesse arrendado subsequentemente a fracção, por 300,00 €. Invocou ainda a existência de danos não patrimoniais.

2. Citado em 11/9/2018, por carta registada com aviso de recepção, o Réu apresentou **Contestação**.

Invocou a prescrição do invocado direito da Autora, uma vez que tem conhecimento do mesmo há mais de três anos, encontrando-se por isso prescritos todos os danos sofridos pela Autora ocorridos ou verificados em data anterior aos últimos três anos que precederam a citação do Réu para a presente acção. Defendeu-se por impugnação: alegou que a Autora não pode pedir qualquer indemnização por perda de rendas desde que foi viver para a fracção com a sua mãe, uma vez que isso a impede de proceder ao seu arrendamento; também que apenas em 2014 a Autora contactou a administração do condomínio; como não eram pagas prestações do condomínio relativamente à fracção desde 2009, demandou a Autora no Julgado de paz, tendo celebrado um acordo de mediação, pelo qual acordaram na realização de assembleia de condóminos, com vista à aprovação de obras no terraço e simultaneamente para se acertar a compensação de créditos com a aqui Autora; nessa assembleia foram rejeitados os orçamentos para obras propostas, ficando por deliberar a compensação de créditos, conseqüentemente; desde então, a Autora não voltou a comparecer às assembleias e foi deliberado dar prioridade a outras obras de que o prédio também necessita; foi instaurada execução contra a Autora, para pagamento das quotas do condomínio; não obstante, foi convocada assembleia para a realização das obras no terraço, mas será necessário reunir fundos monetários para as realizar, o que demorará alguns meses. Concluiu pela absolvição do peticionado pela Autora.

3. A Autora apresentou **Resposta** em contraditório relativo à matéria de excepção; nomeadamente, alegou que deduziu pedido reconvenicional na acção que correu termos no Julgado de Paz, o que interrompeu a prescrição, tal como o reconhecimento do direito efetuado pelo réu; defendeu que o facto ilícito gerador de responsabilidade civil também constitui crime, pelo que o prazo prescricional é mais longo, de 5 ou 10 anos.

4. A Autora requereu a ampliação do pedido (art. 265º, 2, CPC), peticionando a condenação do Réu no pagamento de mais 2 400,00€, a título de rendas perdidas pela Autora. Esta ampliação foi admitida por despacho proferido na segunda sessão da audiência de discussão e julgamento.

5. Após realização da **audiência final de discussão e julgamento**, cuja última sessão ocorreu em **3/6/2019**, o **Juiz ... do Juízo Local Cível de ...** proferiu **sentença (12/7/2019)** na qual, apurada a matéria de facto provada e

não provada, submeteu a decisão as questões identificadas -

a saber: *“Se se verifica a prescrição de eventual indemnização a que a autora tenha direito; Não estando prescrito, na totalidade ou parcialmente, se se verifica responsabilidade civil do condomínio por danos verificados; Existindo responsabilidade, a quantificação da indemnização devida” -*

e julgou a acção improcedente e, conseqüentemente, determinou a absolvição do Réu do pedido.

Na sua fundamentação, foi decidido:

- o prazo de prescrição aplicável aos direitos indemnizatórios é o de três anos, previsto no art. 498º do CCiv.;

- considerar procedente a excepção de prescrição relativamente a eventual direito indemnizatório da Autora adveniente de quaisquer factos ilícitos imputáveis ao Réu ocorridos em data anterior a 10 de Setembro de 2015 (art. 323º, 1 e 2, CCiv.);

- a ausência de prova da ocorrência de infiltrações causadoras de danos em data posterior a 9 de Setembro de 2015.

6. A Autora, sem se conformar, interpôs **recurso de apelação** para o **Tribunal da Relação de Lisboa** (TRL), em cujas alegações requereu a junção dos documentos 2 a 57 e protestou juntar certidão do processo de execução n.º 9036/16.7... (30/9/2019, ref.ª CITIUS ...86 e ...71); requereu depois a junção dessa certidão (13/1/2020, ref.ª CITIUS ...87); impugnou a decisão sobre os factos provados 8), 19), 21), 22), 24) e 26) e sobre os factos não provados correspondentes às als. a), k), l), n), o), p), q), r), s), t), u), v), y), z), a), bb), cc), dd), ee), ff), gg) e hh).

Identificadas as questões -

“ - Deveria ter sido considerado não provado que, desde Maio de 2009, não tinha sido paga qualquer quotização ao condomínio, e que a sua dívida, em singelo, fosse de 4 517,00 €, no terceiro trimestre de 2018?

- Deveria ter constado dos factos dados como provados a pintura do quarto e da janela, com base na decisão que correu termos no Julgado de Paz?

- Os problemas respiratórios e esqueléticos da recorrente, que se agravaram com a humidade, podem ser feitos, não só com base na experiência comum, mas, também, com base nos documentos de fls. 56 e 57?

- A douda decisão impugnada é nula posto que não se pronunciou quanto à pretensão do apelado ser condenado a realizar as obras necessárias com vista à eliminação da origem dos danos sofridos pela ora recorrente no interior do imóvel noticiado nos autos, nem quanto respeitante à perda de rendas, pela impossibilidade de arrendar o imóvel, consequência das infiltrações?

- Provando-se que houve infiltrações, durante o Inverno de 2010/2011, no imóvel da recorrente, nunca tendo sido o mesmo intervencionado com obras de impermeabilização, desde então até à presente data (30 de Setembro de 2019), existe um facto ilícito continuado gerador do dever de indemnizar. Estão reunidos todos os pressupostos da responsabilidade civil que obrigam o recorrido a indemnizar a apelante (art. 483º do C. Civil)?” -,

foi proferida **Decisão Sumária** (art. 656º CPC), que rejeitou a impugnação da matéria de facto, aceitando os factos fixados em 1.ª instância, e *julgou improcedente a apelação*, confirmando a sentença recorrida.

Suscitada **Reclamação para a Conferência** pela Autora, foi proferido **acórdão** no TRL (8/10/2020), que *confirmou a decisão reclamada*.

Na sua fundamentação foi argumentado:

“Existirá «abuso de direito» quando alguém, detentor, embora, de um determinado direito, válido em princípio, o exercita, todavia, no caso concreto, fora do seu objectivo natural e da razão justificativa da sua existência e em termos apodicticamente ofensivos da justiça e do sentimento jurídico dominante, designadamente com intenção de prejudicar ou de comprometer o gozo do direito de outrem ou de criar uma desproporção objectiva entre a utilidade do exercício do direito por parte do seu titular e as consequências a suportar por aquele contra o qual é invocado. A nótula é: - Como qualificar uma conduta de um condómino incumpridor e ausente, que nada contribui e não se interessa com o condomínio, designadamente pelo pagamento das quotas devidas, que, depois, porque sofre danos na sua propriedade, vem exigir que todos os condóminos assumam os danos e prejuízos que teve? Sem sombra de dúvida como abuso de direito. A consequência do abuso de direito (que podem ser de natureza variada), na situação, *sub iudice*, vai consistir na supressão do direito da apelante às reparações que impetra, posto que não se pautou desde início em conformidade com a correspondente contraprestação que lhe era exigida.”

7. Novamente inconformada, a Autora veio interpor **recurso de revista (I)** para o **STJ: normal**, a título principal (invocando a falta de “dupla conformidade”, seja por força da sindicância dos poderes atribuídos pelo art. 662º do CPC, seja para a apreciação do mérito na medida da fundamentação distinta das instâncias); *excepcional*, a título subsidiário, com fundamento no art. 672º, 1, c), do CPC.

Admitida como revista normal, foi proferido **acórdão (I)** neste STJ (**16/12/2021**), que, deferindo a nulidade arguida por “omissão de pronúncia” (art. 615º, 1, d), 1.ª parte, CPC), julgou *parcialmente concedida a revista, anulando-se o acórdão recorrido* na parte da reapreciação da matéria de facto e, nos termos do art. 684º, 2, do CPC, mandando baixar o processo ao Tribunal da Relação a fim de se proceder à correspondente *reforma da decisão anulada* nas questões suscitadas em matéria de facto provada e não provada e não apreciadas.

8. Transitado em julgado e devolvidos os autos, o Senhor Juiz Desembargador no TRL proferiu **Decisão Sumária (31/5/2022)**, na qual se julgou *improcedente a impugnação da decisão sobre a matéria de facto* quanto aos factos provados 8), 21), 22), 24) e 26), assim como quanto aos factos não provados a) a gg); quanto ao mais *julgou improcedente a apelação*, confirmando a sentença recorrida, conforme acórdão proferido em 8/10/2020.

Deduzida **Reclamação para a Conferência** pela Autora, foi proferido **acórdão (29/9/2022)** que *confirmou a decisão reclamada*.

9. Novamente sem se resignar, a Autora veio interpor novo **recurso de revista (II)** para o **STJ: normal**, a título principal, e *excepcional*, novamente com base no art. 672º, 1, c), do CPC, a título subsidiário.

Veio ainda a Recorrente instruir o seu recurso com o pedido de junção aos autos de certidões relativas aos apensos “A” e “B” do processo de execução n.º 9037/16.7... e mais três documentos.

10. Admitida esta segunda impugnação como revista normal em face do **acórdão proferido pelo TRL em 8/10/2020, integrado pela reforma levada a cabo pelo acórdão proferido em 29/9/2022**, tendo em conta a aplicação analógica do art. 617º, 2, e a determinação do art. 684º, 3, do CPC, e não se aplicando o art. 671º, 3, do mesmo CPC, foi proferido novo **acórdão (II) neste STJ em 15/6/2023**.

Concluiu-se que os vícios apontados no âmbito de aplicação do art. 662º, 1 e 2, do CPC constituíam “*incumprimento parcial* do ordenado e transitado pelo *acórdão proferido em 16/12/2021*, pelo que se determinou, por tal causa, *novo reenvio dos autos à Relação para conhecimento da reapreciação da matéria de facto*, devidamente fundamentada e subtraída de contradições, nomeadamente a não provada tal como antes identificada nos pontos relevantes, com consideração e exercício dos poderes-deveres atribuídos pelo art. 662º, 1, e 2, b), também nos termos e procedimentos aludidos e indicados no ponto 3.1.4., tendo em vista a factualidade impugnada e pertinente ao exercício de tais poderes-deveres. Atento o assim decidido, após despacho de admissão de prova superveniente e a consideração e exercício pleno de tais poderes em sede probatória, deveria o tribunal recorrido *proferir nova decisão sobre a matéria de facto e julgar novamente o objecto do recurso de apelação* em conformidade.

Julgou-se *a final* com o seguinte dispositivo:

“acorda-se em **julgar procedente a revista** pelo fundamento parcial e prioritariamente invocado, **determinando-se a baixa dos autos à Relação** para ser apreciada a impugnação da matéria de facto com observância dos poderes-deveres legais previstos no art. 662º, 1 e 2, b), do CPC, em **cumprimento integral dos termos ordenados no acórdão anteriormente proferido em 16 de Dezembro de 2021** e que não se encontraram cumpridos, sendo o acórdão recorrido substituído por outro que **profira nova decisão sobre a matéria de facto impugnada e pertinente ao exercício de tais poderes-deveres e julgada novamente a apelação com aplicação do direito à materialidade apurada**, nos termos invocados e pedidos pela Autora, aí Apelante.”

11. Transitado em julgado e devolvidos os autos, o Senhor Juiz Desembargador Relator ordenou diligência instrutória junto da Apelante (despacho de 13/9/2023: “*data em que foi feita a participação a que se reporta o art. 53.º da apelação*”), respondida em 29/9/2023 e contraditada pela Ré na mesma data.

Foi proferido **acórdão** pelo **TRL** em **26/10/2023**, no qual se apreciou o ordenado pelos acórdãos do STJ proferidos em 16/12/2021 (I) e 15/6/2023 (II), julgando *improcedente a apelação* e confirmando a sentença recorrida.

12. Novamente inconformada, a Autora interpôs novo **recurso de revista (III)** para o **STJ**, ao abrigo do art. 684º, 3, do CPC; visando apreciar e decidir

em primeira linha se o acórdão recorrido cumprira o ordenado no anterior e último acórdão do STJ, no âmbito de aplicação do uso dos poderes atribuídos pelo art. 662º, 1 e 2, e consequente reapreciação da matéria de facto impugnada, foi proferido **acórdão (III)** neste STJ em **22/2/2024**, no qual se julgou parcialmente procedente pelo fundamento prioritariamente invocado de inadmissibilidade probatória dos docs. 2 a 5 juntos com a Apelação, **determinando-se a baixa dos autos à Relação** para ser prolatado despacho de admissibilidade e consequente apreciação de tais documentos supervenientes na impugnação da decisão sobre a matéria de facto, com observância dos poderes-deveres legais previstos no art. 662º, 1 e 2, do CPC, com a consequente prolação de **novo acórdão sobre a matéria de facto impugnada e julgada a apelação interposta com aplicação do direito à materialidade apurada**, nos termos invocados e pedidos pela Autora, aí Apelante, em referência às **conclusões que delimitam a Apelação interposta (em 30/9/2019) da sentença proferida em 1.ª instância.**

14. Devolvidos os autos, foi proferido **acórdão** pelo **TRL** em **18/4/2024**, no qual se admitiram os referidos docs. 1 a 5 juntos com a apelação, rejeitou-se a modificação da sentença recorrida na decisão sobre a matéria de facto e *julgou-se a apelação improcedente.*

15. Por fim sem se resignar, a Autora interpôs mais um **recurso de revista (IV)** para o **STJ**, que não mereceu contra-alegações.

*

Colhidos os vistos nos termos legais, cumpre apreciar e decidir, uma vez configurado o recurso na admissibilidade prevista no art. 684º, 3, do CPC.

II) APRECIÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO

1. Objecto do recurso

Vistas as Conclusões (arts. 635º, 2 a 4, 639º, 1 e 2, CPC), as questões a decidir são:

- a. Sindicacção do cumprimento do art. 662º, 1, e 2, do CPC;
- b. Responsabilidade civil do Réu condomínio e direitos da Autora;
- c. Nulidades do acórdão recorrido.

2. Factualidade assente

Uma vez não considerada a pretensão de modificação da matéria de facto, ficou estabilizada nas instâncias a seguinte materialidade:

2.1. Factos assentes

- A) A autora é dona da fração autónoma designada pela letra “P”, correspondente ao segundo andar esquerdo/frente do prédio urbano constituído em propriedade horizontal, sito na Rua
- B) O prédio acima identificado dispõe de um terraço de cobertura para uso de todos os condóminos, onde se situam as arrecadações de cada uma das frações e um estendal para secar roupa.
- C) A “A..., Unipessoal, Lda.” é a administradora do condomínio réu, tendo sido reeleita por deliberação da assembleia do condomínio de 16 de maio de 2018.
- D) A autora contactou a administração do condomínio em 1/4/2014 para que enviassem alguém com urgência para desentupir o algeroz do terraço.
- E) O técnico BB deslocou-se ao prédio onde desentupiu o algeroz e tirou fotografias do interior da fração da autora.
- F) Correu termos no Julgado de Paz ... um processo com o número ..., sendo ali demandante o ora réu, e ali demandada a ora autora, a qual apresentou a contestação com reconvenção de 21 de agosto de 2014 cujo texto consta da certidão de fls. 163 verso a 179 verso, na qual pede que se opere a compensação de créditos no valor de 13.600,00€ respeitantes à impossibilidade de arrendamento e cobrança de rendas.
- G) No processo referido na alínea anterior, foi proferida sentença homologatória do acordo de mediação celebrado entre as partes, cujo texto consta da certidão acima identificada, que foi celebrado em 22 de setembro de 2014, tendo transitado em julgado na mesma data.

2.2. Factos provados

- 1) A autora, representada pela sua mãe, arrendou a fração em 1 de outubro de 2010, tendo ficado acordado com a sua inquilina e marido o seguinte: *“Assim sendo, e considerando que a fração necessita de alguns arranjos, mais concretamente, a reparação do canto esquerdo do tecto, da parede do lado da janela de um dos quartos, do afagamento e envernizamento dos soalhos dos*

quartos e pintura das paredes, fica estabelecido que, na data do início do contrato, a arrendatária pagará apenas uma renda, do montante de €350,00 aquela que vulgarmente é designada por caução, por ser paga no primeiro dia útil do mês anterior ao que diz respeito, ficando a do próprio mês por conta dos arranjos referidos no presente número.”.

2) Enquanto permaneceram no imóvel arrendado, os inquilinos da autora repararam o teto de uma das divisões e pintaram toda a fração.

3) Apesar das reparações efetuadas pelos inquilinos da autora, e posteriormente a estas, durante o inverno de 2010/2011, entrou água pelo teto da fração, escorrendo pelas paredes, danificando tetos e paredes.

4) Em data não concretamente apurada, a autora e a sua mãe passaram a habitar na fração autónoma acima identificada.

5) A autora mandou substituir o soalho de uma divisão da fração, tendo pago 280,00€.

6) A reparação e pintura dos tetos da fração da autora tem um custo não concretamente apurado.

7) A autora pediu um orçamento para as obras de reparação/impermeabilização do terraço, no valor de 10.418,10€, contemplando, além da impermeabilização, substituir todo o pavimento do terraço.

8) Desde maio de 2009 que os proprietários da fração autónoma correspondente ao 2º andar Esquerdo Frente do prédio sito na Rua ..., em ... não mais pagaram qualquer valor referente à identificada fração, para participação nas despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum, e nem nada foi pelos mesmos pago para o Fundo Comum de Reserva do prédio, pelo que, aquando da comunicação de 1 de abril de 2014, feita pela autora à Administração do Condomínio tal dívida ascendia a cerca de de 1.600,00€.

9) Em abril de 2014 não existia fundo de maneio do condomínio para levar a cabo obras na cobertura do prédio.

10) Em cumprimento do acordo celebrado no Julgado de Paz, foi convocada e realizada no dia 22 de setembro de 2014 uma Assembleia Extraordinária de Condóminos, tendo na ordem de trabalhos os seguintes pontos:

1 - Apresentação de Orçamentos, debate e votação da quota extraordinária para reparação do terraço;

2 - Apresentação de Orçamentos, debate e votação da quota extraordinária para Impermeabilização e Pintura da Fachada traseira do edifício;

3 - Debate e aprovação de quota extraordinária para a reparação do interior da fração do 2º Frt/Esq.;

4 - Debate e aprovação sobre a compensação de créditos da fração do 2º Frt/Esq pelos danos causados.

11) A autora esteve presente na Assembleia de Condóminos de 22 de setembro de 2014.

12) Entrando na análise do ponto número 1 da Ordem de Trabalhos, a Administração do Condomínio apresentou os três novos orçamentos para a reparação do telhado, conforme o estabelecido no Acordo de Mediação do Julgado de Paz, sendo que após a análise feita aos orçamentos, os condóminos presentes deliberaram por unanimidade (incluindo, pois, o voto da aqui Autora), não adjudicar nenhum orçamento.

13) Entrando na análise do ponto número 2 da Ordem de Trabalhos, foi apresentado o orçamento para a impermeabilização e pintura da fachada traseira da empresa CC, sendo que após a análise feita a esse orçamento, os condóminos presentes, deliberaram por unanimidade, não adjudicar o orçamento.

14) Mais foi deliberado que a decisão sobre os pontos números 1 e 2 da ordem de trabalhos ficaria para ser debatido numa próxima assembleia, por votação da maioria dos presentes, com dois votos contra das frações do R/C Trás/Esq. E do 2º Frt/Esq.

15) Entrando no ponto número 3 da Ordem de Trabalhos, os condóminos decidiram não avançar com a reparação do interior da fração da autora, uma vez que os pontos um e dois não foram aprovados.

16) No ponto número 4 da Ordem de Trabalhos, e após uma breve explicação por parte da Condómina ora autora, os condóminos presentes deliberaram por unanimidade não debater este assunto uma vez que os pontos anteriores também não foram debatidos.

17) Ainda no âmbito deste ponto, a Administração e os Condóminos presentes apresentaram propostas para chegar a acordo com a proprietária da fração 2º Frt/Esq., nomeadamente o faseamento do pagamento das quotas em atraso, comprometendo-se a Assembleia a dar prioridade às obras do terraço, mas estas propostas não foram aceites pela proprietária da fração 2º Frt/Esq., pelo que este assunto ficou também encerrado até á assembleia seguinte.

18) Na Assembleia de Condóminos Ordinária realizada no ano seguinte, em 4 de junho de 2015, a que a autora já não compareceu, deliberaram os Condóminos por unanimidade avançar com a instauração de ação executiva, judicial, contra a proprietária do 2º Frente/Esquerdo, devido ao valor já então em dívida ao condomínio.

19) Até à presente data, nenhum valor de quotização foi pago pela autora ao Condomínio, sendo que só a dívida em singelo da autora vencida até ao 3º trimestre de 2018 ascende ao montante de 4.517,40€ (quatro mil, quinhentos e dezassete euros e quarenta cêntimos).

20) Este Condomínio é maioritariamente composto por pessoas idosas, que vivem de pensões e reformas de valores muito baixos, pelo que não existia em 2014, e continua a não existir fundo de maneio que permita avançar com a obra de impermeabilização do terraço.

21) O motivo pelo qual os condóminos não aprovaram nas sucessivas Assembleias anuais, a partir da assembleia extraordinária de 22 de setembro de 2014, a realização de obras de reparação e impermeabilização do terraço, ficou a dever-se, em grande parte, ao incumprimento da autora do pagamento da quotização em dívida vencida desde maio de 2009.

22) Os condóminos decidiram avançar com a obra de isolamento das fissuras e pintura impermeabilizante das fachadas frente e traseira do prédio porque causavam infiltrações para o interior das frações autónomas dos demais condóminos.

23) Desde 2008 que o terraço que serve de cobertura a este prédio bem como os algerozes e ralos sumidores do terraço foram sempre periodicamente objecto de vistoria, limpeza, manutenção e desentupimentos pelo técnico Sr. BB.

24) A fachada traseira foi intervencionada no final do ano de 2017, por ter sido considerada prioritária pela maioria dos condóminos, devido às acentuadas fissurações existentes ao longo de toda essa fachada e às infiltrações que

ocorriam a partir das mesmas para o interior de todas as frações com paredes viradas para a mesma.

25) Na sequência da citação do réu para a presente ação, a Administração do Condomínio convocou de imediato uma assembleia geral extraordinária para o passado dia 2 de outubro de 2018, com dois pontos de Ordem de Trabalhos:

1 - Tomada de Posição referente à ação do Processo nº 6132/18.1... interposto pela proprietária da fração "P", correspondente ao 2º Frt./Esq, a Srª AA;

2 - Apresentação, debate e votação de Orçamentos para a impermeabilização do terraço de cobertura por cima das habitações e respetiva quotização extraordinária.

26) Essa Assembleia Extraordinária de Condóminos realizou-se na data designada, no átrio da entrada do prédio, sendo que a Autora não compareceu nem interveio na mesma, tendo porém permanecido na parte exterior do prédio, próxima da respetiva porta de entrada do prédio, durante todo o tempo de duração dessa Assembleia, e só após a conclusão da mesma e quando os funcionários da empresa administradora se encontravam a arrumar os equipamentos de apoio à realização da Assembleia é que a Autora entrou no prédio.

27) Nesta Assembleia Extraordinária foi deliberado, relativamente ao Ponto nº 1 da Ordem de Trabalhos o seguinte:

"Na Assembleia datada de vinte e oito de setembro de dois mil e catorze, tanto os Condóminos presentes como a Administração apresentaram propostas para a resolução do problema, solicitando que se a proprietária lesada liquidasse parte da quotização em atraso, a Assembleia dava prioridade à obra no terraço. As propostas não foram aceites pela proprietária da fração lesada. Neste sentido os Condóminos presentes deliberaram por unanimidade, conferir plenos poderes à Administração do Condomínio para contestar a ação a que se refere o Processo nº 6132/18.1..., interposto pela proprietária da fração "P", sem prejuízo de se estabelecerem contactos com a mesma para se tentar chegar à resolução consensual deste assunto, sendo para o efeito também conferidos poderes à Administração para transigir no referido processo".

28) E relativamente ao Ponto nº 2 da Ordem de Trabalhos, foi deliberado o seguinte:

“Após análise dos orçamentos apresentados, os Condóminos deliberaram por maioria com um voto contra da fração “F” - Cave Trás Drt, aprovar o orçamento à empresa “M..., Unipessoal, Lda.”, no valor de €: 9.716,65 (nove mil, setecentos e dezasseis euros e sessenta e cinco cêntimos). Face ao exposto os Condóminos presentes deliberaram criar uma quota extraordinária no valor de €: 9.716,65 (nove mil, setecentos e dezasseis euros e sessenta e cinco cêntimos), para a realização da obra. Feita a respectiva repartição, com base na percentagem foram atribuídas a cada fração os seguintes valores de quotização extraordinária, divididos em 24 prestações com início em Outubro de 2018 e o seu termo em Setembro de 2020. (...) Esta decisão foi tomada, uma vez que vários condóminos não têm possibilidade de liquidar esta quota no imediato derivado ao grau etário dos mesmos, derivado aos rendimentos das respetivas obras. (...)”.

2.3. Factos não provados

- a) Que desde data anterior a 16 de novembro de 2009 exista um permanente problema de infiltrações no imóvel pertencente à autora, infiltrações essas provenientes do terraço que serve de cobertura do prédio e que persiste até à presente data, com um progressivo agravamento ao longo dos anos.
- b) Que já no tempo em que os avós da autora habitaram a fração, os mesmos pintavam os tetos e paredes da fração mais de uma vez por ano porque, devido à falta de impermeabilização do terraço que serve de cobertura a todo o edifício, entrava água por todas as divisões, danificando todos os tetos e paredes, com o conseqüente desenvolvimento de efizema pulmonar por parte da avó da autora e doença reumática, por parte do seu avô, devido à acumulação de humidade.
- c) Que a autora não se tenha apercebido inicialmente da extensão e conseqüências das infiltrações que, inicialmente após a sua aquisição da fração se manifestavam mais numa das divisões, com a queda de estuque da parede e teto, manchas de humidade nas paredes e no teto e poças de água no chão que, ao longo do tempo e sucessivos invernos, sem as necessárias obras de conservação no referido terraço se foram alastrando a toda a casa.
- d) Que os inquilinos da autora tenham reparado uma parede e tenham reparado o teto mais do que uma vez.
- e) Que os inquilinos da autora se tenham recusado a pagar as todas as rendas, no valor total de 2.800,00€ e que a filha dos inquilinos tenha desenvolvido

bronquite asmática na fração, passando a fazer medicação que deixou de fazer quando saíram da fração.

f) Que em várias deslocações ao imóvel enquanto esteve arrendado, a autora e a sua mãe constataram que um dos quartos estava completamente inutilizado, com uma parede em cimento/massa que estava sistematicamente a ser reparada.

g) Que os inquilinos da autora se tenham visto obrigados a colocar a cama na sala, que alguns eletrodomésticos tenham entrado em curto-circuito e que eram visíveis bolsas de água no teto, em várias divisões da casa.

h) Que os inquilinos tenham saído da fração arrendada pela autora a pedido desta, em maio de 2011.

i) Que a autora tenha efetuado vários contactos telefónicos para a Administração do condomínio, e que tenha sido agendada, através da funcionária DD, uma visita do técnico BB à fração para o dia 27/11/2011.

j) Que o técnico BB tenha estado na fração da autora em 27/11/2011, tendo tirado fotografias, e informado a autora e a sua mãe que iriam ser contactadas pela Administração do condomínio para resolver o problema das infiltrações.

k) Que a autora e a sua mãe tenham vindo habitar a fração em agosto de 2013, e o tenham feito para tentar solucionar o problema da falta de obras de reparação e impermeabilização do terraço e dos consequentes danos da fração, tendo constatado o agravamento da extensão das infiltrações e suas consequências, sobretudo, ao longo do inverno de 2013/2014.

l) Que a entrada de água dentro da fração da autora é de tal ordem que tiveram de tapar grande parte do recheio da fração com plásticos e usar recipientes para conter a água, sob pena de inundação total, que tenham estourado lâmpadas, que os pontos de iluminação tenham ficado completamente encharcados, que tenham ficado sem eletricidade devido a danos na instalação elétrica provocados pela acumulação de água.

m) Que o técnico BB tenha dito à autora para aguardar um contacto da Administração para resolver os problemas, não só das infiltrações no interior da sua fração, como também da necessidade de obras de reparação e impermeabilização do terraço.

n) Que, quer no verão de 2013, quer na primavera de 2014, assim que deixou de chover, a autora tenha mandado reparar e pintar parcialmente a fração,

devido aos danos que então se verificavam nas paredes e no teto do imóvel, com o objetivo de tentar melhorar a higiene e salubridade da habitação, devido à acumulação de bolor.

o) Que todos os anos haja infiltrações de águas na fração da autora.

p) Que entre o inverno de 2014 e a primavera de 2015, voltou a entrar água proveniente do terraço, que escorreu pelo teto e paredes de toda a fração da autora até ao chão, danificando os mesmos, pela queda de estuque e tinta e acumulação de manchas de humidade.

q) Que o soalho de um dos quartos tenha ficado de tal modo encharcado que levou a que alguns móveis ficassem danificados, e que, devido às infiltrações, o soalho do outro quarto já tinha apodrecido.

r) Que as infiltrações tenham chegado ao interior dos roupeiros, danificando vestuário e calçado, obrigando não só a lavar e pintar as paredes, mas também a esvaziar os armários do seu conteúdo, espalhando roupa por toda a casa, por falta de condições para o seu acondicionamento.

s) Que no Verão de 2015 a autora tenha mandado fazer reparações e pinturas parciais da fração.

t) Que no inverno de 2015-2016 tenha voltado a entrar água pelos tetos de todas as divisões, estragando tetos e paredes e as calhas das portas de um roupeiro, que enferrujaram devido à humidade.

u) Que logo após a pintura da fachada do prédio em setembro/outubro de 2013, começou a cair a tinta por baixo do terraço.

v) Que o terraço nunca é limpo, que o algeroz passe por dentro do prédio, não tenha saída para a rua, e não tenha nenhuma grelha que permita conter o lixo que assim, facilmente o entope.

w) Que a autora nunca tenha sido contactada pela ré.

x) Que o condómino da fração "Q" tenha na sua fração o mesmo problema de entrada de água proveniente do terraço, e tenha acabado por decidir fazer, a expensas próprias, uma impermeabilização parcial do terraço que, justamente por ser parcial, acabou por não resolver a situação.

y) Que, como consequência direta da falta de realização de obras de conservação, reparação e impermeabilização do terraço, a fração da autora sofreu e continua a sofrer danos nos tetos, paredes e chão, na instalação

elétrica, além de causar danos em vestuário, calçado e mobiliário.

z) Que a reparação e pintura dos tetos e paredes da fração da autora tenha, em concreto, um custo entre 710,00€ e 904,05€.

aa) Que a reparação do chão danificado na fração da autora tenha um custo de 630,00€.

bb) Que o valor locativo da fração em causa, em bom estado de conservação, é de 300,00€.

cc) Que a autora e a sua mãe tenham vindo habitar a fração com o intuito de convencer todos os restantes condóminos a aprovar as necessárias obras do terraço para, pôr cobro às infiltrações.

dd) Que a autora precise, por razões pessoais e profissionais, de habitar fora de ..., em ... ou ..., de onde deixou de residir e que não o consegue fazer porque, para tanto, precisa arrendar a casa.

ee) Que a autora gaste muito mais em combustível e portagens por mês do que seria necessário, porque, para conseguir trabalhar onde tem trabalhado, há cerca de 17 anos na sua profissão de ..., maioritariamente nas Comarcas de Lisboa (...) e Lisboa

Oeste (... e ...), cada vez que se desloca, tem de fazer uma média de 100 quilómetros de ida e volta, em vez dos anteriormente habituais 30 ou 40 quilómetros, antes de vir residir para

ff) Que a autora sofra de ansiedade e de desgaste psicológico porque a ré se recusa a fazer obras no terraço.

gg) Que a autora sofra desgaste físico inerente à distância que a separa do seu local de trabalho, que a obriga a dispor em média de três a quatro horas para as deslocações.

hh) Que a [autora] tenha problemas alérgicos e esqueléticos que se têm agravado desde que veio habitar a fração identificada nos autos, devido à acumulação de humidade e bolor dentro de casa, que tornam o ar irrespirável e as dores esqueléticas e articulares insuportáveis.

2.4. Em acréscimo à materialidade apurada, acrescenta-se:

— a citação do Réu, por via postal, na presente acção foi efectuada no dia 11 de Setembro de 2018, por assinatura do respectivo aviso de recepção (ref.^a

CITIUS ...85).

3. Direito aplicável

3.1. *Sindicação do art. 662º do CPC*

Em face da análise dos acórdãos anteriormente proferidos, em 2.ª instância e neste STJ, verifica-se que foi cumprido pelo acórdão recorrido o ordenado pelo ac. proferido em 22/2/2024, no que respeita aos docs. 2 a 5 tidos como “supervenientes”.

Note-se, para este efeito, que, no anterior ac. deste STJ, ficou observado, quanto ao ac. do TRL de 26/10/2023:

“1.º decidiu pela não admissibilidade como “documentos supervenientes” dos docs. 1 [Considerando-se este como correspondendo à primeira certidão junta nos autos, relativa ao processo executivo n.º 9037/16, após a interposição da Apelação, em 13/1/2020 (ref.ª CITIUS n.º ...87) - v. *supra*, ponto 6. do Relatório.] a 57 [Estaremos perante lapso de escrita, uma vez que o último documento em causa, vistas as pretensões recursivas da Apelante e Recorrente de revista, é o 55.], *vistos em bloco*, apresentados com a Apelação, com especial menção ao Doc. 2, o aludido “relatório de peritagem patrimonial” de 6/8/2019, ordenando o seu desentranhamento;

2.º decidiu pela não produção de novos meios de prova que pudesse resultar da consideração desses docs. 1 a 57, não havendo lugar ao exercício do poder funcional do art. 662º, 2, b), do CPC;

3.º decidiu pela admissibilidade como “documentos supervenientes” das certidões das duas sentenças proferidas nos apensos do processo executivo n.º 9037/16;

4.º não decidiu da admissibilidade dos documentos juntos aquando da anterior revista interposta em 7/11/2022 (discriminados em 3.1.2. do cap. II do anterior acórdão do STJ de 15/6/2023), para além de tais certidões;

5.º decidiu a impugnação da decisão sobre a matéria de facto relativamente aos factos provados 8. e 21., em face do teor de tais sentenças, rejeitando a sua modificação;

6.º decidiu pela não admissibilidade da reapreciação do mérito da causa em face da nulidade arguida e das pretensões deduzidas em face da Ré, sem prejuízo das considerações feitas e da improcedência da apelação.

Isto significa, a nosso ver, que:

- a Relação cumpriu e usou legitimamente dos seus poderes funcionais quanto aos docs. 1 (enquanto certidão do processo executivo) e 6 a 57 apresentados com a Apelação;

- a Relação cumpriu e usou legitimamente dos seus poderes quanto aos documentos correspondentes às certidões apresentados com a segunda revista;

- a Relação usou dos seus poderes funcionais de reapreciação da matéria de facto, nomeadamente quanto ao possível socorro da al. b) do art. 662º, 2, do CPC.

Este exercício e suas decisões *são insindicáveis à luz do art. 662º, 4, e*, portanto, nessa medida, falecem as Conclusões pertinentes da presente revista (que, note-se, salvo erro de análise, não incidem sobre a omissão referida *supra* em 4.º).

Porém, salvo o devido respeito, a Relação não cumpriu com o ordenado relativamente aos docs. 2 a 5 – em causa, fundamentalmente, os docs. 2 e 3 – apresentados com a Apelação e sua eventual repercussão sobre a reapreciação da matéria de facto.”

Em face do que, em consequência, foi ordenado, o acórdão recorrido:

1.º decidiu a admissão dos documentos 1 a 5 juntos com a apelação;

2.º efectuou a valoração probatória de tais documentos, em especial o “relatório de peritagem patrimonial” realizado por seguradora e a comunicação da seguradora à parte apelante (docs. 2 e 3): *“não têm qualquer valor probatório”*;

3.º decidiu pela não realização de perícia judicial, nos termos do art. 662º, 2, a) e b), do CPC;

4.º decidiu pela improcedência da modificação da decisão sobre a matéria de facto, *“mantendo o já decidido nos autos relativamente à decisão em matéria de facto proferida pela 1.ª instância”*.

Desta forma, foi valorada a prova não ponderada no ac. do TRL de 26/10/2023, em especial os docs. 2 e 3.

Não se vislumbra que nessa valoração de prova se tenha ofendido o resultante de “prova tarifada” ou “vinculada”, tal como prevêem os arts. 674º, 3, e 682º, 2, do CPC, nos limites dos arts. 371º, 383º e 368º do CPC; antes se moveu nesta circunstância o acórdão recorrido, integrado pela fundamentação dos anteriores acórdãos, no domínio da livre apreciação da prova, nos limites dos arts. 376º e 389º, insindicável em revista.

Por outro lado, foi ponderada a realização de novas diligências no âmbito do art. 662º, 2, a) e b), CPC, e tal foi rejeitado, em especial a realização de prova pericial, superveniente e a cargo do tribunal nos termos dos arts. 467º e ss do CPC.

Não se verifica, pois, qualquer uso indevido ou patológico, antes o exercício dos poderes-deveres funcionais atribuídos pelo art. 662º, norma central do exercício de reapreciação da matéria de facto pela Relação, de acordo com o já profusamente descrito nos anteriores acs. deste STJ, proferidos no âmbito deste processo.

Realizado tal exercício, fora da censura que pode ser sindicada no âmbito da revista, o acórdão recorrido torna-se insusceptível de revista, por aplicação do princípio-regra do art. 662º, 4, do CPC.

Razão pela qual a rejeição da reapreciação da decisão sobre a matéria de facto não pode ser alterada; improcedem as Conclusões C) a FF).

2. Responsabilidade civil do condomínio e direitos da Autora

A Autora fundamenta a sua pretensão em factos imputáveis à omissão do condomínio, conducentes à sua responsabilidade civil e consequentes pedidos de *“Realizar as necessárias obras de reparação e impermeabilização do terraço, num prazo não superior a 30 dias após a decisão da presente ação, se compreendido em tempo seco, designadamente, entre 21 de Junho e 15 de outubro, suportando a totalidade dos custos das obras, atentos os prejuízos sofridos pela A.”* e *“pagar à A. a quantia de € 32.620,00, bem como os juros de mora que se vencerem desde a data da citação até efetivo e integral pagamento.”*

Enquanto a primeira instância rejeitou as pretensões da Autora, por um lado, tendo em conta a aplicação do regime da prescrição aos direitos peticionados relativamente a quaisquer factos ilícitos ocorridos em data anterior a 10/9/2015 e, por outro lado, a não verificação dos pressupostos da responsabilidade civil para os danos ocorridos após essa data, abrangendo,

nos limites do pedido, a reparação dos vícios alegadamente existentes e origem dos danos como a indemnização dos prejuízos sofridos, em especial na própria fracção autónoma – cfr. págs. 19-22;

a segunda instância, pronunciando-se no primeiro acórdão proferido em 8/10/2020, sobre a questão de mérito correspondente (os pressupostos da responsabilidade civil aquiliana para o alegado *“facto ilícito continuado gerador do dever de indemnizar”* desde o Inverno de 2010/2011), veio precluir tal direito de exigir a reparação da “parte comum” como o direito indemnizatório dos prejuízos da fracção autónoma da Autora por aplicação do “abuso de direito” sancionado pelo art. 334º do CCiv. (enquanto questão susceptível de conhecimento oficioso), sem discutir e apreciar qualquer dos caminhos e institutos jurídicos seguidos pela 1.ª instância: *“A nóvula é: - Como qualificar uma conduta de um condómino incumpridor e ausente, que nada contribui e não se interessa com o condomínio, designadamente pelo pagamento das quotas devidas, que, depois, porque sofre danos na sua propriedade, vem exigir que todos os condóminos assumam os danos e prejuízos que teve? Sem sombra de dúvida como abuso de direito. / A consequência do abuso de direito (que podem ser de natureza variada), na situação, sub iudice, vai consistir na supressão do direito da apelante às reparações que impetra, posto que não se pautou desde início em conformidade com a correspondente contraprestação que lhe era exigida.”* (cfr. págs. 2-3 do acórdão recorrido).

Estas construções foram admitidas, seja pela sua bondade, seja pelo esgotamento do poder jurisdicional, pelo acórdão recorrido, na senda do sustentado no anterior acórdão proferido em 26/10/2023.

Pois bem.

Vista a matéria de facto provada, em conjugação com a matéria de facto não provada, usando da liberdade de julgamento que nos assiste em função do art. 5º, 3, do CPC, é de sufragar o entendimento da sentença de 1.ª instância:

— encontram-se prescritos os direitos de *reconstituição-indemnização* alegados e correspondentes às obras de conservação/reparação da “parte comum”/“terraço de cobertura” e aos prejuízos na fracção autónoma da Autora, enquanto condómina proprietária das “partes comuns” e titular de fracção autónoma, e enquanto titular do direito de propriedade dessa fracção (na perspectiva da sua rentabilização) e de direitos de personalidade, assentes em responsabilidade civil delitual do condomínio atinentes aos factos alegados e ocorridos *antes de 10 de Setembro de 2015* em “parte comum” do prédio

constituído em propriedade horizontal, de acordo com os arts. 498º, 1 – aplicável no cosmos de actuação dos arts. 492º e 493º, como veremos serem de aplicar, assim como no âmbito do art. 496º, 1, do CCiv. –, 323º, 1, e 225º, 1, b) + 228º, 1 + 230º, 1, do CCiv. (em conjugação, para a obrigação de indemnizar em sentido amplo, com os arts. 562º e 566º, 1, do CCiv.)¹⁾²⁾;

— não se verifica por demonstrada a materialidade necessária para o preenchimento dos requisitos da responsabilidade civil delitual do condomínio, demandada pela Autora e *configurável nos termos dos arts. 483º, 1, 496º, 1, 492º, 1 e 2, e 493º, 1, do CCiv., em conjugação com os arts. 1420º, 1, 1421º, 1, b), 1424º, 1, 1430º, 1, 1436º, f), e 1437º, 1 e 2*, ainda do CCiv., de modo a poder ser condenada a Ré (ainda que onerada com presunção de culpa) nos pedidos feitos pela Autora na sua petição inicial, para factos e danos que se tenham verificado *a partir de 10 de Setembro de 2015*, em relação com vícios inerentes ao “terraço de cobertura” e suas eventuais repercussões na integridade patrimonial da fracção autónoma e na esfera dos direitos de propriedade (e sua rentabilização locatícia) e de personalidade da Autora (também a título de “lucros cessantes” nos termos do art. 564º, 1, do CCiv.)³⁾.

Na verdade, tal ausência de factualidade, tendo em conta o ónus probatório do art. 342º, 1, do CCiv., quanto ao período temporal não inibido pela prescrição dos direitos associados aos pedidos da Autora, afecta:

i. o direito de a Autora, enquanto condómina e comproprietária das “partes comuns” do edifício, demandar o condomínio, enquanto *entidade orgânica colectiva e centro de imputação de direitos e obrigações representativo do universo dos condóminos*⁴⁾, com a exigência de realização de obras/”despesas” de *conservação* das “partes comuns” do edifício, tecnicamente adequadas e idóneas a reparar *vícios existentes nessas “partes comuns”* e susceptíveis de afectar e prejudicar as fracções autónomas de cada condómino (partes próprias, independentes e exclusivas) – arts. 1420º, 1, 1405º, 1421º, 1, b), 1424º, 1 («despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos»), 1436º, 1, g) («Realizar os atos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns.»; anterior al. f)), e 492º, 2 (em relação com o n.º 1), do CCiv. (por força do dever legal de conservação do edifício a cargo do condomínio representativo do conjunto dos condóminos comproprietários)⁵⁾;

ii. o direito de a Autora, enquanto proprietária da sua fracção autónoma, demandar o condomínio pela indemnização dos prejuízos causados nessa

fracção e imputados ao estado e vícios de uma “parte comum” do edifício – arts. 1420º, 1, 1421º, 1, b), 1424º, 1, 1436º, 1, g), e 493º, 1 (por força do “dever de vigilância sobre o estado do edifício”, enquanto “obrigação de manutenção e de conservação do prédio”, e consequente responsabilidade na relação com as “partes comuns”), do CCiv.⁶.

Aliás, a este propósito – dever de realizar obras de conservação (reconstituição natural) e dever de indemnizar prejuízos na fracção autónoma da Autora (facto assente A)) e nos restantes direitos alegadamente lesados da Autora, imputáveis aos vícios alegadamente ocorridos no “terraço de cobertura” do edifício e susceptíveis de conduzir ao ressarcimento da Autora a cargo do condomínio representativo dos condóminos –, é importante salientar que a factualidade relevante nos autos cessa temporalmente em 22 de Setembro de 2014:

i. cfr. *factos assentes* B), D), E);

ii. cfr. *factos provados* 3) (“Apesar das reparações efetuadas pelos inquilinos da autora, e posteriormente a estas, durante o inverno de 2010/2011, entrou água pelo teto da fração, escorrendo pelas paredes, danificando tetos e paredes.”: sublinhado nosso), 4), 5), 6), 7), 9), 10) (“Em cumprimento do acordo celebrado no Julgado de Paz, foi convocada e realizada no dia 22 de setembro de 2014 uma Assembleia Extraordinária de Condóminos, tendo na ordem de trabalhos os seguintes pontos: 1 - Apresentação de Orçamentos, debate e votação da quota extraordinária para reparação do terraço; (...).”; sublinhado nosso), 11), 12), 14), 15), 16), 17), 21) e 23) (“Desde 2008 que o terraço que serve de cobertura a este prédio bem como os algerozes e ralos sumidores do terraço foram sempre periodicamente objecto de vistoria, limpeza, manutenção e desentupimentos pelo técnico Sr. BB.”);

iii. cfr. *factos não provados* (em especial) a) (“Que desde data anterior a 16 de novembro de 2009 exista um permanente problema de infiltrações no imóvel pertencente à autora, infiltrações essas provenientes do terraço que serve de cobertura do prédio e que persiste até à presente data, com um progressivo agravamento ao longo dos anos.”), o) (“Que todos os anos haja infiltrações de águas na fração da autora.”), p) (“Que entre o inverno de 2014 e a primavera de 2015, voltou a entrar água proveniente do terraço, que escorreu pelo teto e paredes de toda a fração da autora até ao chão, danificando os mesmos, pela queda de estuque e tinta e acumulação de manchas de humidade.”), s), t) (“Que no inverno de 2015-2016 tenha voltado a entrar água pelos tetos de todas as divisões, estragando tetos e paredes e as calhas das portas de um

roupeiro, que enferrujaram devido à humidade.”), u) e y) (“Que, como consequência direta da falta de realização de obras de conservação, reparação e impermeabilização do terraço, a fracção da autora sofreu e continua a sofrer danos nos tetos, paredes e chão, na instalação elétrica, além de causar danos em vestuário, calçado e mobiliário.”).

Logo, *sem que se possa asseverar no acervo factual correspondente a subsistência de uma ilicitude continuada no tempo que suscitaria a discussão* do (i) início da contagem do prazo de prescrição nos termos do art. 498º, 1, do CCiv., do (ii) dever de realização de obras de conservação a cargo do condomínio e do (iii) dever de indemnização dos prejuízos alegadamente causados na fracção autónoma afectada, após o período não contaminado pela inibição de apreciação originada pelos efeitos da prescrição, decididos em 1.ª instância e agora sufragados.

Relembre-se que o STJ, em revista, não se pode substituir aos poderes originários e exclusivos das instâncias e que a sua função primordial e quase exclusiva é, «aos factos materiais fixados pelo tribunal recorrido», aplicar definitivamente o regime jurídico que julgue adequado – arts. 682º, 1, e 2, 1.ª parte, do CPC. Não tendo a Relação sido sensível, no exercício dos poderes que lhe são próprios de acordo com a lei processual e a lógica de ordenação das instâncias, à prova apresentada pela Autora e Apelante no sentido de modificar a decisão de facto, em especial para o referido período temporal não afectado pela prescrição, cabe a esta última instância tão-somente aplicar o direito à matéria de facto provada, em conjugação com o relevo negativo da matéria de facto não provada, tendo em contas as pretensões formuladas em juízo pela Autora.

Improcedem, por isso, as Conclusões KK) a TT).

2. Nulidades

A Recorrente imputa ao acórdão recorrido vício na fundamentação, nas Conclusões GG) e HH, atenta a aplicação do art. 615º, 1, c), do CPC.

Em causa está a aceitação da bondade da construção da 1.ª instância e do acórdão proferido pela primeira vez em 2.ª instância, fundamentalmente pelo esgotamento do poder jurisdicional *ex art. 613º* do CPC, proferido pelo acórdão de 26/10/2023 e reiterado pelo acórdão agora recorrido.

Discordará a Recorrente deste entendimento – que, aliás, agora pouco importa em face da revista interposta e a decisão que antes se tomou –, mas não

poderemos ver nele e na sua fundamentação qualquer oposição com o decidido ou alguma ambiguidade ou obscuridade que a torne ininteligível.

*

Por fim, nas Conclusões II) e JJ), a Recorrente imputa “omissão de pronúncia” ao acórdão recorrido, por não se pronunciar sobre o mérito dos pedidos, antes identificados.

Acontece, porém, que o acórdão recorrido, após remeter para o antes fundamentado no acórdão de 26/10/2023, conclui pela improcedência da impugnação da decisão de 1.^a instância em sede de reapreciação da matéria de facto, não obstante a junção aos autos dos documentos 1 a 5, e, por isso, decide não haver fundamento para a reapreciação desses pedidos, remetendo para o antes decidido e julgado no acórdão de 26/10/2023; em suma, se tudo ficou na mesma, o acórdão recorrido entendeu que a subsunção jurídica da 1.^a instância e a da 2.^a instância, cumulativamente ou em alternativa, conduziam à improcedência da apelação, o que se reflecte inequivocamente no dispositivo pertinente que decide do mérito.

Logo, ainda que em termos que poderão não ser os mais claros e inequívocos, não há omissão que possa ser censurada à luz do art. 615º, 1, d), 1.^a parte, do CPC.

III) DECISÃO

Em conformidade, nos limites de cognição atribuída ao STJ, acorda-se em julgar **improcedente** a revista, incluindo o indeferimento das nulidades arguidas.

Custas pela Recorrente, sem prejuízo do benefício de apoio judiciário.

STJ/Lisboa, 01/10/2024

Ricardo Costa (Relator)

Graça Amaral

Maria Olinda Garcia

SUMÁRIO DO RELATOR (arts. 663º, 7, 679º, CPC)

1. Sobre a restauração natural ou indemnização em forma específica vs. a indemnização em dinheiro ou restituição por equivalente como formas de indemnização, v. ALMEIDA COSTA, *Direito das obrigações*, 12.^a ed., Almedina, Coimbra, 2009, págs. 770 e ss. [↵](#)

2. A citação por via postal interruptiva da prescrição ocorreu, como vimos, em 11/9/2018, por força da assinatura do aviso de recepção inerente à entrega da carta com a petição da Autora; depois, para o prazo de prescrição, v. os arts. 323.^o, 1, e 326.^o, 1, do CCiv. [↵](#)

3. Para tais requisitos, nesta dualidade de direitos do condómino, ainda que sem coincidência integral, v. os Acs. do **STJ** de **14/3/2019**, processo n.^o 2446/15, Rel. MARIA DA GRAÇA TRIGO, do **TRPorto** de **22/3/2022**, processo n.^o 3421/21, Rel. LINA BAPTISTA, e do **TRLisboa** de **23/2/2021**, processo n.^o 2536/16, Rel. LUÍS ESPÍRITO SANTO, in *www.dgsi.pt*. [↵](#)

4. V. RUI PINTO DUARTE, *Curso de Direitos Reais*, 4.^a ed., Principia Editora, Parede, 2020, pág. 194.

Cfr., a propósito, a redacção do actual art. 1437.^o, 2, do CCiv. («universalidade dos condóminos»). [↵](#)

5. “O 492.^o/2 convola para a *pessoa obrigada, por lei* ou por negócio jurídico, a *conservar o edifício* ou obra, a responsabilidade por defeito de construção. O dever do tráfego passa, efetivamente e como é lógico, para esta” (ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, “Artigo 492.^o”, *Código Civil comentário. II. Das obrigações em geral (artigos 397.^o a 873.^o)*, coord.: A. Menezes Cordeiro, Almedina, Coimbra, 2021, pág. 432, sublinhado nosso). [↵](#)

6. V. ANA TAVEIRA DA FONSECA, “Artigo 1436.^o”, *Comentário ao Código Civil. Direito das Coisas*, Universidade Católica Editora, Lisboa, 2021, pág. 525, a quem pertencem as citações. [↵](#)