

Tribunal da Relação de Guimarães
Processo nº 207/20.4T8VLN.G2

Relator: JOAQUIM BOAVIDA

Sessão: 10 Outubro 2024

Número: RG

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: APELAÇÃO PARCIALMENTE PROCEDENTE

PROPRIEDADE HORIZONTAL

CAIXILHOS E VARANDAS

PARTES AFETAS AO EXCLUSIVO DE FRAÇÃO AUTÓNOMA

**NÃO APROVEITAMENTO DA PRESCRIÇÃO PELO RÉU NÃO
CONTESTANTE**

Sumário

- 1 - Nada dispondo o título constitutivo da propriedade horizontal, os caixilhos e o interior (base ou chão) de uma varanda não são partes comuns do prédio.
- 2 - Além de estarem materialmente afetadas ao uso exclusivo da fração autónoma onde se inserem, não são elementos estruturais por não serem vitais de toda a construção, não revestem interesse coletivo, uma vez que não transcende o uso privativo da fração, não constituem um instrumento do uso comum do prédio e não são necessárias ao uso comum do prédio.
- 3 - Não aproveita ao réu que não contestou a prescrição invocada pelo único réu contestante, entretanto absolvido do pedido, quanto ao direito à reparação dos danos produzidos no interior das frações autónomas.

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Guimarães:

I - Relatório

1.1. AA e mulher, BB, intentaram ação declarativa, sob a forma de processo

comum, contra o **Condomínio ...**, sito na Avenida ..., em ..., ..., representado pelo administrador CC, e a **Companhia de Seguros EMP01..., SA**, formulando os seguintes pedidos:

«I. Ser a Primeira Demandada condenada a realizar, no prazo de 60 dias, as obras necessárias a debelar as infiltrações de água e humidade nas fracções ... e ...;

II. Subsidiariamente condenar a Segunda Demandada a realizar, no prazo de 60 dias, as obras necessárias a debelar as infiltrações de água e humidade nas fracções ... e ..., no caso de se verificar que a responsabilidade pelos factos ocorridos e descritos na petição inicial se encontravam transferidos para a segunda demandada por força do contrato de seguro celebrado entre a primeira e segunda demandada;

III. Ser a Primeira Demandada condenada a pagar uma sanção pecuniária compulsória, por cada dia de atraso no cumprimento a fixar segundo o critério do tribunal, nos termos do artigo 829.º-A do Código Civil, em valor nunca inferior a € 50,00/dias;

IV. Subsidiariamente condenar a Segunda Demandada a pagar uma sanção pecuniária compulsória, por cada dia de atraso no cumprimento a fixar segundo o critério do tribunal, nos termos do artigo 829.º a do Código Civil, em valor nunca inferior a € 50,00/dias, no caso de se verificar que a responsabilidade pelos factos ocorridos e descritos na petição inicial se encontravam transferidos para a segunda demandada por força do contrato de seguro celebrado entre a primeira e segunda demandada;

V. Ser a Primeira Demandada condenada a pagar aos Autores o custo total da reparação dos danos causados no interior das suas fracções pelas infiltrações, no valor de € 4.250,00 referente à fracção ... e o valor de 2.770,00 referente à fracção ...;

VI. Subsidiariamente condenar a Segunda Demandada a pagar aos Autores o custo total da reparação dos danos causados no interior das suas fracções pelas infiltrações, no valor de € 4.250,00 referente à fracção ... e o valor de 2.770,00 referente à fracção ..., no caso de se verificar que a responsabilidade pelos factos ocorridos e descritos na petição inicial se encontravam transferidos para a segunda demandada por força do contrato de seguro celebrado entre a primeira e segunda demandada;

VII. Ser a Primeira Demandada condenada a indemnizar os Autores por todos os prejuízos decorrentes da privação do uso das fracções num valor nunca inferior a € 500,00 a que deve acrescer os juros de mora à taxa legal desde a citação até efectivo e integral pagamento.

VIII. Subsidiariamente condenar a Segunda Demandada a indemnizar os Autores por todos os prejuízos decorrentes da privação do uso das fracções

num valor nunca inferior a € 500,00 a que deve acrescer os juros de mora à taxa legal desde a citação até efectivo e integral pagamento, no caso de se verificar que a responsabilidade pelos factos ocorridos e descritos na petição inicial se encontravam transferidos para a segunda demandada por força do contrato de seguro celebrado entre a primeira e segunda demandada».

Para o efeito e em síntese, alegaram ser proprietários das frações ... e ... do prédio cujo condomínio é demandado como 1º Réu, que o edifício apresenta graves problemas de infiltrações de água com origem nas partes comuns, degradando aquelas frações, sendo necessário proceder à impermeabilização exterior do edifício e à reparação dos danos causados no interior das frações dos Autores. Mais alegaram que a responsabilidade pelos factos por si descritos se encontrava transferida para a 2ª Ré por contrato de seguro celebrado pela administração do condomínio.

*

O 1º Réu não apresentou contestação.

A Ré EMP01... contestou, invocando a sua ilegitimidade e a prescrição do direito, e impugnando parte substancial dos factos alegados pelos Autores e aduzindo que o sinistro é anterior à vigência da apólice contratada e que a causa é referente a problemas de manutenção e conservação do edifício. Os Autores exerceram o contraditório relativamente à matéria de exceção alegada na contestação.

*

1.2. Depois de realizada a audiência prévia, no saneador julgou-se improcedente a exceção de ilegitimidade e decidiu-se *«absolver os RR, Condomínio ... e COMPANHIA DE SEGUROS EMP01..., S.A. da totalidade do pedido»*.

*

1.3. Tendo os Autores interposto recurso daquela decisão, esta Relação revogou o saneador-sentença e decidiu julgar improcedente a exceção perentória de prescrição relativamente aos quatro primeiros pedidos deduzidos na petição inicial e ao direito que através dos mesmos os Autores pretendem fazer valer, e relegar para final a apreciação da exceção de prescrição relativamente ao direito correspondente aos demais pedidos.

*

1.4. Subsequentemente, na 1ª instância, após ter sido efetuada perícia, realizou-se a audiência final e a Mma. Juiz proferiu sentença, decidindo:
*«- Julgar parcialmente procedente a presente ação instaurada por AA e mulher BB, e em consequência, condenar o 1ºR Condomínio ..., representado por CC:
- A realizar no prazo de 60 dias as obras necessárias a debelar as infiltrações*

de água e humidade nas frações ... e ..., concretamente nas fachadas exteriores do prédio, nos terraços, (coberturas) do 8º andar e 3º andar, varanda do 6º andar por cima da fração ..., nas caixilharias exteriores de alumínio;

- A pagar aos Autores o custo total da reparação dos danos causados no interior das suas frações pelas infiltrações, no valor de 4.250,00€ referente à fração ... e o valor de 2.770,00€ referente à fração ...;

- Absolver o 1ºR dos demais pedidos;

- Absolver a 2ªR EMP01... COMPANHIA DE SEGUROS, S.A. dos pedidos formulados pelos AA.»

1.5. Inconformado com a sentença, o 1º Réu interpôs recurso de apelação, formulando as seguintes conclusões:

«I. Não se conforma o Recorrente com a sentença que julga parcialmente a presente ação, e em consequência, condenar o Recorrente realizar no prazo de 60 dias as obras necessárias a debelar as infiltrações de água e humidade nas frações ... e ... e a pagar aos Autores o custo total da reparação dos danos causados no interior das suas frações pelas infiltrações;

II. O Recorrente não se conforma com a matéria dada como provada, nomeadamente, de que as obras de impermeabilização foram iniciadas mas não foram concluídas;

III. O Recorrente não se conforma com entendimento de que os danos das frações ... e ... se devem às infiltrações de água nas partes comuns do edifício;

IV. O Tribunal a quo, proferiu em 13.11.2021, Despacho Saneador Sentença que absolveu os Réus, mediante a verificação da exceção da prescrição;

V. Depois de interposto o competente recurso, o Tribunal da Relação de Guimarães relegou para final a apreciação da exceção da prescrição no que respeita pagamento da reparação dos danos causados no interior das frações ... e ... e ainda a condenação em indemnização a pagar aos Autores em montante nunca inferior a 500,00€;

VI. O Tribunal a quo, reverteu o seu entendimento na Sentença proferida.

VII. Determina o artigo 1421.º do Código Civil quais são as partes comuns do edifício;

VIII. A Sentença recorrida determina como comuns as “coberturas ou terraços, fachadas, varandas e caixilharias”, entendimento com o qual o ora Recorrente não se pode conformar.

IX. As caixilharias não integram as partes comuns do edifício, sendo coisa própria dos Recorridos, enquanto titulares das Frações Autónomas ... e

X. Recai sobre os Recorridos a responsabilidade pela manutenção, reparação, substituição da caixilharia, incumbindo-lhe ainda zelar pela conservação das

frações das quais são proprietários.

XI. O interior das varandas não são partes comuns do edifício.

XII. As infiltrações detetadas na fração ... advém do chão da varanda do 6.º andar direito (teto da fração ...), sendo por isso responsável o titular da fração correspondente ao 6.º andar direito e não o ora Recorrente.

XIII. Sendo as infiltrações provenientes das caixilharias e varandas, e não sendo as mesmas partes comuns do edifício, não podia ser o ora Recorrente responsabilizado pela reparação dos danos daí provenientes.

XIV. Entende o Recorrente não ter sido produzida prova suficiente que permita formar a convicção clara e inequívoca que as demais infiltrações decorrem de partes comuns do edifício;

XV. O Relatório Pericial junto aos autos, não apura de forma concreta, a origem das infiltrações;

XVI. O Perito confirma a existência de obras no edifício, nomeadamente, pinturas de fachadas e impermeabilização da cobertura do 8.º andar.

XVII. A impermeabilização da cobertura do 8.º andar é em tela PVC e encontra-se em bom estado de conservação, pelo que é inverosímil que as infiltrações possam daí decorrer.

XVIII. O Tribunal a quo, extravasou, com o devido respeito, o princípio da livre apreciação da prova.

XIX. Caso o douto Tribunal da Relação assim não entenda, deve ainda sublinhar-se que o prazo de 60 dias para realização de obras é manifestamente irrazoável.

XX. O Tribunal a quo, não aplicou os critérios de equidade, razoabilidade e proporcionalidade a que se encontra adstrito.

XXI. Colocando e prevendo um cenário pacífico e feliz, sem qualquer contratempo, é manifestamente improvável ou até impossível que se logre dar cumprimento à Sentença recorrida, pelo Recorrente.

XXII. Ao abrigo dos princípios da proporcionalidade, razoabilidade e equidade, recaía o dever de, nomeadamente no que respeita à fixação de prazo para realização de obras, com recurso à equidade e dentro dos limites dentro dos quais se deve situar um juízo equitativo, nomeadamente os princípios da proporcionalidade e da igualdade conducentes à razoabilidade do prazo a fixar para a realizar tais obras, o qual nunca deveria ser inferior a 180 dias.

XXIII. A construção do edifício foi concluída no ano de 1985.

XXIV. Pelo menos desde o ano de 2000 apresenta problemas de infiltrações, sendo que no mês de outubro de 2000 constou já da ordem de trabalhos da Assembleia de Condóminos, a discussão da realização de obras no edifício por existirem infiltrações de água em várias frações e zonas comuns.

XXV. No referido ano de 2000, as frações tituladas pelos Recorrentes,

acusavam problemas de humidade e infiltrações de água, como os próprios Recorrentes alegam na sua Petição Inicial.

XXVI. Os orçamentos apresentados pelos Recorridos, referentes aos valores necessários para a reparação dos danos do interior das frações de que são titulares, datam de 25.09.2016 e 29.11.2019.

XXVII. A deliberação da Assembleia de Condóminos que não aprovou a reparação pelo Condomínio dos danos interiores das frações data de 29.05.2019.

XXVIII. Os Recorridos, desde que tomaram conhecimento das infiltrações de água nas frações que titulam, levaram mais de vinte anos a intentar ação judicial para valer os direitos que se arrogavam titulares.

XXIX. Foram os Recorridos quem apresentaram ao Recorrente, em sede de Assembleia de Condóminos, e juntaram inclusivamente aos autos, orçamentos datados de 25.09.2016, ou seja, solicitados quatro anos antes da entrada da presente ação judicial.

XXX. Juntam ainda orçamentos de 29.11.2019, que apenas diferem dos primeiros no que respeita ao valor total, atendendo a que o descritivo dos trabalhos a realizar são exatamente os mesmos.

XXXI. Os Recorridos aguardaram, pacificamente, vinte anos, vendo, de forma impávida e serena a sua habitação a deteriorar-se, sem que tenham realizado qualquer intervenção de manutenção ou conservação de modo a fazer cessar a patologia ou pelo menos evitar que a situação se agravasse.

XXXII. Dizem-nos as regas da experiência que as patologias associadas à humidade provenientes de infiltrações atravessam várias fases.

XXXIII. Os Recorridos tomaram conhecimento dos danos sofridos – infiltrações de água com danos no interior das frações de que são titulares -, no ano de 2000.

XXXIV. Ainda que assim não se entendesse, os Recorridos foram notificados na informação técnica emitida pelo Chefe de Divisão do Urbanismo e Planeamento e auto de vistoria de 09.07.2015, da qual consta a existência de deficientes condições de salubridade da fração ... causadas por infiltrações.

XXXV. Pelo que seja qualquer for o entendimento tido, no sentido de qual a data concreta para a contagem do prazo prescricional de 3 anos a que alude o artigo 498.º do Código Civil, o mesmo já há muito se encontrava esgotado aquando da distribuição dos presentes autos, em 24.06.2020.

XXXVI. Os danos existentes apenas se agravaram pelo decurso do tempo e pela inércia dos Recorridos que nada fizeram para os atenuar, reduzir ou controlar.

XXXVII. Impunha decisão em sentido diverso, em concreto, a considerar prescrito o direito dos Recorridos a exigir a reparar dos danos referentes ao

interior das frações ... e

Nestes termos e nos melhores de Direito que V. Exas. mui doutamente suprirão, deve ser dado provimento ao Recurso interposto pelo Recorrente, revogando-se a douda sentença recorrida, declarando-se totalmente improcedente a ação, e em consequência, absolver o Recorrente de todos os pedidos».

*

Os Autores apresentaram contra-alegações, pugnando pela improcedência do recurso.

O recurso foi admitido.

*

1.6. Questões a decidir

Atentas as conclusões do recurso, as quais delimitam o seu objeto (artigos 608º, nº 2, 635º, nº 4, e 639º, nº 1, do CPC), sem prejuízo da apreciação de eventuais questões de conhecimento oficioso, mostram-se suscitadas as seguintes questões:

- i) Erro no julgamento da matéria de facto;
- ii) Se as varandas e as caixilharias não integram as partes comuns do edifício;
- iii) Se as infiltrações não decorrem das partes comuns do edifício;
- iv) Irrazoabilidade do prazo de 60 dias para realização de obras;
- v) Prescrição do direito dos Recorridos a exigir a reparação dos danos nas suas frações.

II - Fundamentos

2.1. Fundamentação de facto

2.1.1. Na decisão recorrida julgaram-se provados os seguintes factos:

«1. Os Autores são donos e legítimos proprietários da fração autónoma designada pela letra ..., destinada à habitação, correspondente ao ..., traseiras, centro, com lugar de garagem, do prédio urbano constituído em propriedade horizontal, sito na Avenida ..., Lugar ..., da União de Freguesias ..., ... e ..., concelho ... e descrita na competente Conservatória do Registo Predial sob a inscrição 59/19..., estando a aquisição a favor dos Autores, registada pela apresentação 9 de 1985/11/11 – cfr. docs. 1 e 2 juntos com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzidos.

2. Os Autores são donos e legítimos proprietários da fração autónoma designada pela letra ..., destinada a serviços, correspondente ao ..., do prédio urbano constituído em propriedade horizontal, sito em Avenida ..., Lugar ...,

inscrito na matriz predial urbana sob o número ...8 da União de Freguesias ..., ... e ..., concelho ..., descrita na competente Conservatória do Registo Predial sob a inscrição 59/19..., estando a aquisição a favor dos Autores, registada pela apresentação 6 de 1985/09/17 - cfr. docs. 3 e 4 juntos com a p.i. e cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

3. A 1ª R é o Condomínio do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal, sito em Avenida ..., Lugar ..., denominado “Edifício ...”, da União de Freguesias ..., ... e ..., concelho ..., o edifício onde as frações ... e ... estão inseridas - cfr. docs. 1 a 4 juntos com a p.i. que aqui se dão por integralmente reproduzidos.

4. O referido edifício é um prédio urbano composto de cave R/C e 8 andares, sendo constituído por um total de 63 frações autónomas, distintas, independentes e isoladas entre si, destinadas a comércio ou serviços, habitação e garagem - cfr. docs. 1 a 4 juntos com a p.i. que aqui se dão por integralmente reproduzidos.

5. A construção do edifício foi concluída em 1985 - cfr. junto como docs. 1 a 4 com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

6. Pelo menos desde Outubro de 2000, que o edifício apresenta graves problemas de infiltração de água com origem nas fachadas do prédio e no terraço do 8.º andar, degradando as duas frações dos Autores.

7. No dia 16/10/2000 em assembleia os condóminos discutiram a realização de obras no edifício, por se estarem a verificar infiltrações de água em muitas frações e nas zonas comuns - cfr. junto como doc. 5 com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

8. À data constatou-se que existia uma grande necessidade de realização de obras no edifício pelo facto de se estarem a verificar infiltrações de água em muitas frações e nas zonas comuns - cfr. junto como doc. 5 com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

9. Em 28/11/2000, foi realizada assembleia para, entre outros assuntos, analisarem e discutirem a realização de obras no edifício devido ao facto de se estarem a verificar infiltrações de água no edifício - cfr. junto como doc. 6 com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

10. Todos os presentes concordaram que existia uma grande necessidade de realização de obras no edifício pelo facto de se estarem a verificar infiltrações de água em muitas frações e nas zonas comuns - cfr. documento 6 junto com a p.i. e cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

11. No dia 11/07/2002 é convocada assembleia de condóminos para analisar, discutir e votar o orçamento para realização de grandes obras no edifício- cfr. junto como doc. 7 com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

12. Foram apresentados vários orçamentos para a realização das obras - cfr. junto como doc. 7 com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.
13. À data foi aprovado por unanimidade o orçamento apresentado pela sociedade EMP02..., LDA. para impermeabilizações na cobertura, no 8º andar e 3º andar piso poente e nascente - cfr. junto como doc. 7 com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.
14. Dada a urgência foi definido que o início das obras no que respeita a impermeabilização teria início até .././.... do ano de 2002, tendo um prazo de execução previsto de 60 dias - cfr. documento 7 junto com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.
15. Quanto às obras supra referidas, os Autores pagaram os montantes de €1.252,00 em 26/08/2002, €1.832,00 e €212,00 em 31/12/2002, €800,00 em 03/01/2003, €1.939,00 em 29/10/2015 - cfr. docs. 8, 9, 10, 11 e 12 juntos com a p.i. e cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.
16. As obras de impermeabilização foram iniciadas, mas não concluídas.
17. Apenas impermeabilizaram o topo do edifício e o terraço do ... andar.
18. Os condóminos aperceberam-se que existiam graves deficiências nas obras realizadas, pois as infiltrações de água continuavam a existir.
19. A sociedade EMP02..., LDA. confrontada com a continuidade das infiltrações voltaram a realizar uma segunda empreitada.
20. Os problemas de infiltrações continuaram.
21. No ano de 2010, em assembleia de condomínio voltam a discutir a apresentação e aprovação de orçamentos para realização de obras no edifício - cfr. documentos 13 junto com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.
22. No ano de 2010 não se realizaram quaisquer obras no edifício.
23. No ano de 2013, em assembleia de condomínios de 17.09.2013, voltam a definir os trabalhos prioritários a realizar no edifício e aprovação de orçamento - cfr. junto como doc. 14 com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.
24. Nessa ata de condomínio a administração distribuiu pelos presentes dois novos orçamentos para reabilitação do edifício, para substituir o orçamento aprovado no ano de 2010, visto os valores já se encontravam desatualizados- cfr. junto como doc. 14 com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.
25. Na reunião a administração salientou que apesar de não haver dinheiro suficiente para a realização de obras de reabilitação na totalidade era urgente resolver o problema da fixação das pedras da fachada uma vez que as mesmas podiam cair e por em causa a via pública - cfr. documento 14 junto com a p.i.

cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

26. Não se realizaram as obras de impermeabilização.

27. Os Autores, em 2015 foram junto da Câmara Municipal ... com o propósito de procederem a uma vistoria para verificação das condições de salubridade no referido edifício, pois de ano para ano as suas frações se estavam a degradar e cheias de humidade.

28. Na informação técnica emitida pelo Chefe de Divisão de Urbanismo e Planeamento e auto de vistoria de 09.07.2015, concluiu que na fração ... existiam deficientes condições de salubridade causadas por infiltrações por parte comum do edifício (envolvente do edifício - cobertura e fachadas), devendo notificar-se a Administração do Condomínio, fixando-se prazo para executar as obras de conservação nas fachadas e cobertura por forma a eliminar as infiltrações na fração ..., bem como proceder à reparação dos tetos das varandas com armaduras à vista oxidadas - cfr. junto como doc. 15 com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

29. A Administração do Condomínio ... foi notificada para no prazo de 20 dias executar as obras de conservação nas fachadas e cobertura por forma a eliminar as infiltrações na fração ..., e proceder à reparação das zonas dos tetos das varandas com as armaduras à vista e oxidadas - cfr. documento 15 junto com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

30. No dia 26/11/2015 em assembleia de condóminos deliberaram sobre análise, discussão e votação de orçamentos para a realização de obras de impermeabilização e recuperação de fachadas no edifício - cfr. junto como doc. 16 com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

31. Na assembleia foi lida a carta enviada pela Câmara Municipal ... a informar que foi determinado instaurar processo de contra-ordenação em virtude de ainda não terem sido realizadas as obras de conservação das fachadas do edifício - cfr. doc. 16 junto com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

32. As obras não foram realizadas.

33. Em 22/04/2016 em assembleia de condóminos consta da ordem de trabalhos a análise, discussão e votação de orçamentos para a realização de obras comuns no edifício, referindo-se ainda na referida ata nº...4 que "O Sr. AA, informou que apresentou queixa à Câmara dos seus problemas de infiltração de água na sua fração" - cfr. junto como doc. 17 com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

34. No dia 20/09/2016 realizou-se nova assembleia de condóminos - cfr. junto como doc. 18 com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

35. Na assembleia de 20.09.2016 o administrador referiu que no mês de Outubro seria possível realizar uma assembleia para análise, discussão e

- aprovação da obra de impermeabilização e tratamento de fachadas – cfr. doc. 18 junto com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.
36. No dia 29/11/2016 consta da ordem de trabalhos: análise, discussão e votação de orçamento para realização de grandes obras de reabilitação do edifício, nomeadamente fachadas e terraços – cfr. doc. 19 junto com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.
37. No dia 19/01/2017 realizou-se assembleia para análise, discussão e votação acerca do modo como os condóminos com prejuízos causados pelas infiltrações de água do edifício deveriam ser ressarcidos, inclusive reparação necessárias no interior das frações - cfr. junto como doc. 20 com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.
38. Ficou decidido na ata nº ...0, de 19.01.2017 que os condóminos devem apresentar ao condomínio os custos com as reparações das suas frações, originadas pelas infiltrações de água – cfr. doc. 20 junto com a pi. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.
39. Em 16/03/2017 foi convocada assembleia extraordinária para deliberar sobre análise, discussão e votação de orçamentos para grandes obras nas fachadas e impermeabilizações – cfr. doc. 21 junto com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.
40. Para a realização das grandes obras nas fachadas e impermeabilizações no edifício foram apresentados na assembleia de 16.03.2017 quatro orçamentos, conforme ata nº...1: dois da empresa EMP03..., LDA. e dois orçamentos da empresa EMP04..., LDA – cfr. docs. 22, 23, 24 e 25 juntos com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.
41. Dos quatro orçamentos apresentados foi aprovado o orçamento da EMP04..., LDA. - cfr. junto como doc. 21 com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.
42. No dia 03/04/2017 foi celebrado entre o Condomínio ... e a sociedade EMP04..., LDA. um contrato de empreitada para a realização de impermeabilização, isolamento e tratamento de fachadas (coberturas e fachadas) no edifício em apreço.
43. O preço da obra ascendia a €111.876,92 acrescido de IVA à taxa legal – cfr. doc. 21 junto com a p.i que aqui damos por reproduzido.
44. A obra deveria ter um prazo de execução de 4 meses com início a 18.04.2017 e conclusão em 31.08.2017 – cfr. docs. 21 a 25 juntos com a p.i. que aqui damos por reproduzidos.
45. As intervenções ocorreram na cobertura do edifício e arranjos exteriores.
46. Depois de iniciada a obra, a sociedade EMP04..., LDA. abandonou a obra, justificando que não tinha pessoal suficiente para a finalizar.
47. No dia 29.06.2017 é convocada assembleia de condóminos – cfr. doc. 26

junto com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

48. Os Autores apresentaram um orçamento para obras no interior da fração ... no valor de €3.750,00 e da fração ... no valor de €2.320,00, conforme ata nº...2 – cfr. docs. 26, 27 e 28 juntos com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

49. No dia 30/08/2017 foi convocada assembleia extraordinária de condóminos para deliberar sobre o seguinte ponto: análise do pedido e justificações da empresa EMP04..., LDA. para reiniciar a execução da obra no dia 04/09/2017, data essa posterior à data prevista para conclusão da empreitada conforme contrato que seria o dia 31/08/2017, estando presente o gerente da empresa - cfr. junto como doc. 29 com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

50. Nesta assembleia discutiram os defeitos/incumprimentos que padecia a obra - cfr. junto como doc. 29 com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

51. Ficou assente na ata nº...3, de 30.08.2017, que era urgente concluir os trabalhos de impermeabilização já iniciados no rés-do-chão e cobertura, e todos os trabalhos previstos para as varandas, verificando-se dessa forma a resolução de graves problemas de infiltração de águas existentes e os trabalhos previstos para as fachadas devem ser realizados em Maio de 2018 - cfr. junto como doc. 29 com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

52. O gerente da sociedade EMP04..., LDA. indicou que iria retomar a obra de impermeabilização no dia 11 de Setembro de 2017 – cfr. doc. 29 junto com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

53. No dia 10/03/2018 realizou-se assembleia extraordinária onde os condóminos analisaram a possibilidade de intentar uma ação contra a empresa EMP04..., LDA., para correção dos trabalhos mal executados e pagamento de prejuízos causados, conforme ata nº...6 – cfr. doc. 30 junto com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

54. A sociedade EMP04..., LDA. não terminou a obra iniciada tendo sido a sociedade EMP03..., LDA. A terminar a obra – cfr. doc. 31 junto com a p.i. que aqui se dá por integralmente reproduzido.

55. Os problemas com as infiltrações não ficaram resolvidos.

56. Os Autores pelo total da obra supra mencionada pagaram os valores de €709,05, €324,75, €2,808,50 em 05/04/2017 e os valores de €738,40, €186.44, €85.40 em 12/03/2019 - cfr. docs. 32, 33, 34, 34, 36 e 37 juntos com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

57. Em 28/02/2019 em assembleia ordinária de condóminos um dos assuntos em debate prendeu-se com o ponto de situação das obras, conforme ata nº...8,

constando da mesma “foi também informado que existe a necessidade de nos terraços do 3º andar ser colocada chapa de remate na tela, sendo o metro linear 10,50€” – cfr. doc. 38 junto com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

58. Em 29/05/2019 em assembleia de condóminos discutiu-se e votou-se o orçamento para a realização de obras no interior dos apartamentos, lojas, garagens, partes comuns danificadas com as infiltrações da água existentes no decurso de muitos anos, conforme ata nº...9 - cfr. junto como doc. 39 com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

59. Os Autores apresentaram o orçamento para as duas frações, já anteriormente apresentado, no valor de €3.750,00 para a fração ... e no valor de €2.320,00 para a fração ..., conforme ata nº...9 - cfr. junto como doc. 39 com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

60. A referida proposta não foi aprovada, conforme ata nº...9 – cfr. doc. 39 junto com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

61. Os Autores continuam com as frações (... e ...) cobertas de humidade e com a tinta das paredes a descascar devido às infiltrações de água nas partes comuns do edifício no decorrer destes anos – cfr. doc. 40 junto com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

62. A humidade danificou móveis e o chão no apartamento dos Autores.

63. Atualmente, o arranjo da fração ... ascende a €4.250,00 e o arranjo da fração ... ascende a €2.770,00, conforme decorre dos orçamentos – cfr. docs. 41 e 42 juntos com a p.i. cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

64. As frações dos Autores padecem de vários problemas devido às infiltrações de água com origem nas fachadas do prédio e na cobertura do edifício.

65. Há vários anos que os Autores se vêm queixar das referidas infiltrações – cfr. doc. 15 e atas juntas com a p.i., que aqui se dão por integralmente reproduzidos.

66. Foram realizadas duas obras para a correção das infiltrações mas os trabalhos realizados não solucionaram o problema dos Autores.

67. O decurso do tempo originou a degradação das frações dos Autores.

68. Os problemas de infiltração originaram a degradação dos tetos, paredes interiores do imóvel, chão e móveis – cfr. fotografias juntas como doc. 40 e relatório pericial, que aqui se dão por integralmente reproduzidos.

69. Existem deficientes condições de salubridade causadas por infiltrações nas fachadas, coberturas, varanda do 6º andar e caixilharias, do edifício – cfr. relatório pericial junto aos autos em 30.11.2022 e vistoria constante do doc. 15 junto com a p.i. que aqui se dão por integralmente reproduzidos.

70. Entre o 1ºR, na qualidade de tomador de seguro e segurado, e a 2ªR, na qualidade de seguradora, foi celebrado um contrato de seguro do ramo

multirriscos, denominado de “EMP01... Condomínio”, titulado pela apólice n.º ...95 - cfr. doc. n.º 1 junto com a contestação e cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

71. Tendo por objeto 57 das 65 frações autónomas do edifício constituído em propriedade horizontal sito na Rua ...,

72. As frações autónomas dos AA. não se encontram abrangidas pelo contrato de seguro com a apólice n.º ...95.

73. O referido contrato teve o seu início às 00h00 do dia 08/02/2014 e vigorou até ao dia 24/04/2015.

74. No âmbito desta apólice não foi efetuada qualquer participação de sinistro pelos AA. ou pelo 1ºR.

75. Entre o 1ºR., na qualidade de tomador de seguro e segurado, e a 2ªR, na qualidade de seguradora, foi celebrado, em .././2015, um contrato de seguro do ramo multirriscos, denominado de “EMP01... Condomínio”, titulado pela apólice n.º ...54 - cfr. doc. n.º 2 junto com a contestação cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

76. Tendo por objeto 43 das 65 frações autónomas do edifício constituído em propriedade horizontal sito na Rua ...,

77. E como cobertura, entre outras, a cobertura denominada Responsabilidade Civil Cruzada - cfr. página 17 do doc. n.º 2 junto com a contestação, que aqui se dá integralmente por reproduzido.

78. A cobertura responsabilidade civil cruzada foi contratada com o capital seguro de €25.000,00 por sinistro e anuidade, sendo-lhe aplicável uma franquia contratual de 10% dos danos, com um montante mínimo de €200,00 - cfr. página 07 do doc. n.º 2 junto com a contestação, que aqui se dá integralmente por reproduzido.

79. Em 5 de abril de 2018 ocorreu uma alteração ao objeto de seguro, passando o contrato de seguro titulado pela apólice n.º ...54 a ter como objeto 56 das 65 frações autónomas do edifício em apreço, mudança que entrou em vigor às 00h00 do dia 05/04/2018, tendo o contrato de seguro sido celebrado às 24h00 do dia 31/03/2019, sendo automática e anualmente renovável a partir de 01/04/2019 - cfr. doc. n.º 3 junto com a contestação cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

80. As frações autónomas dos AA. não se encontram abrangidas pelo contrato de seguro titulado pela apólice n.º ...54.

81. Contrato que apenas teve o seu início às 00h00 do dia 05/04/2018 e foi celebrado até às 24h00 do dia 31/03/2019, sendo automática e anualmente renovável a partir de 01/04/2019.

82. Todas as condições contratuais do contrato de seguro são do conhecimento do segurado que as aceitou.

83. A 2ªR foi citada para os presentes autos em 01.07.2020.

84. Em face da participação deste sinistro pelo 1ºR., em 03/10/2019, a 2ªR encarregou um perito de proceder à averiguação do sinistro e determinar os prejuízos do mesmo resultantes - cfr. doc. n.º 4 junto com a contestação cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

85. O perito deslocou-se ao local em 15/10/2019.

86. De acordo com o apurado pelo mesmo: “Importa referir que todos os proprietários das frações alegam que as infiltrações surgem há muitos anos, portanto apuramos na consulta às atas da reunião do condomínio apuramos que no ano de 2010 já existia um orçamento para obras no edifício, trabalhos apenas se vieram a realizar no presente ano. Face ao exposto, claramente com os danos reclamados nas frações resultam de problemas de manutenção e conservação do edifício e começaram a surgir em data bem anterior à data de contratualização da presente apólice de seguro pelo que limitamo-nos a informar dos valores reclamados uma vez que a Seguradora nada tem a responsabilizar-se pelos danos agora reportados.” - cfr. doc. n.º 5 junto com a contestação cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

87. No seguimento do apurado, a 2ªR, em 09/11/2019, comunicou ao seu segurado que iria declinar a responsabilidade pelo sinistro participado, pelos fundamentos seguintes: “Foi apurado em sede de peritagem que estes começaram a verificar-se há muito tempo, sendo que pela consulta das atas de condomínio se verifica que no ano de 2010 já existia um orçamento para obras no edifício, trabalhos apenas se vieram a realizar no presente ano. Assim, estamos perante problemas de manutenção e conservação do edifício, que começaram a surgir em data anterior à data de contratualização da presente apólice.”

88. As infiltrações subsistem à presente data.

89. O condomínio foi demonstrando a vontade de corrigir os defeitos - cfr. atas juntas com a p.i. que aqui se dão por integralmente reproduzidas.

90. Até àquele momento em que os Autores tomam conhecimento que, o 1ºR declina qualquer responsabilidade, designadamente na assembleia de condóminos de 29/05/2019 em que se discutia “a realização de obras no interior dos apartamentos, lojas, garagens, partes comuns danificadas com as infiltrações da água” e o referido ponto da ordem de trabalhos não foi aprovado - cfr. doc. 39 junto com a p.i. que aqui se dá por integralmente reproduzido.

91. A presente ação foi instaurada em 24.06.2020.

92. Do relatório pericial, junto aos autos em 30.11.2022, constam designadamente as seguintes respostas, que se transcrevem:

"a) Verificam-se infiltrações de água no edifício em causa?"

Resposta: Sim.

"b) Em caso afirmativo em que zonas?"

Resposta: O Perito informa que apenas foi possível aceder a fração habitacional do Autor, denominada por fração ... sita no, bem como, ao estabelecimento comercial do mesmo denominado por fração ... sito no, e ainda a cobertura do edifício; não tendo sido possível aceder a qualquer outra fração do edifício, nomeadamente as frações contíguas ao apartamento do Autor, visto alegadamente não se encontrar ninguém nas respetivas habitações.

Assim sendo, foi possível observar no quarto localizado no canto poente/sul do apartamento do Autor, a existência de infiltrações de água, sendo inclusivamente possível observar a sua escorrência pelas paredes que constituem tal canto, bem como, manchas acentuadas, descasques e empolamentos do teto e paredes, e até mesmo queda de gesso do teto. Também na envolvente da janela do quarto, voltada a poente foi possível observar indícios da presença de elevados teores de humidade, fundamentalmente junto do parapeito da mesma, onde se constatou a existência de empolamentos da tinta e manchas na madeira existente. Constatou-se ainda no teto da varanda voltada a sul, de acesso a cozinha, a existência de empolamentos do revestimento e da tinta, e ainda pequenas acumulações de sais provenientes do betão (eflorescências) aparentemente originadas por um processo denominado de "lixiviação", que geralmente ocorre devido à percolação de água no interior dos elementos de betão, e consequente ao arrastamento destes sais até a superfície. Apenas por inspeção visual, afiguram-se ser provenientes da laje que constitui o pavimento da varanda existente no piso superior (e simultaneamente o teto da varanda do Autor) e cujo acesso não foi possível. Exteriormente foi possível constatar também que, a varanda existente no andar superior, não se encontra vedada por qualquer caixilharia de alumínio em grande parte da sua extensão, e portanto, o respetivo pavimento encontra-se exposto às condições climatéricas, contrariamente às restantes varandas da mesma prumada do edifício, que se apresentam fechadas com caixilharia de alumínio (marquises), e portanto, o pavimento das mesmas está protegido das ações climáticas. Também no 1º andar do edifício, designadamente no estabelecimento comercial pertencente ao Autor, denominado pela letra ..., voltado a poente, onde se encontra instalado um salão de cabeleireiro (que se encontrava encerrado); constataram-se indícios da presença de elevados teores de humidade nas paredes e teto, designadamente na envolvente dos elementos voltados a poente, destacando-se as paredes existentes no limite sul e norte do estabelecimento comercial e os pilares intermédios existentes entre a

caixilharia de alumínio (sem rutura de ponte térmica e vidro simples) que compõe toda a fachada poente do referido estabelecimento comercial. Face à localização dos respetivos indícios e danos, nomeadamente manchas, vestígios de escorrências, empolamentos, descasques e até mesmo queda do revestimento em gesso na envolvente das respetivas caixilharias exteriores, e ainda atendendo a algumas anomalias observadas na vedação das mesmas, como sujidade considerável depositada nos perfis de alumínio, borrachas ressequidas e desalinhadas, degradação dos cordões de vedação das caixilharias de alumínio junto dos elementos de suporte; afigura-se que os referidos danos poderão ocorrer devido à deficiente vedação observada das respetivas caixilharias que originam a infiltração de água para o interior, associado a fenómenos de condensação interior resultantes do deficiente isolamento térmico, quer das caixilharias quer dos próprios paramentos do edifício. O Perito ressalva ainda que o bloco onde se insere o estabelecimento comercial, possui apenas 3 andares, existindo um terraço na respetiva cobertura que não foi possível aceder, porem desde a cobertura do edifício mais elevado, foi possível constatar que tal terraço apresenta pavimento em lajetas de betão, não sendo assim possível observar as telas de impermeabilização nem a tubagem de drenagem das respetivas águas pluviais do terraço para o tubo de queda, que se encontra instalado precisamente na fachada sul do edifício, junto do canto sul/poente do mesmo, na prumada da zona mais afetada do espaço comercial dos Autores. Por inspeção visual à distância, afigura-se que a tubagem de escoamento das águas pluviais do referido terraço, encontra-se tapada por uma lajeta de betão do respetivo pavimento, e por esse motivo não é visível, sendo que atendendo à sua localização poderá eventualmente ser um local suscetível da ocorrência de infiltrações de água, caso existam anomalias na impermeabilização deste ponto singular. (...)

c) Qual a sua origem e causa?"

Resposta: Prejudicado pela resposta ao quesito anterior. O Perito ressalva que só foi possível aceder à fração habitacional e ao estabelecimento comercial do Autor, bem como, à cobertura do edifício; sendo que, apenas por inspeção visual não foram observadas no interior destas frações, situações (fugas de águas, orifícios, etc.) que evidenciassem poder causar as anomalias e os danos existentes, depreendendo-se assim que poderão ser originadas pela envolvente exterior. Nesta conjuntura, e mediante o que foi possível observar no exterior, o Perito considera também que a aferição rigorosa das infiltrações de água existentes, só se afigura possível com recurso a ensaios destrutivos, que permitam sondar e analisar o trajeto da percolação da água até à sua origem, de modo a, posteriormente ser possível a definição de soluções

técnicas que permitam a sua eliminação.

"d) Em que data é que começaram a manifestar-se tais infiltrações?"

Resposta: O Perito refere que apenas por inspeção visual, não é possível ao Perito indicar rigorosamente a data em que se manifestaram tais infiltrações. Porém, atendendo à dimensão, profundidade e aspeto dos danos observados no canto sul/poente da fração habitacional e do estabelecimento comercial dos Autores, afigura-se que tais infiltrações/humidade não serão recentes, depreendendo-se que terão vários anos.

QUESITOS APRESENTADOS PELO AUTOR:

"Existem deficientes condições de salubridade causadas por infiltrações por parte comum do edifício?"

Resposta: O Perito considera que não existem condições de salubridade no quarto existente no canto sul/poente da fração dos Autores, conforme ilustram as fotos que constituem a resposta ao quesito "b)" apresentado pelos Autores, afigurando-se que a restante extensão da fração apresenta condições normais de habitabilidade, estando inclusivamente habitada no momento da vistoria. Relativamente à origem das infiltrações, não é possível apenas por inspeção visual aferir rigorosamente a mesma, ressaltando contudo que o quarto em apreço situa-se no 5º andar do edifício, existindo mais três pisos habitacionais sobre a fração dos autores, embora o ultimo andar seja recuado relativamente à fachada poente do edifício, existindo na prumada do referido quarto, apenas dois pisos habitacionais e um terraço da fração habitacional do último andar (8º andar) que se apresenta recuado.

O Perito esclarece que não foi possível aceder as frações existentes nos pisos superiores, de modo a verificar a eventual existência de anomalias similares nessas frações, contudo foi possível aceder a cobertura do edifício e observar desde aí, o terraço acessível do 8º andar, designadamente a zona que se situa na mesma prumada do canto poente/sul do quarto da fração dos Autores, que apresenta anomalias e danos. Apenas por inspeção visual, constatou-se que tal terraço apresenta pavimento em lajetas de betão, não sendo possível observar as telas de impermeabilização nem a tubagem de águas pluviais que efetua o escoamento do terraço para o respetivo tubo de queda, que se encontra instalado precisamente na fachada sul do edifício, junto do canto sul/poente do mesmo e na prumada da zona afetada na fração habitacional dos Autores. Afigura-se que a tubagem de escoamento das águas pluviais do referido terraço encontra-se tapada por uma lajeta de betão do respetivo pavimento, e por esse motivo não é visível, sendo que atendendo à sua localização poderá eventualmente ser um local suscetível da ocorrência de infiltrações de água, caso existam anomalias na impermeabilização deste ponto singular. Foi também possível observar que exteriormente, a envolvente a saída de água

pluviais do terraço do 8º andar (junto ao capitel) apresenta fissuração, visível do arruamento contíguo ao edifício, podendo também contribuir para a ocorrência de infiltrações no respetivo paramento exterior, através da água que possa escorrer pela fachada. Conforme resposta dada ao quesito c) apresentado pelo Réu, o Perito refere que, apenas por inspeção visual não foram observadas no interior das frações, situações (fugas de águas, orifícios, etc.) que evidenciassem poder causar as anomalias e os danos existentes, depreendendo-se que poderão ser originadas pela envolvente exterior. (...) "Quais são os defeitos verificados nas partes comuns do edifício e nas frações ... e ...?"

Resposta: Prejudicado pelas respostas aos quesitos anteriores, O Perito acrescenta que após vistoria á cobertura do edifício, situada sobre o teto do 8º andar, foi possível constatar que se trata de uma cobertura plana com aplicação de impermeabilização em telas de PVC, cuja camada de proteção mecânica é constituída por godo; e que apenas por inspeção visual, apresentava bom estado de conservação, não tendo sido observadas anomalias. (...)

"Os danos causados nas duas frações ... e ... dos Autores são originados por infiltrações de água nas partes comuns?"

Resposta: Prejudicado pelas respostas dos quesitos anteriores.

"Os problemas causados nas frações ... e ... advêm das anomalias verificadas nas partes comuns?"

Resposta: Prejudicado pelas respostas dos quesitos anteriores.

"As anomalias verificadas decorrem de falta de manutenção do prédio?"

Resposta: Prejudicado pelas respostas dos quesitos anteriores. O Perito acrescenta que por inspeção visual, afigura-se que a cobertura do edifício foi objeto de trabalhos de substituição de telas, assim como, as fachadas aparentam ter sido objeto de pintura recente. Ressalva o Perito que não foi possível aceder e consequentemente aferir, se os terraços acessíveis do 8º andar e do bloco dos estabelecimentos comerciais (cobertura) e as respetivas varandas voltadas a sul, foram objeto de trabalhos de manutenção, entre os quais, a substituição e/ou retificação de telas de impermeabilização, fundamentalmente na varanda da fração habitacional existente sobre a fração dos autores (6º direito) onde se verificam anomalias na sua zona inferior (teto da varanda dos Autores), sendo que as restantes apresentam-se fechadas com caixilharias de alumínio (marquises).

"Quais os danos resultantes das infiltrações de água das partes comuns nas duas frações dos Autores?"

Resposta: Prejudicado pelas respostas aos quesitos anteriores – cfr. relatório

pericial junto aos autos em 30.11.2022, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.»

*

2.1.2. Factos não provados

O Tribunal *a quo* considerou que não se provaram os seguintes factos:

«a) Aquando da celebração do contrato de seguro do condomínio, o Réu bem sabia que já existiam problemas com infiltrações provenientes das partes comuns.

b) A referida sociedade pintou o edifício, interveio nas varandas descobertas, designadamente colocação de azulejo novo no chão, trabalhos de impermeabilização e pequenos reparações nos tetos das varandas fechadas.

c) Os Autores têm vergonha de convidar pessoas amigas ao seu apartamento dada a degradação do mesmo.»

**

2.2.1. Impugnação da decisão sobre a matéria de facto

Resulta da motivação das suas alegações que o Recorrente pretende impugnar a decisão relativa à matéria de facto. No ponto II. das conclusões das alegações, limitou-se a dizer que *«não se conforma com a matéria dada como provada, nomeadamente, de que as obras de impermeabilização foram iniciadas[,] mas não foram concluídas»*. No ponto III afirma que *«não se conforma com entendimento de que os danos das frações ... e ... se devem às infiltrações de água nas partes comuns do edifício»*.

Tendo sido considerados provados 92 factos, identificados por números (de 1 a 92), o Recorrente não indica qualquer um desses pontos de facto como constituindo o objeto da impugnação. Por via interpretativa, apenas se consegue concluir que ao mencionar que *«as obras de impermeabilização foram iniciadas[,] mas não foram concluídas»* se estará a referir ao ponto nº 16 da matéria de facto.

Sucede que o conhecimento da apelação da decisão sobre a matéria de facto depende da verificação dos requisitos previstos no artigo 640º do CPC, onde se dispõe:

«1. Quando seja impugnada a decisão sobre a matéria de facto, deve o recorrente obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição:

a) Os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados;

b) Os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de

facto impugnados diversa da recorrida;

c) A decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas.

2. No caso previsto na alínea b) do número anterior, observa-se o seguinte:

a) Quando os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação das provas tenham sido gravados, incumbe ao recorrente, sob pena de imediata rejeição do recurso na respetiva parte, indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda o seu recurso, sem prejuízo de poder proceder à transcrição dos excertos que considere relevantes;

b) Independentemente dos poderes de investigação oficiosa do tribunal, incumbe ao recorrido designar os meios de prova que infirmem as conclusões do recorrente e, se os depoimentos tiverem sido gravados, indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda e proceder, querendo, à transcrição dos excertos que considere importantes.

3. O disposto nos nºs 1 e 2 é aplicável ao caso de o recorrido pretender alargar o âmbito do recurso, nos termos do nº 2 do artigo 636º».

No fundo, recai sobre o recorrente o ónus de demonstrar o concreto erro de julgamento ocorrido, apontando claramente os pontos da matéria de facto incorretamente julgados, especificando os meios probatórios que impunham decisão diversa da recorrida e indicando a decisão que, no seu entender, deverá ser proferida sobre a factualidade impugnada.

Delimitado pela negativa, segundo Abrantes Geraldés^[1], o recurso respeitante à impugnação da decisão da matéria de facto será, total ou parcialmente, rejeitado no caso de se verificar «alguma das seguintes situações:

a) Falta de conclusões sobre a impugnação da decisão da matéria de facto (arts. 635º, nº 4, e 641º, nº 2, al. b);

b) Falta de especificação, *nas conclusões*, dos concretos pontos de facto que o recorrente considera incorretamente julgados (art. 640º, nº 1, al. a);

c) Falta de especificação, *na motivação*, dos concretos meios probatórios constantes do processo ou nele registados (v.g. documentos, relatórios periciais, registo escrito, etc.);

d) Falta de indicação, *na motivação*, das *passagens da gravação* em que o recorrente se funda;

e) Falta de posição expressa, *na motivação*, sobre o *resultado pretendido* relativamente a cada segmento da impugnação».

*

Analisadas as alegações, conclui-se que o Recorrente não cumpriu pelo menos um dos descritos requisitos que condicionam a admissibilidade da impugnação

da decisão sobre a matéria de facto.

Isto porque o **Recorrente**, desde logo, **não especificou, nas conclusões** das alegações do seu recurso, **os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados**, tal como exige o artigo 640º, nº 1, al. a), do CPC. Na decisão sobre a matéria de facto julgaram-se provados 92 (noventa e dois) factos e não provados outros 3 (três) factos. Em nenhuma das trinta e sete conclusões das alegações do recurso se indica que um desses noventa e cinco factos, provados ou não provados, foi incorretamente julgado. Pela interpretação da conclusão II. apenas é possível identificar como impugnado o ponto 16 dos factos provados; das restantes conclusões não consta qualquer outra referência que permita identificar os demais pontos de facto que o Recorrente terá visado no recurso sobre a matéria de facto.

Além disso, só indicando os pontos de facto objeto da impugnação se está em condições de cumprir o ónus, subsequente, de especificação da «decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre **as questões de facto impugnadas**», conforme estabelecido na alínea c) do nº 1 do artigo 640º do CPC.

Também o Recorrente não tomou posição expressa, em qualquer parte das alegações, sobre o resultado da impugnação sobre outros pontos de facto não mencionados, com exceção do ponto nº 16 (que entende dever ser julgado não provado) isto é, não indicou a decisão que o Tribunal de recurso deveria proferir sobre a matéria de facto que terá pretendido impugnar. Portanto, igualmente não cumpriu o ónus de especificação previsto no aludido artigo 640º, nº 1, al. c) do CPC.

Em suma: com exceção do ponto 16 dos factos provados, o Recorrente não aponta nas conclusões do seu recurso os pontos da matéria de facto incorretamente julgados^[2] nem, seja na motivação ou nas conclusões, a decisão que deveria ser proferida sobre as demais questões de facto que terá pretendido impugnar.

*

Posto isto, importa determo-nos na exigência de especificação nas conclusões das alegações dos pontos da matéria de facto considerados incorretamente julgados.

Os recursos para a Relação tanto podem envolver matéria de direito como matéria de facto. Em ambos os casos vigora o ónus de alegar e formular conclusões.

Em conformidade com o disposto no artigo 639º, nº 1, do CPC, seja qual for a espécie e a natureza do recurso, **impende sobre o recorrente o ónus de formular conclusões**. Quer o recurso verse sobre matéria de direito ou verse sobre matéria de facto, «o recorrente deve apresentar a sua alegação, na qual conclui, de forma sintética, pela indicação dos fundamentos por que pede a

alteração ou anulação da decisão».

Tratando-se de recurso em matéria de direito, o referido ónus cumpre-se procedendo à indicação dos elementos referidos no nº 2 do artigo 639º do CPC. Se o recurso for em matéria de facto, as conclusões devem especificar os concretos pontos de facto que o recorrente considera incorretamente julgados, tal como estabelecido no artigo 640º, nº 1, al. a), do CPC.

Sem dúvida que há uma especificidade no recurso que envolve a matéria de facto, mas isso não dispensa o recorrente de formular conclusões. A especificidade reside em apenas se exigir ao recorrente que identifique nas conclusões os concretos pontos de facto que repute incorretamente julgados. Tudo o mais, ou seja, a fundamentação da imputação do erro de julgamento de facto^[3] faz-se na motivação das alegações e já não nas conclusões.

Cingindo a nossa apreciação ao recurso em matéria de facto, poder-se-á perguntar qual a razão de ser da exigência de formulação de conclusões, traduzida na sintética indicação dos concretos pontos de facto que o recorrente considera incorretamente julgados.

A razão é perfeitamente clara e compreensível: **são as conclusões que delimitam o objeto do recurso**, em consonância com a regra geral que se extrai do artigo 635º do CPC, **pelo que a enunciação dos pontos de facto cuja modificação é pretendida pelo recorrente tem de ser feita nas conclusões.**

Essa especificação é indispensável, na medida em que as conclusões circunscrevem a área de intervenção do tribunal *ad quem*, exercendo uma função semelhante à do pedido, na petição inicial, ou à das exceções, na contestação^[4]. Não sendo, manifestamente, uma questão de conhecimento oficioso, a circunstância de não se especificarem os concretos pontos de facto incorretamente julgados consubstancia, desde logo, uma falta de indicação do seu objeto.

Com efeito, as conclusões exercem a importante função de delimitação do objeto do recurso, através da identificação clara e rigorosa daquilo que se pretende impugnar na decisão recorrida e sobre o qual se pretende que o tribunal superior faça uma reapreciação. O tribunal superior só aprecia o objeto definido pelas conclusões e, por isso, não tem de conhecer de uma questão, seja ela factual ou de direito, que não consta das conclusões, a não ser que se trate de matéria de conhecimento oficioso. O que não consta das conclusões não é objeto de conhecimento. E formular conclusões não é remeter para a motivação; a exigência de formulação de conclusões não é supérfluo por mera remissão.

Além de habilitar a um adequado exercício do contraditório pelo recorrido^[5],

a necessidade dessa especificação está também intimamente ligada às duas regras impostas no artigo 608º, nº 2, do CPC, onde se estabelece que «o juiz deve resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação, excetuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras; não pode ocupar-se senão das questões suscitadas pelas partes, salvo se a lei lhe permitir ou impuser o conhecimento oficioso de outras».

Em conformidade com o disposto no artigo 635º do CPC, uma questão considera-se integrada no recurso se constar das conclusões; se assim suceder, o tribunal de recurso tem de resolver a questão que foi submetida à sua apreciação. Pelo contrário, **se determinada questão não for indicada nas conclusões o tribunal não pode ocupar-se dela, ou seja, não pode dela conhecer, exceto se lhe for imposto o conhecimento oficioso.**

Sendo assim, num recurso em matéria de facto, se o tribunal de recurso não aborda um ponto de facto que o recorrente identifica como incorretamente julgado, verifica-se uma nulidade por omissão de pronúncia (artigos 666º, nº 1, e 615º, nº 1-d, 1ª parte, do CPC); se decide relativamente a um ponto de facto que o recorrente não identificou como incorretamente julgado, em princípio, comete uma nulidade por excesso de pronúncia (art. 615º, nº 1-d, 2ª parte, do CPC).

Vejamos agora qual é a consequência da falta de especificação nas conclusões dos concretos pontos de facto incorretamente julgados.

Por um lado, exceto em matéria de que lhe cumpre apreciar oficiosamente, **é inequívoco que o tribunal superior não pode conhecer de uma questão que não foi enunciada nas conclusões.**

Por outro lado, **a lei expressamente impõe a rejeição da impugnação da decisão sobre a matéria de facto quando o recorrente não especificar os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados** - artigo 640º, nº 1, al. a), do CPC. Estabelecendo um paralelismo com a petição inicial, tal como esta padece de ineptidão quando falta a indicação do pedido, também as conclusões num recurso em matéria de facto em que não se indicam os concretos pontos de facto incorretamente julgados são “ineptas”. E não se justifica sequer a prolação de qualquer despacho de convite à sua indicação. Foi propósito deliberado do legislador não instituir qualquer convite ao aperfeiçoamento das alegações a dirigir ao apelante. Por um lado, a lei é a este respeito imperativa, ao cominar a imediata rejeição do recurso, nessa parte, para a falta de cumprimento pelo recorrente do referido ónus processual. Por outro lado, não há lugar a convite ao aperfeiçoamento das conclusões, uma vez que o artigo 652º, nº 1, al. a), do CPC apenas prevê a intervenção do relator quanto ao aperfeiçoamento das «conclusões das

respetivas alegações, nos termos do nº 3 do artigo 639º», ou seja, quanto à matéria de direito e já não quanto à matéria de facto.

Finalmente, como se pode verificar nas contra-alegações, é de notar que os Recorridos não conseguiram identificar nas conclusões das alegações do recurso a impugnação da decisão da matéria de facto. Deduziram que a apelação não versa sobre a matéria de facto, o que bem evidencia as consequências do cumprimento dos ónus previstos no artigo 640º do CPC.

Pelo exposto, ao abrigo do disposto no artigo 640º, nº 1, al. a), do CPC, rejeita-se a impugnação da decisão sobre a matéria de facto, exceto quanto ao ponto nº 16 dos factos provados, que apreciaremos infra.

*

2.2.1.1. Ponto 16 dos factos provados

Neste ponto de facto o Tribunal *a quo* julgou provado que:

«16. As obras de impermeabilização foram iniciadas, mas não concluídas.»

Segundo se depreende, o Recorrente pretenderá que se considere esse ponto de facto como não provado.

Com vista a poder apreciar a aludida impugnação, procedemos à audição integral da gravação da audiência final e à análise de tudo quanto consta do processo, em especial os documentos e o relatório pericial.

O Recorrente não indica os concretos meios probatórios que alicerçam a impugnação da decisão sobre o ponto nº 16. A única referência é indireta e consiste na afirmação, constante da motivação, de que «*confirma o Perito que se lhe afigurou possível constatar a realização de obras, a cobertura do 8.º andar devidamente impermeabilizada com tela PVC e em bom estado de conservação.*»

Revista a prova, concluímos, em primeiro lugar, que o ponto nº 16 refere-se às obras constantes do orçamento apresentado pela sociedade EMP02..., Lda., aprovado pela assembleia de condóminos realizada em 11.07.2002 (v. pontos 11, 12 e 13). Tal orçamento previa obras «*para impermeabilizações na cobertura, no 8º andar e 3º andar piso poente e nascente*» (v. ponto 13), nos termos que se observam no doc. nº 7 com a petição inicial.

Foi relativamente a essas obras que o Tribunal se pronunciou no ponto nº 16. E é perfeitamente claro que tais obras «*foram iniciadas, mas não concluídas*». Apenas se procedeu à impermeabilização (incorretamente realizada, segundo resulta da sequência posterior de atos) do topo do edifício e do terraço do 3º andar. Tanto assim é que a empreiteira EMP02..., Lda., em face das reclamações dos condóminos sobre as deficiências nas obras realizadas e a

continuação das infiltrações de água, teve de realizar uma segunda empreitada, mas sem resolver o problema, pois as infiltrações continuaram. Isso mesmo foi explicado pelo Autor AA durante as suas declarações de parte e também pelo administrador do 1º Réu, CC, igualmente em declarações de parte, em conformidade com a sequência factual que resulta do próprio teor das atas.

Mesmo que se ignorassem tais elementos, sempre bastaria a análise do orçamento apresentado em 22.04.2016 (junto pelos Autores com o seu requerimento de 25.06.2020 – referência ...01), pela empresa EMP03..., Lda., o qual previa, quanto à cobertura, a *«execução de camada de formação de pendente (10 cm argila expandida) (após remoção do isolamento existente será verificada a necessidade da formação de pendentes), impermeabilização através de lâminas de pvc, isolatérico (polistireno extrudido 60mm), camada separadora de poliéster (...)»*, bem como a realização de outros trabalhos de isolamento, designadamente em varandas e juntas de dilatação. Parece-nos óbvio que caso aquelas partes comuns estivessem devidamente impermeabilizadas, não seria necessário realizar um tal orçamento e novos trabalhos para impermeabilização. Realizados esses trabalhos, as infiltrações continuaram, o que bem demonstra a falta de supressão da causa daquelas. Mais, é de notar que na ata de 30.08.2017 consta que o administrador do condomínio referiu que se tinham iniciado os trabalhos de impermeabilização no rés do chão e na cobertura. Também do exarado naquela ata resulta que as obras de impermeabilização de 2002 não estavam concluídas, pois, se o estivessem, não seria necessário realizar em agosto de 2017 novas obras de impermeabilização, as quais não chegaram, novamente, a ser concluídas. Aliás, tais obras, além de não terem sido concluídas, foram mal-executadas, na medida em que na ata de 10.03.2018 ponderou-se a possibilidade de instauração de processo contra a empreiteira EMP04..., Lda., *«para correção dos trabalhos mal executados e pagamento de prejuízos causados»*.

Pelo exposto, indefere-se a impugnação relativamente ao ponto nº 16 dos factos provados.

**

2.2.2. Reapreciação de Direito

2.2.2.1. Das partes comuns do edifício – conclusões VII. a XI.

A motivação das alegações produzidas pelo Recorrente divide-se em três partes: *«I – Das Partes Comuns do Edifício»*; *«II - Das Infiltrações de Água no Edifício/Frações Autónomas ... e ... e das Obras Realizadas»*; e *«III – Da Prescrição»*.

São esses os três temas do recurso, os quais analisaremos de seguida de

forma independente, mas autonomizando a questão da alegada irrazoabilidade do prazo de 60 dias fixado para a realização das obras, contido no tema II., sobre a qual versam as conclusões XIX a XXII.

No âmbito do primeiro tema, o Recorrente sustenta que as varandas e as caixilharias não integram as partes comuns do edifício.

Esta questão decorre de na sentença se ter dado como provado, no ponto nº 69 que *«[e]xistem deficientes condições de salubridade causadas por infiltrações nas fachadas, coberturas, varanda do 6º andar e caixilharias, do edifício»*. Também no ponto nº 92 são referidas infiltrações pela varanda do 6º andar (a sentença refere-se à *«varanda do 6º andar por cima da fração ...»*) e pelas caixilharias da fração Na fundamentação de direito considerou-se que os danos observados na fração ... se devem, também, *«à deficiente vedação observada das respetivas caixilharias que originam a infiltração da água para o interior, associado a fenómenos de condensação interior resultantes do deficiente isolamento térmico, quer das caixilharias quer dos próprios paramentos do edifício»*. Em geral, considera-se na sentença, no que respeita à matéria de facto, que os danos verificados nas frações dos Autores *«foram causad[o]s por infiltrações de água dos terraços (coberturas), varanda do 6º andar, caixilharias e fachadas exteriores»*.

Em sede de direito, o Tribunal recorrido entendeu que *«são imperativamente comuns os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fração»* e *«as paredes mestras»*. De igual modo, entendeu que *«[a]s varandas como componentes da fachada do edifício são comuns»*. Concluiu que *«as coberturas ou terraços, fachadas, varandas e caixilharias pertencem às partes comuns de um prédio constituído em propriedade horizontal – cfr. art. 1421.º, n.º 1, a) e b), do CC.»*

O Recorrente questiona que as varandas, especificamente o interior das varandas (v. conclusão XI), e as caixilharias constituam partes comuns. Em concreto, alega na conclusão IX. que *«[a]s caixilharias não integram as partes comuns do edifício, sendo coisa própria dos Recorridos, enquanto titulares das frações autónomas ... e ... e na conclusão XI. que «[o] interior das varandas não são partes comuns do edifício.»*

Conclui em XII. que *«[a]s infiltrações detetadas na fração ... advém do chão da varanda do 6.º andar direito (teto da fração ...), sendo por isso responsável o titular da fração correspondente ao 6.º andar direito e não o ora Recorrente.»*

Os Recorridos entendem que não se pode tomar conhecimento de tal matéria, uma vez que o Recorrente não apresentou contestação. Porém, é inteiramente pacífico que o Réu não contestante pode questionar em recurso a aplicação do direito aos factos^[6], ou seja, grosso modo, o enquadramento jurídico dos factos a que se procedeu na sentença. Também nenhum abuso do direito se

consegue extrair da circunstância de alguns dos orçamentos apresentados, objeto de apreciação na assembleia de condóminos de 16.03.2017, preverem trabalhos nas varandas e nas caixilharias. Aliás, ressalvada a devida consideração, o pressuposto factual em que assenta a argumentação, na parte que extravasa da mera apresentação de orçamentos para obras, nem sequer resulta da matéria de facto.

Posto isto, assiste inteira razão ao Recorrente: o interior das varandas e as caixilharias de janelas, portadas, portas e outros elementos de vedação (por exemplo, vitrais ou painéis) que servem exclusivamente uma fração autónoma não são partes comuns, exceto se o título constitutivo da propriedade horizontal assim o definir.

A propriedade horizontal caracteriza-se pela coexistência de dois direitos incindíveis: a propriedade exclusiva das frações que integram o edifício e a compropriedade das partes comuns. Talvez com mais rigor se deva falar num direito de propriedade horizontal, o qual estende-se simultaneamente à fração autónoma e às partes comuns^[7].

Sendo típico da propriedade horizontal a existência de frações autónomas e de partes comuns, importa delimitar o que é comum.

As partes comuns podem variar consoante o título constitutivo da propriedade horizontal, mas essa variação respeita apenas às partes supletivamente comuns. Mesmo que o título constitutivo disponha de outro modo, são sempre comuns as partes enumeradas no nº 1 do artigo 1421º do Código Civil (CCiv), destacando-se, com relevo para a questão ora em apreciação, «o solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio» (al. a)) e «o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fração» (al. b)).

Presumem-se comuns as partes do edifício indicadas no artigo 1421º, nº 2, do CCiv. A alínea e) desse preceito, a título residual, estabelece que são supletivamente comuns, «em geral, as coisas que não sejam afetadas ao uso exclusivo de um dos condóminos».

Assim, por regra, uma parte não referida imperativamente no nº 1 do artigo 1421º, se estiver afetada ao uso exclusivo de um dos condóminos integrará a sua propriedade privativa.

No fundo, resulta da alínea e) do nº 2 do artigo 1421º do CCiv, interpretada a *contrario sensu*, que, não existindo indicação em contrário no título constitutivo da propriedade horizontal, todas as áreas que se encontrem afetadas ao uso exclusivo de um dos condóminos devem considerar-se parte integrante

da fração.

É de notar que não se mostra junto aos autos o título constitutivo da propriedade horizontal, pelo que se ignora se ele se refere ou não às caixilharias e às varandas. Portanto, a questão não pode ser decidida com base no que eventualmente preveja, se é que prevê, o título.

Começando pela caixilharia de uma fração autónoma, por exemplo a que suporta e integra uma janela, portada, porta ou outro elemento de vedação^[8], facilmente se verifica que não se subsume a qualquer dos componentes referidos no nº 1 do artigo 1421º como sendo imperativamente comuns. Não é um elemento estrutural do edifício nem em rigor integra as respetivas fachadas^[9]; é um elemento acessório da fração onde se situa a abertura que tem a caixilharia.

Segundo Pires de Lima e Antunes Varela^[10], «no elenco das coisas forçosamente ou necessariamente comuns cabem não só as partes do edifício que integram a sua estrutura (como elementos vitais de toda a construção), mas ainda aquelas que transcendendo o âmbito restrito de cada fração autónoma, revestem interesse coletivo, por serem objetivamente necessárias ao uso comum do prédio». De harmonia com os ensinamentos destes dois autores, a caixilharia de uma qualquer abertura numa parede exterior que serve exclusivamente uma fração, não integra a estrutura do edifício por não ser elemento vital de toda a construção, nem reveste interesse coletivo, uma vez que não transcende o uso privativo da fração, não constitui um instrumento do uso comum do prédio e nem sequer é necessária ao uso comum do prédio.

Nada dispondo o título constitutivo, também não é uma parte que se deva presumir comum, pois não é referida no nº 2 do artigo 1421º. Da alínea e) desse preceito, interpretada *a contrario*, resulta, isso sim, que sendo uma parte afetada materialmente ao uso exclusivo do condómino proprietário da fração não constitui uma parte comum, mas sim uma parte própria da fração. Os caixilhos – noutra designação, a caixilharia – servem as frações a que pertencem e não o edifício.

Aliás, Pires de Lima e Antunes Varela^[11] referem expressamente: «**Deverão considerar-se também propriedade do respectivo condómino a porta ou portas de acesso à fracção autónoma, as varandas ou sacadas existentes e as janelas, com tudo o que as integra (caixilhos, vidros, persianas, etc.), pois trata-se de elementos destinados ao uso exclusivo do condómino a cuja fracção respeitam. Em sentido contrário, poderá dizer-se que, encontrando-se estes elementos implantados em paredes comuns, deverá caber-lhes a mesma**

*natureza jurídica. Esta consideração, porém, conforme sublinham alguns autores (cfr., por ex., F. Aeby, ob. cit., n.º 120), peca por excesso de lógica, não ponderando devidamente a realidade. Com efeito, os elementos em questão, alguns de natureza muito frágil, estão sujeitos ao uso contínuo por parte dos utentes da fracção em que se integram, dependendo o seu estado, essencialmente, do modo como cada um se sirva deles e os conserve. Há toda a conveniência, por isso, em atribuir-lhes natureza privativa. (...) Distintas das paredes metras ou dos muros comuns são as aberturas (**janelas**, balcões, varandas, sacadas, etc.) que neles se rasguem ou neles se apoiem **pertencentes ao dono da respectiva fracção autónoma**»^[12].*

Também no acórdão desta Relação de Guimarães de 12.10.2023 (relatado por José Alberto Moreira Dias), proferido no processo 85/22.9T8MDL.G1, se conclui que «*as janelas, com os respetivos pertences (caixilhos, persianas, vidros, etc.), balcões, varandas, escadas de acesso a uma fração ou quaisquer outras aberturas que se rasguem ou apoiem nas paredes mestras são distintas destas, não podendo ser consideradas como acessórios da parede mestra onde foram rasgadas ou em que assentam, mas antes são acessórios da fração autónoma que servem e como tal pertencem ao dono da respetiva fração autónoma de que são acessório.*»

De harmonia com o mesmo enquadramento, também se deve concluir que o interior de uma varanda (é essa a única vertente que releva, atento o delimitado âmbito do recurso), diferentemente de um terraço de cobertura, não é uma parte comum do prédio, mas sim uma parte própria da fração autónoma.

Além de estar materialmente afetada ao uso exclusivo da fração autónoma onde se insere, o interior da varanda não é um elemento estrutural por não ser vital de toda a construção. Também não reveste interesse coletivo, uma vez que não transcende o uso privativo da fração, não constitui um instrumento do uso comum do prédio e não é necessário ao uso comum do prédio.

Como não é uma parte que a lei considere imperativamente comum e está afeto materialmente ao uso exclusivo do condómino proprietário da fração não constitui uma parte comum, antes uma parte própria da fração.

Não pode perder-se de vista que se trata de uma parte que tem uma destinação objetiva, uma função, que é servir exclusivamente os utentes da fração autónoma, e à qual se acede apenas por esta. Assim, como bem salienta Sandra Passinhas^[13], «*uma coisa que pela sua destinação objectiva só possa servir um condómino não pode deixar de ser considerada parte própria.*» Para esta autora, «*[s] janelas ou varandas abertas nas paredes perimetrais, que servem ao uso exclusivo de um condómino, não são objecto de comunhão,*

pois, pela sua natureza e pelo fim a que se destinam, não são idóneas ao gozo promíscuo por parte dos outros condóminos»^[14].

Na tese de Henrique Mesquita, in Revista de Direito e Estudos Sociais, Ano XIII, pág. 113, nota 82, «[d]everão considerar-se também propriedade do respectivo condómino a porta ou portas de acesso à fracção autónoma, as varandas ou sacadas nesta existentes e as janelas, com tudo o que as integra (caixilhos, vidros, persianas, etc.), pois trata-se de elementos destinados ao uso exclusivo do condómino a cuja fracção respeitam.»

Na sentença, para secundar a tese de que as caixilharias e as varandas são partes comuns, invocaram-se os acórdãos «do TRL de 07.03.1985, relator Calixto Pires e TRP de 13.03.2012, relatado por Vieira e Cunha e do STJ de 18.03.1986, relator Lopes das Neves e TRL de 27.10.2020, relator Luís Espírito Santo, todos in www.dgsi.pt.»

Sucedem que:

- a) o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 18.03.1986, relatado por Lopes das Neves, proferido no processo 073354, versou sobre a parte exterior das varandas («O condomínio deve contribuir para as despesas de reparação e conservação das varandas do prédio, certo como e que as varandas, **na sua parte exterior**, são partes comuns.») e não é essa questão decidenda;
- b) o acórdão da Relação do Porto de 13.03.2012, relatado por Vieira e Cunha, proferido no processo 1059/10.8YYPT-B.P1, apenas se pronunciou sobre “as frentes das varandas” e foi estas que considerou partes comuns («Posto que sejam partes comuns, **as frentes das varandas** (...)), «As obras nas "frentes das varandas" mais propriamente se enquadram no disposto no artº 1422º C.Civ., enquanto obras realizadas nas partes comuns (...))»;
- c) o acórdão da Relação de Lisboa de 27.10.2020, relatado por Luís Espírito Santo, proferido no processo 12847/18.7T8SNT.L1-7, apenas qualificou como parte comum o gradeamento metálico (corrimão) que circunda a varanda, até porque aí se concluiu que, na situação sobre que versou aquele aresto, a varanda «**assume a qualidade** [de] **parte própria**, no que respeita à sua parte interior (incluindo o chão)», desde logo porque isso resultava do título constitutivo da propriedade horizontal («II – O gradeamento metálico (corrimão) que a circunda, pertencente à parte exterior da mesma varanda, delimitando-a e destinando-se exclusivamente a prevenir a segurança dos respectivos utentes, revela, nessa mesma medida, objectiva e directa correspondência física com a fachada do edifício constituído no regime de propriedade horizontal, bem como com o seu traço arquitectónico próprio e singular. III – Pelo que, ao invés da parte interior da varanda (chão), enquanto parte privativa e simples prolongamento da fracção (com ela se confundindo indissociavelmente inclusive do ponto de vista material), o equipamento de

gradeamento metálico (corrimão) que a delimita e “fecha”, deve ser qualificado como parte comum do prédio, incumbindo a responsabilidade pela sua manutenção e conservação ao Condomínio em geral.»);

d) no sumário do acórdão da Relação de Lisboa de 07.03.1985, relatado por Calixto Pires, proferido no processo 0021338, consta que *«as varandas, como componentes da fachada do edifício, são comuns»*, porém também aí se refere que: *«O que da varanda **está exclusivamente ao serviço do condómino** proprietário da fracção que dá acesso **é a sua base, a sua parte interior**»*; como não consta da base dados – em www.dgsi.pt – o teor do acórdão, mas apenas o sumário, não é possível do mesmo extrair o que aí se entendeu sobre *«a sua parte interior»* ^[15].

Pelo exposto, procede a primeira questão suscitada pelo Recorrente, cujas implicações se apreciarão nos pontos seguintes.

*

2.2.2.2. Das infiltrações e da responsabilidade pelos danos – conclusões XII. a XVIII.

O Recorrente sustenta que as infiltrações provêm das caixilharias e varandas, que estas não são partes comuns e que, por isso, não pode ser *«responsabilizado pela reparação dos danos daí provenientes»*.

Sucede que nem todas as infiltrações provêm das caixilharias das duas frações (... e ...) e da varanda da fração que se situa imediatamente por cima da fração

Vejamos, antes de mais, os danos que se verificam em cada uma das frações, passando depois à análise das respetivas causas.

Fazendo um esforço de síntese, na fração ... verificam-se os seguintes danos:

a) Genericamente, no ponto 68 refere-se que *«[o]s problemas de infiltração originaram a degradação dos tetos, paredes interiores do imóvel, chão e móveis»*;

b) Também no ponto 64 consta que padece de *«vários problemas devido às infiltrações de água com origem nas fachadas do prédio e na cobertura do edifício»*;

c) Do ponto 61 resulta que as paredes da fração ... continuam *«cobertas de humidade e com a tinta das paredes a descascar devido às infiltrações de água»*;

d) Segundo o ponto 62 *«[a] humidade danificou móveis e o chão no apartamento dos Autores»*;

e) De harmonia com o ponto 92, **no quarto localizado no canto poente/sul da fração**, existem infiltrações de água, observando-se a sua escorrência pelas paredes que constituem tal canto, bem como, manchas acentuadas,

descasques e empolamentos do teto e paredes, e até mesmo queda de gesso do teto (complementarmente, as fotografias que integram o relatório pericial dão-nos a representação visual dessas infiltrações e das suas consequências);

f) **Na janela do quarto voltada a poente** observam-se indícios da presença de elevados teores de humidade, fundamentalmente junto do parapeito da mesma, onde se constatou a existência de empolamentos da tinta e manchas na madeira existente;

g) **No teto da varanda voltada a sul**, de acesso à cozinha, existem empolamentos do revestimento e da tinta, e ainda pequenas acumulações de sais provenientes do betão (eflorescências) aparentemente originadas por um processo denominado de "lixiviação", que geralmente ocorre devido à percolação de água no interior dos elementos de betão, e consequente ao arrastamento destes sais até a superfície;

h) Existem deficientes condições de salubridade no **quarto localizado no canto poente/sul da fração**.

Importa esclarecer que o Sr. Perito não detetou na fração ... qualquer infiltração de águas pelas respetivas caixilharias. Nada disso é mencionado no relatório, pelo que a referência a «*caixilharias*», constante do ponto 69, seguida de remissão para o relatório pericial, tem necessariamente de ser interpretada como uma referência, na correspondente parte, às caixilharias da fração ..., pois é relativamente a esta fração que o Sr. Perito menciona que verificou a existência de «*manchas, vestígios de escorrências, empolamentos, descasques e até mesmo queda do revestimento em gesso na envolvente das respetivas caixilharias exteriores, e ainda atendendo a algumas anomalias observadas na vedação das mesmas, como sujidade considerável depositada nos perfis de alumínio, borrachas ressequidas e desalinhas, degradação dos cordões de vedação das caixilharias de alumínio junto dos elementos de suporte; afigura-se que os referidos danos poderão ocorrer devido à deficiente vedação observada das respetivas caixilharias que originam a infiltração de água para o interior».*

Sumariando, na fração ... verificam-se os seguintes danos:

i) Genericamente, conforme resulta do ponto nº 6, desde «*outubro de 2000, que o edifício apresenta graves problemas de infiltração de água com origem nas fachadas do prédio e no terraço do 8.º andar, degradando as duas frações dos Autores*»;

ii) No ponto 64 menciona-se a existência de infiltrações de água nas duas frações e que, por isso, ambas padecem de vários problemas;

iii) No ponto 68 refere-se que «*[o]s problemas de infiltração originaram a degradação dos tetos, paredes interiores do imóvel, chão e móveis*»;

- iv) Do ponto 61 resulta que as paredes da fração ... continuam «*cobertas de humidade e com a tinta das paredes a descascar devido às infiltrações de água*»;
- v) No ponto 92 especifica-se, conforme já referimos atrás, que foi constatada a existência de indícios da presença de elevados teores de humidade nas **paredes e teto**, designadamente na envolvente dos elementos voltados a poente, destacando-se as paredes existentes no limite sul e norte do estabelecimento comercial e os pilares intermédios existentes entre a caixilharia de alumínio (sem rutura de ponte térmica e vidro simples) que compõe toda a fachada poente do referido estabelecimento comercial;
- vi) Existem manchas, vestígios de escorrências, empolamentos, descasques e até mesmo queda do revestimento em gesso na **envolvente das respetivas caixilharias exteriores**, e ainda algumas anomalias observadas na **vedação das mesmas**, como sujidade considerável depositada nos perfis de alumínio, borrachas ressequidas e desalinhas, degradação dos cordões de vedação das caixilharias de alumínio junto dos elementos de suporte.

Em ambas as frações os danos foram causados por infiltrações de água, mas a origem dessas infiltrações não é inteiramente coincidente.

Na fração ... é possível distinguir as seguintes origens:

- 1) Fachadas do prédio (pontos 6, 64, 69 e 92);
- 2) Terraço do 8º andar (pontos 6, 64, 69 e 92);
- 3) Cobertura (ponto 69),
- 4) Varanda do 6º andar (pontos 69 e 92) responsável apenas pelos danos no teto da varanda da fração ... (ou seja, a varanda do 5º andar), voltada a sul, traduzidos em empolamentos do revestimento e da tinta, e pequenas acumulações de sais provenientes do betão (eflorescências).

Por sua vez, na fração ... as infiltrações têm origem nos seguintes elementos:

- 5) Fachadas do prédio (pontos 6, 64, 69 e 92);
- 6) Cobertura (ponto 69) - «*terraço na respetiva cobertura*» (ponto 92);
- 7) Caixilharias da fração (pontos 69 e 92).

Na fração ... há um único elemento da parte privativa que gera infiltrações: as caixilharias. Todas as demais infiltrações provêm da cobertura e das fachadas, que são partes comuns.

Quanto à fração ..., somente os danos gerados no teto da sua varanda (5º andar) resultam de uma infiltração proveniente do piso da varanda do andar superior, ou seja, do 6º andar, que é uma parte privativa do respetivo condómino.

No âmbito do recurso, o Recorrente não põe em causa o enquadramento jurídico traçado na sentença, sobre a responsabilidade do condomínio pela reparação dos danos resultantes de infiltrações de água provenientes de partes comuns, bem como sobre a reparação das deficiências registadas nas próprias partes geradoras de infiltrações nas frações dos Autores. O Recorrente apenas quis afastar a sua mencionada responsabilidade quanto a partes que não são comuns, mas sim próprias dos condóminos, no que lhe foi reconhecida razão.

No anterior acórdão proferido nestes autos, relatado também pelo ora relator, já se indicou o regime jurídico aplicável, designadamente quanto à obrigação de realização obras de conservação e reparação das partes comuns e de indemnização pelos danos causados.

Se tivéssemos que resumir o regime jurídico aplicável, diríamos que responde pela sanção das deficiências nas estruturas que permitiram a ocorrência das infiltrações, bem como pelos danos causados pelas mesmas, quem tem a obrigação de zelar pela sua conservação.

Essa responsabilidade emerge do artigo 493º, nº 1, do CCiv, onde se dispõe: «*Quem tiver em seu poder coisa móvel ou imóvel, com o dever de a vigiar, e bem assim quem tiver assumido o encargo da vigilância de quaisquer animais, responde pelos danos que a coisa ou os animais causarem, salvo se provar que nenhuma culpa houve da sua parte ou que os danos se teriam igualmente produzido ainda que não houvesse culpa sua.*»

Na qualidade de proprietário da fração, o condómino responde pela violação dos deveres de conservação do seu imóvel e dos danos que daí advierem para os restantes vizinhos. No entanto, a responsabilidade é do condomínio quando os danos tiverem a sua origem em partes comuns do edifício.

Como cada condómino é comproprietário das partes comuns do edifício (art. 1420º, nº 1, parte final, do CCiv) e não lhe é lícito renunciar a uma parte do edificado que seja comum, assim se desonerando «*das despesas necessárias à sua conservação ou fruição*» (art. 1420º, nº 2, CCiv), nenhum dos condóminos se pode alhear das despesas necessárias à fruição de todas as partes comuns. Cabe aos condóminos, na proporção do valor das suas frações, suportar os custos com «*as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício*» (art. 1424º, nº 1, do CCiv).

A oneração de todos os condóminos, isto é, do condomínio, com a realização destas obras extrai-se do artigo 1424º, nº 1, do CCiv, pois a eles cabem as «*despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício*». Mas vejamos onde se funda o dever de zelar pelas partes comuns do edifício. A administração das partes comuns do edifício compete à assembleia dos condóminos e a um administrador (art. 1430º, nº 1, do CCiv)

Do confronto do regime jurídico do nº 1 do artigo 1430º com o do artigo 1436º, ambos do CCiv, extrai-se que a assembleia de condóminos é o órgão deliberativo do condomínio e o administrador é o órgão executivo daquela assembleia. De harmonia com o primeiro preceito citado, os poderes da assembleia circunscrevem-se a poderes de administração das partes comuns do edifício. Quanto ao administrador, enquanto órgão executivo da assembleia de condóminos, a lei atribui-lhe competência própria para praticar os atos que se encontram especificados, de modo não taxativo, no artigo 1436º, designadamente o de «realizar os atos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns» (al. f)), o que abrange tanto os atos materiais destinados à defesa da integridade das coisas comuns, como os atos necessários à defesa dos direitos relativos aos bens comuns. No âmbito da referida primeira categoria de atos, o administrador tem competência própria para realizar as reparações normais ou correntes (de gestão corrente) nas partes comuns do edifício, necessárias a assegurar o seu uso, gozo e conservação, incluindo a manutenção da sua segurança, salubridade e arranjo estético, e aquelas que se assumam como indispensáveis e urgentes (art. 1427º do CCiv). Quaisquer outras reparações ou questões que exorbitem do apontado âmbito de gestão corrente, são atos da competência da assembleia.

Competindo aos órgãos administrativos do condomínio a administração das partes comuns, naturalmente que isso implica a obrigação de garantir a normal conservação e fruição das partes comuns, desde logo a utilidade defensiva contra humidades (infiltrações de água) de elementos como a cobertura ou as fachadas. Esse dever de atuação tem uma componente de prevenção e outra de conservação ou manutenção do edificado, enfim de reparação para manter a respetiva utilidade, isto é, desempenhar a sua função.

Por isso, é pacífico que sobre o condomínio, o mesmo é dizer os seus órgãos, recai o dever de zelar pela conservação e manutenção das partes comuns do edifício, vigiando o edificado.

O encargo com a reparação das deficiências que surjam nas partes comuns cabe a todos os condóminos, isto é, ao condomínio. Se essas deficiências causarem danos nas frações autónomas, também o condomínio é responsável pela respetiva reparação.

De todo o exposto resulta que o condomínio, aqui Recorrente, é responsável pela reparação dos vícios das partes comuns referidas em 1), 2), 3), 5) e 6), que estão na origem das infiltrações que se verificam nas duas frações dos Autores e que aí produziram danos, mas não quanto aos elementos referidos em 4) e 7), que são partes privativas de condóminos. Competirá ao condomínio

suportar exclusivamente as despesas inerentes à realização das obras nas partes comuns – cfr. artigos 1424º, nº 1, e 1426º, nº 1, ambos do CCiv. Daí que no primeiro ponto do dispositivo da sentença deva ser suprimida a referência a «*varanda do 6º andar por cima da fração ..., nas caixilharias exteriores de alumínio*», mantendo-se o demais que aí consta, sem prejuízo da autónoma apreciação, que faremos infra, sobre a razoabilidade do prazo fixado para a realização das obras.

Também o mesmo raciocínio é aplicável aos danos. Na fração ... os danos que resultam das deficiências nas caixilharias não podem ser imputados ao Recorrente e o mesmo sucede, no que concerne à fração ..., com os que se produzem no teto da sua varanda (5º andar), resultantes de infiltrações pelo pavimento da varanda do 6º andar, ou seja, da fração autónoma que fica imediatamente por cima da que é propriedade dos Autores.

Quanto à fração ..., nenhuma redução há a fazer no valor de € 4.250,00, na medida em que respeita a danos verificados no interior da fração e não abrange qualquer dano resultante da infiltração pelo chão da varanda do andar superior.

Relativamente aos danos verificados na fração ..., o custo da sua reparação importa em € 2.770,00. Como os danos, na sua globalidade, foram causados por infiltrações emergentes da cobertura, fachadas e caixilharia, ou seja, por dois elementos do edifício que são partes comuns e um terceiro – a caixilharia – que é privativo da fração ..., na impossibilidade de apurar o valor exato dos danos que resultam apenas das infiltrações de água resultantes de deficiências nas partes comuns, recorrendo à equidade (art. 566º, nº 3, do CCiv), afigura-se-nos justo e adequado reduzir o apontado valor em 1/3 (supressão de uma das três causas dos danos), fixando-se em € 1.847,00 (mil, oitocentos e quarenta e sete euros).

Assim, procedem parcialmente, nos termos acabados de expor, as conclusões XII e XIII das alegações do Recorrente.

*

2.2.2.3. Da prescrição – conclusões XXIII. a XXXVII.

Em anterior recurso interposto pelos Autores, já foi definitivamente julgada improcedente a exceção perentória de prescrição, invocada pela 2ª Ré, relativamente aos quatro primeiros pedidos deduzidos na petição inicial e ao direito que através dos mesmos os Autores pretendem fazer valer.

Apenas foi relegado para final a apreciação da exceção de prescrição relativamente ao direito correspondente aos demais pedidos, ou seja, os indicados de V. a VIII. Destes apenas subsiste o pedido V., pois relativamente

aos demais a decisão proferida na 1ª instância transitou em julgado. Por isso, resta abordar a questão da prescrição do direito com base no qual o Tribunal recorrido condenou o 1º Réu a pagar aos Autores o custo da reparação dos danos causados no interior das suas frações pelas infiltrações. Alega o Recorrente que prescreveu o direito à reparação dos aludidos danos, uma vez que no ano de 2000 as frações dos Recorridos já acusavam problemas resultantes de infiltrações de água e os orçamentos que apresentam datam de 25.09.2016 (dois orçamentos; um por cada fração) e 29.11.2019 (um orçamento para a fração ... e outra para a fração ...), sendo os segundos uma mera atualização do valor dos primeiros, pois que os trabalhos a realizar são exatamente os mesmos. Mais alega que foram os Recorridos quem apresentaram ao Recorrente, em sede de assembleia de condóminos, os orçamentos datados de 25.09.2016, ou seja, solicitados quatro anos antes da entrada da presente ação judicial, ocorrida em 24.06.2020, sendo certo que a 2ª Ré foi citada para os presentes autos em 01.07.2020.

Analisada a questão, concluímos que não podia ser considerado prescrito o direito à reparação dos danos causados pelas infiltrações no interior das duas frações autónomas propriedade dos Autores.

Em primeiro lugar, importa notar que a prescrição foi invocada pela 2ª Ré, seguradora, não pelo 1º Réu, que nem sequer contestou.

A ação improcedeu contra a 2ª Ré, a qual foi absolvida de todos os pedidos. Com efeito, escreveu-se na sentença que *«relativamente à ré seguradora, a ação está votada ao insucesso, improcedendo todos os pedidos formulados contra a mesma, deles se absolvendo a 2ªR.»*

Quanto aos fundamentos para assim se decidir, explicitou-se que *«apesar da existência de um contrato de seguro, verifica-se por um lado que os danos são anteriores à contratação da apólice, e por outro que os danos reclamados não têm cobertura na apólice subscrita, estando expressamente excluídos da cobertura.»*

A 2ª Ré invocou a prescrição do direito que se pretendia fazer valer contra si. O 1º Réu não contestou e, por isso, não invocou a prescrição. A prescrição apenas foi invocada pelo 1º Réu nas alegações do presente recurso.

Segundo dispõe o artigo 303º do CCiv, «a prescrição necessita, para ser eficaz, de ser invocada, judicial ou extrajudicialmente, **por aquele a quem aproveita**, pelo seu representante ou tratando-se de incapaz, pelo Ministério Público.»

Além de não ser de conhecimento oficioso do tribunal, carecendo de ser invocada por aquele a quem aproveita para poder ser eficaz e, aproveitando ao

réu, **tem de ser deduzida na contestação**, sob pena de preclusão do direito de arguição futura da mesma.

No caso dos autos a prescrição não foi invocada por aquele a quem aproveita, que é o 1º Réu (que apenas a invocou na fase de recurso). Como não contestou e, por isso, não invocou a prescrição, o tribunal não pode suprir, de ofício, a prescrição.

Portanto, tendo a 2ª Ré (seguradora) sido absolvida dos pedidos e não tendo o 1º Réu (segurado) invocado a prescrição, a invocação pela 2ª Ré da prescrição do direito alegado contra si não aproveita ao 1º Réu.

Por isso, o direito à reparação dos danos produzidos no interior das frações não pode ser declarado prescrito.

Num caso paralelo, mas com a especificidade de a prescrição ter sido invocada pelo segurado mas não pela seguradora, decidiu a Relação de Coimbra, por acórdão de 14.11.2000^[16], que *«a seguradora pode beneficiar da prescrição favorável ao seu segurado, ainda que esta a não invoque, mas não lhe aproveita a invocação da prescrição feita pelo segurado e que ela não teve o cuidado de excepcionar.»*

Enfatiza-se que a regra do artigo 568º, al. a), do CPC, apenas é aplicável «relativamente aos factos que o contestante impugnar», não quanto às exceções que o revel podia invocar, mas que efetivamente não invocou por não ter contestado.

Como referem Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Luís F. Pires de Sousa^[17], *«exceções eventualmente deduzidas pelo réu contestante, sobremaneira as de carácter inoficioso, apenas a este aproveitam.»* No mesmo sentido apontam Lebre de Freitas e Isabel Alexandre^[18]: *«O benefício concedido aos réus revéis circunscreve-se à matéria efetivamente impugnada pelo réu contestante.»*

Por conseguinte, a inoperância da revelia, no caso de pluralidade de réus e de apenas algum deles contestar, versa sobre factos e dentre estes apenas os impugnados pelo réu contestante. As exceções perentórias que não são de conhecimento oficioso têm de ser invocadas por quem aproveitam. Como se salienta no acórdão do STJ de 21.09.1993, *«o réu que, em processo ordinário, embora citado regularmente na sua própria pessoa, não contesta nem deduz qualquer oposição, não sofre os efeitos da revelia quando, havendo vários réus algum deles contesta, mas só relativamente aos factos impugnados pelo contestante. A defesa por excepção deduzida pelo único réu contestante não aproveita ao réu que não contestou, pois não se trata de factos articulados pelo autor impugnados especificamente pelo contestante. A prescrição só aproveita aos devedores solidários que a houverem*

invocado.»

Em segundo lugar, mesmo que se entendesse que aproveitava ao 1º Réu a invocação da prescrição pela 2ª Ré, o direito à reparação dos danos causados pelas infiltrações no interior das frações não se encontrava prescrito.

Como nota liminar, o direito que agora está em causa não respeita à reparação das deficiências existentes nas estruturas comuns, causadoras das infiltrações de água. Sobre tal matéria incidiu o anterior acórdão, onde, segundo julgamos, se fundamentou exaustivamente a improcedência da exceção de prescrição invocada pela 2ª Ré. Toda e qualquer argumentação baseada em tal matéria é absolutamente inócua.

Com efeito, escreveu-se então que «os quatro primeiros pedidos deduzidos pelos Autores, identificados na petição inicial por I, II, III e IV^[19], respeitam à realização, na expressa formulação constante do petitório, de «*obras necessárias a debelar as infiltrações de água e humidade*», ou seja, obras de reparação e conservação das partes comuns com vista a eliminar a causa das infiltrações de água nas fracções. Esses pedidos nem são de indemnização por danos nem têm por causa de pedir a responsabilidade civil extracontratual, mas sim, nos termos alegados, o incumprimento da obrigação legal de o Réu Condomínio assegurar e custear as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício. Esse é o facto jurídico fonte dessas pretensões.

Já os pedidos designados por V a VIII respeitam a indemnizações por danos sofridos pelos Autores em consequência de o 1º Réu não ter, alegadamente, cumprido o dever de manter, conservar e reparar as zonas comuns do edifício (esse é o alegado facto jurídico gerador da obrigação de indemnizar). Para que o condomínio seja responsável nos termos peticionados é necessário que se verifiquem todos os pressupostos da responsabilidade civil extracontratual: o facto (acção ou omissão), a ilicitude (violação de um direito subjectivo ou de qualquer disposição legal dirigida à protecção de interesses alheios), a culpa (enquanto juízo de censura), o dano e o nexo de causalidade adequada entre o facto e o dano. (...)

Portanto, a causa de pedir em que se alicerçam aqueles quatro primeiros pedidos radica no (in)cumprimento de uma obrigação do condomínio, composto pelo conjunto dos condóminos, de assegurar e custear as despesas de conservação e fruição das partes comuns do edifício, obrigação que tanto abrange as obras necessárias à estrita manutenção do estado de conservação das partes comuns do prédio, como as obras de reparação necessárias para garantir a fruição dessas partes comuns. (...)

Os pedidos formulados na petição inicial sob os nºs V a VIII respeitam ao

alegado direito de os Autores serem **indemnizados pelos danos** produzidos no interior das suas fracções autónomas em virtude das infiltrações de água provenientes das partes comuns do edifício.

Sendo assim, a questão da invocada prescrição do direito dos Autores a exigir a indemnização pelos danos alegados coloca-se em termos inteiramente distintos daqueles que foram considerados quanto aos quatro primeiros pedidos deduzidos na petição inicial, relativos a obras nas partes comuns do prédio.

Os últimos quatro pedidos (V a VIII) não respeitam ao cumprimento da obrigação legal de o Réu Condomínio assegurar e custear as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício, antes se destinam a efectivar a responsabilidade civil extracontratual, por a respectiva causa de pedir se subsumir ao regime geral dos artigos 483º e segs. do CCiv. Está alegada uma situação danosa no interior das fracções autónomas que visa a responsabilização do Réu condomínio (e eventualmente da Ré Seguradora) no âmbito da responsabilidade extracontratual, com apelo ao regime específico do artigo 493º do CCiv., segundo o qual «quem tiver em seu poder coisa móvel ou imóvel, com o dever de a vigiar», responde pelos danos que a coisa causar, «salvo se provar que nenhuma culpa houve da sua parte ou que os danos se teriam igualmente produzido ainda que não houvesse culpa sua».

A tal direito de indemnização fundado em responsabilidade civil extracontratual é aplicável o prazo de prescrição previsto no artigo 498º, nº 1, do CCiv., que é de três anos a contar da data em que o lesado teve conhecimento do direito que lhe compete.

O prazo de prescrição começa a correr quando o direito puder ser exercido (art. 306º, nº 1, do CCiv) e a prescrição interrompe-se pela citação ou notificação judicial de qualquer ato que exprima a intenção de exercer o direito (art. 323º, nº 1) e ainda, com relevo para o caso dos autos, pelo reconhecimento do direito, efetuado por aquele contra quem o direito pode ser exercido, ou seja, pelo devedor perante o respetivo titular. O nº 2 do artigo 325º admite, como facto interruptivo da prescrição, o simples reconhecimento tácito, apenas exigindo que seja inequívoco (na expressão legal, «resulte de factos que inequivocamente o exprimam»). Por conseguinte, para haver reconhecimento com eficácia de interrupção da prescrição, é necessário que haja, ao menos, através de factos, afirmações pessoais, comportamentos ou atitudes, o propósito de reconhecer o direito da parte contrária^[20].

A interrupção da prescrição tem como efeito a inutilização de todo o tempo da prescrição decorrido até à data em que esse facto se realizou, começando a correr novo prazo a partir do ato interruptivo (v. artigo 326º, nº 1, do CCiv.).

Revertendo ao caso dos autos, os Autores, na petição inicial e, sobretudo, no requerimento em que exerceram o contraditório quanto à exceção de prescrição (v. artigos 29º a 39º do mencionado requerimento dos Autores), invocaram uma causa interruptiva da prescrição, traduzida no reconhecimento do direito pelo 1º Réu.

Resulta da matéria de facto que desde outubro de 2000, que o edifício apresenta graves problemas de infiltração de água com origem nas fachadas do prédio e no terraço do 8º andar, degradando as duas frações dos Autores. Ao contrário do defendido pelo Recorrente, que alega a data de outubro do ano 2000 como sendo o facto a partir do qual se deve contar o prazo de prescrição de três anos, parece-nos evidente que o aparecimento das primeiras humidades nas frações não é o elemento definidor do direito e do conhecimento pelo seu titular e muito menos a data em que os Recorridos podiam exercer o direito que alegaram na presente ação.

Os únicos elementos concretos que os autos nos fornecem sobre os danos produzidos pelas infiltrações nas frações são os orçamentos datados de 25.09.2016 (posteriormente atualizados em 29.11.2019), juntos à petição inicial. Mesmo que se considere que os Autores tiveram conhecimento do direito que lhes compete com a notificação do auto de vistoria de 09.07.2015, constata-se que a mesma apenas respeita à fração

Independentemente de a data a considerar ser a de 09.07.2015 ou a de 25.09.2016 (data inserida nos orçamentos, mas que nenhum elemento nos permite afirmar que é a data em que os Autores tomaram conhecimento do seu teor), a realidade é que na assembleia de condóminos realizada em 19.01.2017, que se reuniu *«para análise, discussão e votação acerca do modo como os condóminos com prejuízos causados pelas infiltrações de água do edifício deveriam ser ressarcidos, inclusive reparação necessárias no interior das frações»* (doc. 20 junto com a p.i.), foi decidido *«que os condóminos devem apresentar ao condomínio os custos com as reparações das suas frações, originadas pelas infiltrações de água»*, reconhecendo-se assim que foram produzidos danos no interior das frações de diversos condóminos e a responsabilidade do condomínio pela sua reparação.

Estando no período subsequente as atenções centradas na realização das empreitadas de reparação das causas das infiltrações, questão com precedência lógica relativamente à reparação do interior das frações afetadas pela entrada de água (só suprimindo as causas das infiltrações nas partes comuns se está em condições de realizar as obras nos interiores das frações, de que é exemplo a pintura das paredes ou a reparação destas; não adianta pintar uma parede se se sabe que vai continuar a ter infiltrações de água), verifica-se que os Autores, conforme se pode ver na ata da assembleia de

condóminos realizada em 29.06.2017, *«apresentaram um orçamento para obras no interior da fração ... no valor de € 3.750,00 e da fração ... no valor de € 2.320,00»*. Nessa assembleia de condóminos esteve presente um advogado, como consultor do condomínio, que foi de parecer que *«o condomínio responde pelos danos provocados pelas partes comuns»*. Porém, nenhuma decisão foi tomada sobre os orçamentos.

No dia 10.03.2018 realizou-se assembleia extraordinária, cujo ponto 1 da ordem de trabalhos incluía o *«pagamento de prejuízos causados»*, onde mais uma vez esteve presente o advogado do condomínio, mas nada foi decidido a esse respeito. Somente na assembleia de condóminos de 29.05.2019 se discutiram os orçamentos *«para a realização de obras no interior dos apartamentos, lojas, garagens, partes comuns danificadas com as infiltrações da água existentes no decurso de muitos anos»*. Submetida a votação dos condóminos, a proposta relativa à realização de obras nas frações não foi aprovada.

Portanto, quando muito, somente em 29.05.2019, perante a posição tomada pela assembleia de condóminos, o direito dos Autores passou a poder ser exercido. Além de existir um reconhecimento do direito dos diversos condóminos à reparação de danos produzidos pelas infiltrações nas suas frações, não fazia qualquer sentido cada um desses condóminos afetados intentar ação num quadro em que o assunto se encontrava pendente de deliberação sobre os concretos orçamentos apresentados.

*

2.2.2.4. Do prazo para a realização das obras – conclusões XIX a XXII

O Tribunal *a quo* fixou em 60 dias o prazo para o 1º Réu realizar *«as obras necessárias a debelar as infiltrações de água e humidade nas frações ... e* O Recorrente alega que esse prazo é irrazoável *«por ser manifestamente improvável ou até impossível que se logre dar cumprimento à sentença»* num período de 60 dias.

Isto porque *«o Recorrente enquanto condomínio que é, deverá obedecer às imposições legais a que se encontra adstrit[o], nomeadamente, a solicitação de orçamentos, convocação de Assembleia de Condóminos, aprovação das obras, adjudicação, e a realização das obras propriamente ditas.»*

Entendemos que muito dificilmente o Recorrente conseguirá levar a cabo todos os atos prévios às obras e realizar estas em sessenta dias. Em contraposição, também nos parece exagerado o requerido prazo de 180 dias. Julgamos adequado um prazo de 120 dias para o efeito.

Procede parcialmente o recurso quanto a esta questão.

**

III - Decisão

Assim, nos termos e pelos fundamentos expostos, na parcial procedência da apelação, acorda-se em alterar o primeiro e o segundo parágrafos condenatórios do dispositivo da sentença recorrida, passando estes a dispor:

«- A realizar no prazo de 120 (cento e vinte) dias as obras necessárias a debelar as infiltrações de água e humidade nas frações ... e ..., concretamente nas fachadas exteriores do prédio e nos terraços (coberturas) do 8º andar e 3º andar;

- A pagar aos Autores o custo da reparação dos danos causados no interior das suas frações pelas infiltrações, no valor de € 4.250,00 (quatro mil duzentos e cinquenta euros) referente à fração ... e o valor de € 1.847,00 (mil oitocentos e quarenta e sete euros) referente à fração

No mais, acorda-se em manter a decisão do Tribunal *a quo*.

Custas na proporção do decaimento.

*

*

Guimarães, 10.10.2024

(Acórdão assinado digitalmente)

Joaquim Boavida

António Beça Pereira

António Figueiredo de Almeida

[1] Abrantes Geraldês, *Recursos no Novo Código de Processo Civil*, 5ª edição, Almedina, 2018, págs. 168 e 169.

[2] Segundos os acórdãos do STJ de 19.02.2015, proferido no processo 299/05.6TBMGD.P2.S1 (Tomé Gomes), de 01.10.2015, proc. 824/11.3TTLS.L1.S1 (Ana Luísa Geraldês), e de 11.02.2016, proc. 157/12-8TVGMR.G1.S1 (Mário Belo Morgado), nas conclusões do recurso devem ser identificados com precisão os pontos de facto que são objeto de impugnação, bastando que os demais requisitos constem de forma explícita da motivação. Todos os citados acórdãos estão disponíveis em www.dgsi.pt, tal como os demais que se indicarem no texto sem menção do respetivo suporte.

[3] Os fundamentos ou requisitos da impugnação relativa à matéria de facto que se mostram enunciados no artigo 640º, nº 1, alíneas b) e c), e nº 2, do CPC.

[4] Abrantes Geraldês, *Recursos no Novo Código de Processo Civil*, 5ª edição,

Almedina, 2018, pág. 115.

[5] Com a especificação das questões que se colocam ao tribunal *ad quem* para resolução, o recorrido fica a saber exatamente o que se discute no recurso e, por isso, está em condições de responder à alegação do recorrente – art. 638º, nº 5, do CPC.

[6] A apelação pode ter por fundamento, além do mais, a violação da lei substantiva, alegando o recorrente uma violação primária ou secundária do critério de decisão ou um erro sobre a previsão ou a estatuição da norma aplicada.

[7] José Alberto Vieira, *Direitos Reais*, 2ª edição, Almedina, pág. 636.

[8] Os caixilhos de uma janela são parte integrante da janela. Se a janela serve exclusivamente uma fração autónoma, então é uma janela que se inclui nessa fração.

[9] Uma coisa é a fachada e outra é a abertura rasgada na mesma, as quais têm funções e utilidades diferenciadas.

[10] *Código Civil Anotado*, vol. III, 2ª edição, Coimbra Editora, pág. 420.

[11] *Ob. cit.*, págs. 417 e 421.

[12] Ênfase da nossa autoria.

[13] *A assembleia de condóminos e o administrador na propriedade horizontal*, Almedina, 2000, pág. 45.

[14] *Ob. cit.*, pág. 31.

[15] Embora essa não seja a questão a decidir e sem prejuízo de melhor e exaustiva apreciação, não repugna aceitar uma diferente qualificação da parte exterior da varanda de um edifício, a qual compõe a fachada. As fachadas enquanto paredes perimetrais, ou seja, paredes exteriores que delimitam o edifício, mesmo quando não tenham função de paredes mestras, delimitam a superfície coberta, determinam a consistência volumétrica do edifício e delineiam o seu perfil arquitetónico, pelo que, ao abrigo do disposto na alínea a) do nº 1 do artigo 1421º do CCiv, numa interpretação atualista mais conforme com a função e relevo que se atribui a essas paredes, poderão ser consideradas partes comuns. Já a parte da varanda que está exclusiva e comprovadamente ao serviço do condómino proprietário da fração autónoma que lhe dá acesso, isto é, a sua base, a sua parte interior, é uma parte própria (não comum).

[16] *Colectânea de Jurisprudência*, ano 2000, tomo 5º, pág. 19.

[17] *Código Civil Anotado*, vol. I, Almedina, pág. 633.

[18] *Código Civil Anotado*, vol. 2º, 3ª edição, Almedina, pág. 542.

[19] A aplicação de sanção pecuniária compulsória, pedida em III e IV, não têm autonomia relativamente aos pedidos de condenação na realização de obras.

[20] Neste sentido, v. os acórdãos do STJ, de 18.11.2004, proferido no

processo 04B3459 (Araújo Barros), de 16.04.1991 - processo 80099 (Joaquim de Carvalho) e de 11.11.1997 - processo 665/07 (Ribeiro Coelho).