

Tribunal da Relação de Guimarães
Processo nº 976/23.0T8PTL.G1

Relator: CARLA OLIVEIRA

Sessão: 27 Novembro 2025

Número: RG

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: APELAÇÃO IMPROCEDENTE

PROPRIEDADE HORIZONTAL

ELIMINAÇÃO DE PATOLOGIAS

CONDOMÍNIO

PARCIALIDADE SUBJETIVA DO JUIZ

Sumário

I - Verifica-se parcialidade subjectiva do juiz (cuja isenção e rigor processual são de presumir) quando este dá mostras, no processo, de um interesse pessoal no destino a dar à causa ou evidencia preconceito.

II - Tal parcialidade pode manifestar-se ainda em erro de julgamento susceptível de ser impugnado em recurso.

III - A eliminação das patologias existentes nas partes comuns do edifício em propriedade horizontal cabe indiscutivelmente ao condomínio como resulta do art.º 1424º, nº 1 CC, tratando-se de uma responsabilidade ex lege.

IV - O titular de uma das fracções do prédio em propriedade horizontal que vê a sua fracção afectada em resultado de algo ocorrido nas partes comuns do edifício pode exigir a respectiva responsabilidade do condomínio ou do próprio administrador, a título pessoal, desde que ocorram todos os pressupostos da responsabilidade civil extracontratual.

Texto Integral

Acordam na 2ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Guimarães

I. Relatório

AA e BB,

instauraram a presente acção declarativa, sob a forma de processo comum, contra

Condomínio do Edifício ..., representado pelo seu administrador e **EMP01..., Lda**,

formulando os seguintes pedidos:

- a condenação do réu Condomínio a, no prazo máximo de 30 dias contados do trânsito em julgado da sentença, eliminar as infiltrações provenientes das partes comuns do prédio e os danos por estas provocadas no interior da fracção ... dos autores;
- a condenação solidária dos réus a pagar aos autores a quantia de € 1.000,00 (mil euros) a título de danos morais já sofridos, acrescida de juros legais desde a citação até ao efectivo pagamento; e
- a fixação de uma sanção pecuniária compulsória, solidária, na quantia de € 50,00 (cinquenta euros) por cada dia que se vença na pendência destes autos até à efectiva realização das obras de reparação/eliminação de danos e infiltrações.

Alegaram, para tanto e em síntese, que são proprietários de uma fracção autónoma de um prédio urbano, constituído em propriedade horizontal; que tendo verificado a existência de infiltrações no interior da habitação com origem nas partes comuns, a partir do ano 2020, comunicaram as referidas patologias à administração do condomínio; que, perante a inércia da administração do condomínio, elaboraram um relatório de patologias e remeteram-no por e-mail ao administrador, tendo sido efectuada uma vistoria ao imóvel, mas nada foi resolvido; que as patologias se foram agravando, ao ponto de o filho menor dos autores não poder dormir no seu quarto e que, apesar de o assunto ter sido submetido à assembleia de condóminos, tal não surtiu efeito, permanecendo e agravando-se os defeitos no apartamento dos autores, causando-lhes desgosto, transtornos, incómodos, revolta e angústia. Citados, vieram os réus contestar, impugnando os factos alegados pelos autores na petição inicial, e dizendo que foi feita uma visita por um técnico à fracção autónoma dos autores a fim de analisar as supostas patologias do imóvel, tendo aquele concluído que os problemas de que os autores se queixavam se tratavam de meras condensações e que os autores actuam em abuso de direito, pois não colaboraram com o pagamento das intervenções nas partes comuns, tendo o réu condomínio procedido à realização das obras. Defenderam, ainda, que devido ao facto de os autores beneficiarem de apoio judiciário, deduziram pretensão com a finalidade de enriquecerem ilicitamente à custa dos réus, que configura uma lide temerária.

Concluíram, pugnando pela improcedência da acção.

Realizou-se a audiência prévia, na qual se tentou, sem sucesso, a conciliação as partes, tendo ainda sido elaborado despacho saneador, fixado o valor da causa e o objecto do processo e enunciado os temas da prova, em moldes que não suscitaram reclamações das partes em litígio, bem como foi admitida a prova requerida pelas partes.

Realizada a audiência final, foi prolatada sentença, constando do respectivo dispositivo o seguinte:

“V. DECISÃO

Pelo exposto, julgo a presente acção parcialmente procedente e, em consequência:

n) Condeno o Réu CONDOMÍNIO ... a, no prazo máximo de 30 dias contados do trânsito em julgado da sentença, eliminar as infiltrações provenientes das partes comuns do prédio e os danos por estas provocadas no interior da fracção ... - melhor descritos no relatório pericial junto a fls. 83 -, dos autores, AA e BB;

o) Condeno os réus CONDOMÍNIO ... e EMP01..., Lda., no pagamento, de forma solidária, de uma indemnização aos autores no valor de € 1.000,00 (mil euros), acrescido de juros de mora contados desde a data da sentença em primeira instância, até efectivo e integral pagamento, a título de danos não patrimoniais causados;

p) Absolvo os réus dos restantes pedidos;

q) Julgo improcedente o pedido de condenação dos autores por litigância de má-fé.

Custas da acção pelos réus e pelos autores, na proporção do respectivo decaimento, fixando 9/10 para os réus e 1/10 para os autores – conforme o disposto no artigo 527º, n.º 1 e n.º 2, do Código de Processo Civil.

Registe e notifique.”.

Inconformados, os réus recorreram da aludida sentença, tendo concluído as suas alegações nos seguintes termos:

“I) É convicção dos Recorrentes que a sentença sob recurso se encontra inquinada por uma evidente e inaceitável parcialidade que, sendo tão notória quanto incompatível com os princípios estruturantes do Estado de Direito, se revela particularmente evidente quando confrontada com a postura assumida pelo tribunal recorrido ao longo de toda a audiência de discussão e julgamento.

II) Ao longo de toda a produção de prova em sede de audiência de discussão e julgamento, foi perceptível uma postura do tribunal recorrido reveladora de

uma propensão favorável à versão dos factos trazida pelos Autores, tendência essa que, lamentavelmente, veio a ser acentuada na própria sentença proferida, consolidando, assim, uma inclinação que, por razões de elementar imparcialidade, nunca deveria ter tido expressão no acto decisório.

III) Ao nível da sessão de julgamento realizada no passado dia 09.01.2025, o Tribunal recorrido assumiu, desde o início, uma postura confrontadora dirigida ao Mandatário dos aqui Recorrentes, bem como relativamente à legal representante dos Réus e às testemunhas arroladas pelos Réus; ademais, todas as questões colocadas pelo Tribunal recorrido às pessoas que foram ouvidas em sede de audiência de discussão e julgamento foram no sentido de atestar a versão dos factos trazida pelos Autores ou infirmar a versão dos factos trazida pelos Réus; a meio das declarações de parte da legal representante dos Réus, CC, e faltando, portanto, ainda produzir a integralidade da prova testemunhal nos presentes autos, o Tribunal recorrido já deixava bem claro que a decisão relativamente aos presentes autos já estaria tomada, desde logo na intervenção que fez dirigindo-se diretamente à declarante (minutos 27:50 a 29:00 das suas declarações) na qual, insistentemente, questiona a mesma se tinha conhecimento do relatório pericial apresentado nos presentes autos, se o condomínio também tinha conhecimento do mesmo, e se mesmo assim considerava que a pretensão dos Autores no processo era desprovida de razão; também na intervenção feita aquando do depoimento de várias testemunhas dos Réus e perante o seu relato em sentido contrário ao da pretensão dos Autores, não deixou o Tribunal recorrido de, em diversos comentários, demonstrar o seu desagrado para com as declarações prestadas.

IV) Já em sede de sentença proferida, em vários momentos e por meio de múltiplas expressões, o Tribunal recorrido voltou a evidenciar, mais uma vez e agora por escrito, essa sua manifesta falta de imparcialidade, designadamente a páginas 17 a 21 da referida sentença e em múltiplas passagens constantes da referida sentença, chegando mesmo ao cúmulo de apelidar uma testemunha como desonesta, sem nenhum facto apontar dessa suposta desonestidade.

V) O direito a um processo equitativo, nos termos consagrados no artigo 6º, nº. 1 da Convenção Europeia dos Direitos do Homem, pressupõe o acesso a um tribunal independente e imparcial perante o qual um individuo goze, nomeadamente, de uma possibilidade efetiva, de contestar uma ingerência nos seus direitos, não se podendo deixar de concluir, nesta vertente, a efetiva violação do direito dos Recorrentes a um processo equitativo, tal como determinado pelo artigo 6º, nº. 1 da Convenção Europeia dos Direitos do Homem.

VI) Tal violação afeta toda a produção de prova realizada e a sentença proferida, sustentando a existência de um verdadeiro erro de julgamento, pelo que, nos termos do disposto no art. 662º do CPC, deverá o referido vício determinar a invalidação de toda a prova produzida em sede de audiência de julgamento e, consequentemente, a sua repetição.

VII) Sem prescindir, o dever de imparcialidade do julgador decorre directamente do princípio da independência dos tribunais, consagrado no artigo 203.º da Constituição da República Portuguesa, pelo que a parcialidade supra invocada consubstancia um erro de julgamento, que os Recorrentes não podem deixar de invocar no presente recurso e que deverá determinar a repetição de todo o julgamento - cfr. Ac. TRP de 05/11/2024, Relator: João Ramos Lopes, proferido no âmbito do Proc. n.º 2449/22.9T8STS-A.P1, disponível em www.dgsi.pt.

VIII) Ainda sem prescindir, também o artigo 6.º-C do Estatuto dos Magistrados Judiciais, aprovado pela Lei n.º 21/85 de 30 de Julho, na sua redacção actualizada, faz figurar o dever de imparcialidade como primeiro dever do juiz, pelo que, ao não ter agido com imparcialidade, mormente, no julgamento da lide consubstanciada na sentença ora recorrida, o Tribunal a quo violou um dever a que está legalmente vinculado, o que é gerador de nulidade processual, nos termos gerais do n.º 1 do artigo 195.º do CPC, porquanto consiste na omissão de um acto que a lei prescreve e a irregularidade cometida pode influir no exame ou na decisão da causa; nulidade que expressamente se invoca.

IX) Na modesta opinião dos ora Recorrentes, foram incorrectamente julgados, pelo menos, os pontos 6. a 49., 54. a 59. e 65. dos factos dados como provados - o que expressamente se impugna pelo presente recurso, pois estão em desconformidade com a prova testemunhal produzida em julgamento e aquela que consta dos demais elementos dos autos.

X) Assim, é convicção dos Recorrentes que a factualidade dada como provada e não provada e tida em conta pelo Tribunal recorrido para proferir a sentença em recurso encontra-se inquinada em várias vertentes: desde logo porque muita da matéria “factual” dada como provada pelo Tribunal recorrido não passam de meras conclusões; depois porque existe evidente necessidade de correção da factualidade dada como provada, necessidade de correção essa que, em alguns casos, decorre mesmo da factualidade provada ser contraditória entre si; ademais a mesma é objetivamente insuficiente em face da prova produzida, havendo alguns outros factos que deveriam ter sido dado como provados (pois resultaram da prova produzida no processo e são relevantes para a decisão final a proferir) e que não foram; finalmente porque parte da factualidade dada como provada e como não provada não

corresponde à prova produzida no processo e, pelo contrário, contraria mesmo essa prova produzida.

XI) Da análise da sentença recorrida e, mormente, da factualidade dada como provada constata-se que o Tribunal recorrido, demitindo-se da sua obrigação de, partindo das alegações das partes, separar o que se apresenta como conclusões do que efetivamente corresponde a factualidade concreta, eleva à categoria dos factos provados diversos juízos meramente conclusivos e que, de forma alguma, se podem considerar como factos, assim incorrendo em erro de julgamento sobre a matéria de facto.

XII) Não se poderá deixar de considerar que a matéria constante dos factos dados como provados em 7., 10., 12. (quando refere “perante a inércia da administração”), 14., 17., 18. (quando refere “apenas”), 20., 21. (quando refere “o certo é que as patologias já se tinham agravando”), 24., 26., 29. a 35., 36. (quando refere “considerando as causas das patologias interiores”), 40., 42. (quando refere “e, mais uma vez, voltou a ser deliberada a elaboração de um relatório técnico para levantamento das patologias”), 43., 44., 45. (quando refere “entretanto, em face do exposto supra”), 46. (quando refere “para tentar agilizar”), 48., 49., 54., 56. a 58. e 59. (quando refere “em consequência da omissão dos Réus”), são considerações com uma forte carga valorativa e, por isso, necessariamente conclusivas, para além de não terem sido retiradas de factos que foram provados em juízo.

XIII) Relativamente ao constante de 28. dos factos dados como provados, constata-se que a matéria em causa não representa qualquer facto, nem tão pouco uma conclusão, pelo que de forma alguma pode ser individualizada como um facto concreto que tenha resultado da prova produzida.

XIV) Ao considerar esses segmentos como “provados”, limitando-se a transcrever os mesmos da douda Petição Inicial apresentada e nos exatos termos dela constantes, o Tribunal a quo não está a apurar factos, antes reproduz determinados juízos conclusivos, os quais, para além do mais, carecem de qualquer suporte probatório.

XV) “sempre que um ponto da matéria de facto integre uma afirmação ou valoração de facto que se insira de forma relevante na análise das questões jurídicas a decidir, comportando uma resposta ou componente relevante da resposta àquelas questões, ou cuja determinação de sentido exija o recurso a critérios jurídicos, deve o mesmo ser eliminado” - cfr. nesse sentido doudo Ac. STJ de 28-01-2016, Proc. nº 1715/12.6TTPRT.P1.S1, António Leones Dantas, www.dgsi.pt.

XVI) Deverá ser eliminada da factualidade dada como provada a matéria constante dos factos dados como provados em 7., 10., 12. (quando refere “perante a inércia da administração”), 14., 17., 18. (quando refere “apenas”),

20., 21. (quando refere “o certo é que as patologias já se tinham agravando”), 24., 26., 28., 29. a 35., 36. (quando refere “considerando as causas das patologias interiores”), 40., 42. (quando refere “e, mais uma vez, voltou a ser deliberada a elaboração de um relatório técnico para levantamento das patologias”), 43., 44., 45. (quando refere “entretanto, em face do exposto supra”), 46. (quando refere “para tentar agilizar”), 48., 49., 54., 56. a 58. e 59. (quando refere “em consequência da omissão dos Réus”)., o que expressamente se requer.

XVII) Deverá ser eliminado o facto provado 40. da categoria dos factos dados como provados, mantendo-se apenas a formulação do facto 69., desde modo corrigindo-se o manifesto e evidente erro de julgamento em que o Tribunal a quo incorreu ao considerá-lo como provado.

XVIII) Por força da manifesta contradição entre o facto provado 41. e os factos dados como provados em 70. a 76. e tendo em conta que os elementos de prova juntos aos autos contrariam frontalmente o facto provado 41., correspondendo a sua formulação a manifesto e evidente erro de julgamento, deverá o mesmo ser eliminado do elenco dos factos provados.

XIX) A factualidade dada como provada ao nível da sentença recorrida, tendo em conta a prova testemunhal e documental constante dos presentes autos e as questões que foram colocadas à apreciação do Tribunal A Quo por referência às peças processuais submetidas por ambas as partes, é insuficiente para a prolação de sentença nos presentes autos, incorrendo em erro de julgamento, ao omitir factos necessários e relevantes para a correcta decisão da causa e justa composição do litígio, e que resultam da prova produzida nos autos e que, certamente por lapso, o Tribunal ignorou.

XX) Em primeiro lugar e tendo em conta a factualidade alegada pelos Réus em 23º e 24º da contestação apresentada, deveria ter sido dado como provado que na assembleia realizada no dia 28.04.2021, não obstante ter sido sugerido, por referência aos problemas de humidade de que vários condóminos se queixavam, “contactar uma empresa especializada para fazer diagnóstico e apresentar soluções”, nada foi deliberado pela Assembleia nesse sentido e que os Autores não marcaram presença na referida assembleia.

XXI) A factualidade acima apontada, para além de ter sido alegada pelos Réus e, nessa medida, dever ser objeto de apreciação pelo Tribunal recorrido, não pode deixar de ser considerada como relevante no sentido de evidenciar a sequência de factos ocorridos e decisões tomadas por referência às queixas apresentadas quanto aos problemas de estanquicidade do prédio no qual se situa a fração dos Autores, bem como a sua participação na tomada de deliberações sobre essa matéria; para além do mais, constando do facto provado 67. que na assembleia realizada em 02.06.2022 (que foi a assembleia

que se sucedeu à de 28.04.2021) “desta vez o Autor marido marcou presença”, tal referência só se justifica se se deixar claro que na assembleia anterior isso não aconteceu; tal factualidade resulta, de forma inequívoca, do teor da ata nº. ...1, junta aos presentes autos pelos Autores como documento nº. 5 da Petição Inicial e, bem assim, resulta por acordo entre Autores e Réus (confrontar a matéria alegada em 19º a 21º da Petição Inicial com a matéria alegada em 23º e 24º da contestação).

XXII) Em segundo lugar e tendo em conta a factualidade alegada em 36º da Petição Inicial, deveria ter sido dado como provado que na assembleia de condóminos realizada em 01.02.2023, não obstante se ir discutir questão de particular importância para os problemas de que se queixavam os Autores, nenhum dos Autores esteve presente na assembleia, nem tão pouco se fizeram representar, sendo que tal matéria resulta do teor da ata nº. ...5 junta como documento 8 na Petição Inicial.

XXIII) Em terceiro lugar, por referência à matéria alegada em 56º e 57º da contestação apresentada e que redundou no facto provado 80. ao nível da sentença recorrida, deveria o Tribunal recorrido ter dado como provado que: No que diz respeito às fachadas do edifício, já o condomínio Réu deliberou no sentido de fazer obras nas referidas fachadas, o que fez na assembleia de condóminos realizada em 25.09.2023, na qual os Autores não estiveram presentes, nem se fizeram representar, sendo que tal matéria resulta do teor da ata nº. ...7 junta como documento 2 na Contestação.

XXIV) Em quarto lugar, deveria ter sido elevado à categoria dos factos provados que: As obras de intervenção nas fachadas do edifício deliberadas na assembleia de 25.09.2023 foram já realizadas pelo condomínio Réu, tendo-se iniciado as mesmas em Setembro de 2024 e concluído em Novembro de 2024.

XXV) É logo o Autor marido quem, em sede de declarações de parte (minutos 28:30 a 29:50 das suas declarações), confessa e assegura ao Tribunal, de forma absolutamente taxativa, que as intervenções nas fachadas do prédio no qual se situa a sua fração e destinadas a eliminar as infiltrações decorrentes dessas mesmas fachadas já se encontram realizadas e concluídas pelo condomínio Réu; nesse mesmo sentido, atente-se igualmente nas declarações de parte prestadas pela legal representante da empresa de administração de condomínio e, por inerência, legal representante do condomínio, CC (minutos 9:30 a 10:30, minutos 19:50 a 22:50 e 24:30 a 25:00 das suas declarações), a qual vem igualmente confirmar a realização e conclusão das referidas obras, e no depoimento das testemunhas DD (minutos 15:00 a 16:40 do seu depoimento) e EE (minutos 11:30 a 18:00 do seu depoimento); atente-se também ao depoimento da testemunha FF, pessoa que foi contratada pelo condomínio para a realização das referidas obras, o qual (minutos 9:30 a

14:40 do seu depoimento), não só confirmou a realização e conclusão das referidas obras, como temporizou concretamente as mesmas, dizendo terem elas iniciado no dia 2 de Setembro de 2024 e terminado em meados de Novembro de 2024, como ainda especificou em concreto os trabalhos realizados nas fachadas do prédio, nomeadamente por referência à fachada que afeta diretamente a fração dos Autores, confirmando ter realizado os trabalhos preconizados em sede de relatório pericial.

XXVI) Em quinto lugar, deveria ter sido dado como provado que: Na fração dos Autores foram identificados focos de infiltração, pelo exterior, responsáveis pelos danos verificados ao nível da parede da sala, no canto da marquise e no quarto da criança e focos de condensação no Hall de entrada, cozinha, quarto do casal, sendo que tal factualidade resulta desde logo do relatório pericial apresentado, dos esclarecimentos prestados pelos peritos em audiência de julgamento (minutos 7:25 a 8:45 dos esclarecimentos prestados pelos peritos), do depoimento da testemunha FF (3:20 a 4:00 e 8:00 a 9:10 do seu depoimento) e bem assim o parecer técnico desenvolvido pelo responsável da EMP02... aquando da deslocação à casa dos Autores que foi confessado pela Autora mulher em sede de depoimento de parte e que consta da assentada realizada e que, inclusivamente, redundou no facto provado 76.

XXVII) Deverá ser proferida a alteração da decisão da matéria de facto, nos precisos termos da presente alegação e aditado aos provados os seguintes factos que se nos afiguram importantes para a boa decisão da causa, nomeadamente: que na assembleia realizada no dia 28.04.2021, não obstante ter sido sugerido, por referência aos problemas de humidade de que vários condóminos se queixavam, “contactar uma empresa especializada para fazer diagnóstico e apresentar soluções”, nada foi deliberado pela Assembleia nesse sentido; que nessa assembleia os Autores não marcaram presença, nem se fizeram representar; que na assembleia de condóminos realizada em 01.02.2023, não obstante se ir discutir questão de particular importância para os problemas de que se queixavam os Autores, nenhum dos Autores esteve presente na assembleia, nem tão pouco se fizeram representar; que na assembleia de condóminos realizada em 25.09.2023, na qual os Autores não estiveram presentes, nem se fizeram representar, no que diz respeito às fachadas do edifício, já o condomínio Réu deliberou no sentido de fazer obras nas referidas fachadas (por aditamento ao ponto 80. dos factos provados); que as obras de intervenção nas fachadas do edifício deliberadas na assembleia de 25.09.2023 foram já realizadas pelo condomínio Réu, tendo-se iniciado as mesmas em Setembro de 2024 e concluído em Novembro de 2024; e que na fração dos Autores foram identificados focos de infiltração, pelo exterior, responsáveis pelos danos verificados ao nível da parede da sala, no canto da

marquise e no quarto da criança e focos de condensação no Hall de entrada, cozinha, quarto do casal.

XXVIII) Conforme já adiantado supra, os aqui Recorrentes entendem que parte da FACTUALIDADE DADA COMO PROVADA não é consentânea com a prova produzida implicando decisão diversa, o que se deve a manifestos erros de julgamento, devendo ser proferida a alteração da decisão da matéria de facto e:

eliminar da categoria de factos provados os factos elencados nos pontos 6 a 17, 20, 21 (na parte em que se refere a um alegado agravamento das patologias), 24, 42 a 44 e 55; aditar ao elenco dos factos provados o seguinte facto: Em data não concretamente apurada, mas anterior a 09.01.2021, os Autores comunicaram informalmente à administração a verificação de patologias na sua fracção, que reportaram como tendo origem em infiltrações provenientes das partes comuns do prédio; corrigir, no elenco dos factos provados, o facto provado 65. Nos seguintes termos: Aquando dessa visita, imediatamente o referido empreiteiro deu a sua opinião no sentido de que a fracção dos Autores teria apenas um foco de infiltração decorrente das partes comuns do edifício, considerando que as demais patologias de que os Autores se queixavam eram meras condensações decorrentes do deficiente arejamento da fracção em causa.

XXIX) Quanto aos factos provados 6. a 11., tal matéria não tem qualquer suporte na prova produzida nos presentes autos e é taxativamente afastada pela mesma, sendo que, não deixa de ser significativo que, relativamente a tais factos, não conste da sentença recorrida qualquer fundamentação relativamente ao que levou o Tribunal a considerar os mesmos como provados, com exceção do ponto 11 que, alegadamente, se sustentaria nas declarações de parte do Autor e das regras da experiência comum, argumento utilizado à mingua de qualquer prova produzida nesse sentido; ademais é a mesma afastada pela prova produzida, nomeadamente pelas declarações de parte do Autor marido (minutos 23:30 a 24:30 das suas declarações) nas quais não conseguiu o mesmo precisar quando fez esse reporte informal à administração do condomínio, nem tão pouco afirmou o mesmo nada ter sido feito pela administração nessa sequência.

XXX) Já quanto ao facto provado 12, da prova produzida nos presentes autos e nomeadamente da sequência de emails junta pelos Autores como documento nº. 3 com a Petição Inicial, não resulta que os Autores tenham elaborado qualquer relatório de patologias e muito menos resulta que os Autores o tenham enviado nesse email.

XXXI) Os factos provados 13 a 17 igualmente não têm qualquer suporte na prova documental ou testemunhal apresentada e, pelo contrário, é afastada

por tal prova, não tendo a sentença apresentado qualquer fundamentação relativamente ao que levou o Tribunal a considerar os mesmos como provados, sendo a mesma afastada pela sequência de emails junta como documento nº. 3 com a Petição Inicial, pelas declarações de CC (minutos 6:00 a 9:10 das suas declarações), as declarações do Autor marido (minutos 10:45 a 11:10 das referidas declarações), pelo depoimento das testemunhas DD (minutos 9:15 a 10:25) e FF (minutos 3:20 a 4:00 e 8:00 a 9:10 do seu depoimento) e bem assim pelo teor da ata ...4 (2º parágrafo da 2ª página da mesma) junta como documento nº. 7 da Petição Inicial.

XXXII) Quanto ao facto provado 65, tendo em conta as declarações de CC (minutos 6:00 a 9:10 das suas declarações) e o depoimento da testemunha FF (minutos 3:20 a 4:00 e 8:00 a 9:10 do seu depoimento), bem como do teor da ata ...4 (2º parágrafo da 2ª página da mesma) junta como documento nº. 7 da Petição Inicial, resulta demonstrado que na visita feita pela testemunha em causa à fração dos Autores, o mesmo detetou um foco de infiltração na marquise junto à janela da cozinha.

XXXIII) Quanto aos factos provados 20, 21 (na parte que refere o suposto agravamento das patologias) e 24, os mesmos não correspondem à prova produzida e são contrariados pela mesma, bem como não fundamentou o Tribunal recorrido a sua elevação à categoria dos factos provados.

XXXIV) Já quanto à matéria relativa aos factos provados 42, 43, 44 e 55, a mesma é contrariada pela ata nº. ...5 junta como documento nº. 8 com a Petição Inicial, bem como pela ata nº. ...4 junta como documento nº. 7 com a Petição Inicial, não tendo nenhuma prova sido apresentada pelos Autores no sentido que durante o Inverno de 2022 se tenham agravado os problemas verificados na fração ao ponto do filho menor ter deixado de poder pernoitar no seu quarto, estando igualmente tal matéria em contradição com o vertido em 69 a 76 dos factos dados como provados, deve a mesma ser eliminada dos factos provados.

XXXV) No que diz respeito ao 1º pedido desenvolvido pelos Autores na Petição Inicial por si apresentada, do mesmo decorre a exigência feita ao Réu Condomínio, por um lado, da realização de intervenção nas partes comuns do prédio que elimine os focos de infiltração verificados e, por outro lado, da realização de intervenção no interior da fração dos Autores por forma a corrigir todos os vícios apresentados ao nível da referida fração.

XXXVI) Apurou-se que o Condomínio Réu, em momento anterior ao da prolação da sentença recorrida, já havia intervencionado as partes comuns do prédio (fachada) em causa, já tendo realizado as intervenções necessárias à eliminação dos focos de infiltração, pelo que não poderia o Tribunal recorrido ter condenado nessa vertente, devendo, ao invés, ter determinado a

inutilidade da lide no que a esse pedido desenvolvido concerne, pelo facto do mesmo já se encontrar cumprido, pelo que importa alterar o teor decisório da sentença proferida, determinando a inutilidade da lide quanto à primeira parte do pedido desenvolvido pelos Autores na alínea a) da petição inicial apresentada, o que se requer.

XXXVII) Quanto à segunda parte do pedido desenvolvido pelos Autores na alínea a) da petição inicial apresentada, reconhece-se que, em face da prova produzida e da matéria de facto apurada e constante das presentes alegações de recurso, não poderá o condomínio Réu deixar de ser condenado na reparação interior da fração dos Autores, sendo que, no entanto, tal condenação deve restringir-se aos danos resultantes das infiltrações verificadas e já não das condensações apontadas.

XXXVIII) Tendo-se apurado que a fração dos Autores padece de vícios causados, quer por infiltrações com origem nas partes comuns, quer por condensações decorrentes do mau arejamento e ventilação da fração, apenas relativamente aos primeiros, e nunca aos segundos, poderá o Condomínio Réu responder, pois apenas relativamente aos primeiros é que há uma efetiva responsabilidade do Condomínio Réu na sua ocorrência, pelo que a condenação do condomínio Réu terá de se cingir à eliminação dos vícios interiores decorrentes diretamente das infiltrações verificadas, nomeadamente ao nível da sala, da marquise e do quarto da criança, o que se requer.

XXXIX) Já quanto ao pedido desenvolvido pelos Autores na segunda alínea da Petição Inicial apresentada, do mesmo resulta o pedido de condenação do condomínio Réu e bem assim da empresa administradora do condomínio, de forma solidária, em indemnização de € 1.000,00 por danos não patrimoniais sofridos pelos Autores.

XL) Começando pela análise de tal pedido relativamente à empresa de administração de condomínio, cumpre começar por referir que ao nível da petição inicial não são imputados quaisquer factos concretos à administração que permitissem sequer do ponto de vista teórico equacionar, quanto mais fundamentar, uma condenação, isto porque, analisando a Petição Inicial apresentada, constata-se que retirando meras formulações genéricas de inércia imputadas à empresa administradora de condomínio, nenhum facto, nem um, é imputado à mesma que permitisse sustentar uma condenação relativamente ao pedido que lhe é desenvolvido, pelo que tal seria suficiente para fazer cair, automaticamente, o pedido de condenação que contra a mesma foi desenvolvido.

XLI) A isto acresce o facto de não se ter apurado um facto, um sequer, imputável à administração que determinasse a produção de danos não patrimoniais aos Autores, sendo que, pelo contrário da prova produzida

resulta que, tendo sido reportado, pela primeira vez de forma formal, à administração os vícios apresentados pela fração dos Autores, a mesma imediatamente diligenciou no sentido da fração em causa ser vistoriada por um técnico da área, o que aconteceu menos de 1 mês após tal reporte e só nessa altura porque os Autores demoraram a responder aos emails enviados para agendar a referida vistoria; da prova produzida resulta que a administração levou tal assunto à assembleia de condóminos em pelo menos 4 ocasiões, tendo inclusivamente convocado pelo menos uma assembleia extraordinária para o efeito; da prova produzida resulta que a administração nunca deixou de cumprir as deliberações que foram tomadas pelos condóminos quanto a tal matéria; e da prova produzida resulta que, uma vez aprovadas as intervenções nas fachadas do edifício, imediatamente a administração atuou no sentido de que tais obras fossem realizadas.

XLII) Nenhum facto integrador do conceito de inércia foi apurado por referência à atuação da administração do condomínio, sendo que, como é consabido, ao administrador de condomínio está vedada qualquer função deliberativa quanto às intervenções a realizar, função essa que cabe exclusivamente à assembleia de condóminos.

XLIII) Para sustentar tal condenação da administração refere-se na sentença recorrida um suposto orçamento apresentado pelos Autores de € 1.550,00 para reabilitação de toda a fachada que afetava os mesmos, facto que em momento algum consta da factualidade apurada, pelo que, desta vez e no afã condenatório demonstrado pelo tribunal recorrido, resolve o tribunal fundamentar a condenação dos Réus em matéria não apurada nos presentes autos.

XLIV) O pedido indemnizatório desenvolvido relativamente à EMP01..., Lda, deverá improceder, por falta de enunciação e de apuramento de factos que o sustentem, sendo que, contrariamente ao vertido na sentença recorrida, de forma alguma as obras ora em causa integram o conceito de obras urgentes previsto ao nível do art. 1427º do CC.

XLV) Já quanto ao mesmo pedido desenvolvido relativamente ao condomínio, não obstante se terem apurado incómodos e desconfortos decorrentes causados aos Autores pelos vícios decorrentes das infiltrações apresentadas, entende-se que não poderá ser arbitrada qualquer indemnização aos Autores por tais factos, desde logo porque os Autores contribuíram para os referidos danos, nomeadamente não promovendo uma ventilação e arejamento adequado da sua fração e não comparecendo em 3 das 4 assembleias em que tal matéria foi discutida, dando a entender a inexistência de urgência na situação pela qual passavam; ademais, tendo sido deliberado a execução das obras nas fachadas pretendidas pelos próprios Autores, os mesmos

incumpriram com a obrigação de pagamento da parcela que lhes cabia nas tais obras (factos provados 77 a 79, em especial os dois últimos items referidos em 77), bem sabendo que a execução das mesmas dependia do pagamento das parcelas correspondentes pelos condóminos do edifício.

XLVI) Tal comportamento dos Autores, sobretudo referente ao não pagamento da sua parcelas das obras pelos mesmos exigidas ao ponto de obrigar à instauração de uma execução contra os próprios, e subsequente acionamento do condomínio nos termos da presente ação constitui comportamento enquadrável ao nível do abuso de direito, previsto ao nível do art. 334 do CC.

XLVII) Depois porque, tal como resulta da prova produzida, todas as diligências desenvolvidas pelo condomínio réu no sentido de perceber a origem dos vícios apresentados pela fração dos Autores, redundaram na conclusão de que a referida fração era maioritariamente afetada por condensações e não por infiltrações.

XLVIII) Finalmente, porque nunca houve qualquer atitude passiva por parte do condomínio Réu; com efeito, conforme decorre do amplamente explicado por diversas pessoas ouvidas em sede de audiência de discussão e julgamento (CC - minutos 19:50 a 22:50, 34:30 a 35:40 e 36:20 a 36:40, DD - minutos 5:45 a 8:10 e EE - minutos 11:30 a 18:00), a verdade é que o condomínio em causa, perante a necessidade de realizar intervenções massivas ao nível das partes comuns (designadamente cobertura e fachadas) e não tendo verbas disponíveis para todas elas, por sorteio (para que nenhum condómino se sentisse prejudicado) determinou a ordem de intervenção nas referidas partes comuns, à razão de uma por ano, e foi sempre cumprindo com tais intervenções, ao ponto de em Novembro de 2024 ter concluído tais intervenções.

XLIX) O condomínio réu sempre teve um comportamento pro-ativo e responsável, em nada enquadrável no conceito de inércia também contra si avançado pelos Autores, inexistindo assim fundamento para que seja arbitrado montante indemnizatório, da sua responsabilidade, em benefício dos Autores a título de danos morais.

L) A ser arbitrado um valor a esse respeito (o que apenas a título de mera hipótese se considera), o valor arbitrado e correspondente à integralidade do peticionado se mostra manifestamente exagerado, importando ser reduzido.

LI) O Tribunal recorrido, com a douta sentença pelo mesmo proferida, andou manifestamente mal e, com tal decisão, violou, pelo menos, o disposto nos artigos 492º, 493º, 1427 e 1436º do Código Civil, dos quais fez uma incorreta interpretação e aplicação ao caso concreto em apreço.”.

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

O tribunal recorrido admitiu o recurso de apelação interposto pelas rés, a subir nos próprios autos e com efeito devolutivo.

Recebidos os autos, após cumprimento do competente contraditório, foi rejeitado o recurso interposto pela ré EMP01..., Lda [atento o valor da respectiva sucumbência].

Com vista a aferir da eventual inutilidade parcial da lide invocada nas alegações de recurso [cfr. conclusões XXIV a XXV e XXXV a XXXVI], foram notificadas as partes para que informassem os autos se estão de acordo em alterar a matéria de facto relativa à realização de obras na fachada do prédio em questão (art.º 264º, do NCPC), e, em caso afirmativo, em que termos, ao abrigo dos princípios da agilização, economia e colaboração processuais plasmados nos art.ºs 6º, 7º e 8º, do NCPC.

Na sequência, os autores vieram dizer que aceitam apenas que foi realizada “uma intervenção” ao nível da fachada do prédio entre Setembro e Novembro de 2024 (não aceitando que já não será necessária qualquer outra intervenção nas partes comuns para eliminação das infiltrações, conforme determinado na sentença recorrida).

Notificados, vieram os réus reiterar que fosse determinada a inutilidade parcial da lide, defendendo que a questão de saber se as intervenções realizadas ao nível da fachada levaram efectivamente à eliminação dos focos de infiltração nada têm que ver com a obrigação a cargo do Condomínio, mas sim com as obrigações assumidas pela entidade que realizou as referidas intervenções, sendo que o sucesso ou não sucesso da aludida intervenção não é da responsabilidade do Condomínio, o qual já cumpriu a sua obrigação. Colhidos os vistos, cumpre apreciar e decidir.

*

*

II. Delimitação do objecto do recurso e questões a decidir

O objecto do recurso é delimitado pelas conclusões das alegações do apelante, tal como decorre das disposições legais dos art.ºs 635º, nº 4 e 639º do NCPC, não podendo o tribunal conhecer de quaisquer outras questões, salvo se a lei lhe permitir ou impuser o seu conhecimento oficioso (art.º 608º, nº 2 do NCPC). Por outro lado, não está o tribunal obrigado a apreciar todos os argumentos apresentados pelas partes e é livre na interpretação e aplicação do direito (art.º 5º, nº 3 do citado diploma legal).

*

Face ao teor das conclusões do recurso, são as seguintes as questões que cumpre apreciar:

- a)** da violação do princípio da imparcialidade e suas consequências [conclusões I a VIII];
- b)** da modificação da decisão da matéria de facto - mormente, por conter expressões valorativas ou conclusivas, por existir contradição entre os factos dados como provados, por erro apreciação da prova e por omissão de factualidade relevante para a boa decisão da causa [conclusões XI a XXXIV];
- c)** da reapreciação do direito aplicado, nomeadamente:
- i.** averiguando da inutilidade superveniente da lide quanto ao pedido de realização de obras necessárias à eliminação das infiltrações [conclusão XXXVI];
- ii.** aferindo se a condenação a reparar os danos verificados no interior da fracção autónoma dos autores se deve restringir por alguns desses danos não serem resultantes das infiltrações [conclusões XXXVII a XXXVIII];
- iii.** aferindo se se encontram preenchidos, no caso, os pressupostos da obrigação de indemnizar do 1º réu Condomínio, quanto aos danos não patrimoniais [conclusões XLVII e XLVIII] e se, nesse caso:
- o comportamento dos autores contribuiu para a verificação dos danos não patrimoniais e/ ou é enquadrável no instituto do abuso de direito [conclusões XLV a XLVI]; e
 - o montante arbitrado deve ser reduzido [conclusões XLV a L].

*

*

III. Fundamentação

3.1. Fundamentos de facto

O Tribunal recorrido fixou nos seguintes termos a factualidade provada e não provada:

“A - FACTOS PROVADOS

1. Encontra-se descrita na Conservatória do Registo predial ... sob o n.º ...93 e inscrito na matriz sob o art. ...33 da mencionada freguesia, tendo tido origem no artigo ...30, a fracção autónoma, designada pela letra ..., destinada a habitação e correspondente ao rés- do- chão, com entrada pelo n.º ...92 do prédio urbano afecto ao regime de propriedade horizontal sito Av. ..., freguesia ..., concelho ..., com aquisição a favor dos autores - AP. ...19 -, por compra a GG e Outros;
2. O prédio do qual a fracção dos AA. faz parte, é um prédio constituído em propriedade horizontal, com condomínio constituído, cabendo a administração do condomínio à EMP01... Lda.;

3. A fracção ..., identificada em 1), destina-se a habitação própria e permanente dos AA. e foi por estes adquirida no ano de 2019, embora, já desde 2008 ali residissem em regime de arrendamento;
4. Os AA residem na fracção supra identificada juntamente com um filho menor;
5. À data da ocupação da fracção autónoma supra identificada e até finais de 2019, início do ano de 2020, os AA. não notaram qualquer problema no interior na sua fracção;
6. Começaram então a aperceber-se do aparecimento de umas manchas, nos dois quartos, na marquise, na cozinha e na sala;
7. Sendo o A. engenheiro de profissão, logo lhe pareceu que tratavam se infiltrações de água e que estavam a causar as humidades;
8. As manchas foram evoluindo, em extensão e notou-se o aparecimento de bolor;
9. Os AA. iniciaram então várias diligências no sentido de perceber qual origem dessas infiltrações;
10. Os Autores constataram que as infiltrações de água, eram, provenientes do exterior do prédio, através das partes comuns;
11. Logo comunicaram as patologias à administração de condomínio, bem como a suspeita da sua origem, na sequência da qual nada foi feito;
12. Em Janeiro de 2021, perante a inércia da administração, os AA. elaboraram um relatório de patologias e remeteram-no por email ao administrador;
13. Tendo sido, então, efectuada uma vistoria ao imóvel por parte do administrador de condomínio, no dia 5 de Fevereiro de 2021;
14. Vistoria na sequência da qual nada se resolveu;
15. Os AA. insistiram e procuraram que o administrador de condomínio interviesse no sentido de eliminar a causa das humidades;
16. O administrador de condomínio começou a insistir junto dos AA, que as patologias não eram causadas por problemas nas fachadas, mas por condensação dentro da fracção;
17. Teoria que os AA não aceitavam;
18. Apenas na assembleia de condomínio de 28 de Abril de 2021, o assunto foi abordado;
19. E, apenas com a referência de que “vários condóminos dos blocos ..., ... e ..., informaram ter nas suas fracções vestígios de humidade em diferentes locais, a administração sugeriu contactar uma empresa especializada para fazer diagnóstico e apresentar soluções”;
20. Ou seja, existiam queixas, não só dos AA., mas nada foi deliberado fazer e relação a isso, o administrador limitou-se a sugerir uma peritagem (que não se

fez);

21. O certo é que, as patologias, já se tinham agravando e os AA. tinham já participado os problemas à sua companhia de seguros EMP03..., ao abrigo da apólice ...23, tendo esta participação dado origem ao processo 21...;

22. Na sequência desta participação, foi agendada vistoria ao imóvel por parte da seguradora para peritagem;

23. Pelo que, os AA, após a assembleia de Abril acima referida, decidiram enviar uma declaração de voto, informando, entre outras coisas, que iriam reter o valor das quotas aprovadas para outras obras em detrimento das obras para resolução do problema de humidades que afectava a sua fracção (e de outros condóminos);

24. Tal retenção de valores foi motivada por não haver qualquer interesse da parte do condomínio em verificar tecnicamente e resolver as patologias que afetam a fracção dos AA;

25. Acresce que, após receber a resposta relativamente à declaração de voto, o A. marido, em resposta, no dia 22 de Julho de 2021, anexou o relatório do perito da seguradora EMP03... e a carta desta companhia declinando qualquer responsabilidade quanto aos danos na fracção dos AA, por se concluir serem fruto da falta de manutenção nas partes comuns;

26. No âmbito da indicada peritagem, resultou o que os AA. já tinham concluído há muito tempo, as patologias no interior da fracção dos AA decorrem de patologias nas partes comuns, nomeadamente nas fachadas;

27. Foram verificadas várias fissuras nas fachadas exteriores;

28. Isto ao nível do alinhamento dos quartos;

29. A nível da sala e marquise, concluiu-se que a entrada de águas pluviais era resultado da perda de estanquicidade da envolvente exterior, nomeadamente da empena exterior;

30. Foram, assim, identificadas, na sala, humidades provenientes de infiltrações de água do exterior da fracção, na parte superior, lado esquerdo, da parede interior voltada a noroeste;

31. Foi ainda identificada humidade com a mesma causa, na parte inferior no lado esquerdo, da parede voltada a noroeste;

32. Na cozinha foram identificadas humidades na parte superior, no lado esquerdo da parede voltada a noroeste;

33. No quarto do filho menor dos AA, foram identificadas humidades na parte superior do lado esquerdo, na parede interior voltada a sudoeste, na parte inferior voltada a sudeste;

34. No quarto do casal, a mesma patologia, na parte superior no lado esquerdo, na parede interior voltada a sudeste, na parte superior, no lado direito na parede voltada a sudeste;

35. Com efeito, são bem visíveis as marcas de infiltração, humidade e bolor;

36. Considerando as causas das patologias interiores, o sinistro foi recusado;

37. Foi agendada nova assembleia de condomínio para 02.06.2022; 38. E foi colocada na ordem de trabalhos dessa assembleia “Tomada de decisão acerca das patologias existentes no interior da fracção ...;

39. Foi então apresentado pelo administrador o relatório da peritagem da seguradora, tendo o Autor tomado a palavra e relatado de forma detalhada toda a situação vivida;

40. Concluiu-se então que “devido a divergência de opiniões, à visualização das fotografias apresentadas à assembleia pelo referido condómino e ao facto de outros condóminos se queixarem de problemas semelhantes, foi decidido pedir um orçamento a um especialista para efectuar um diagnóstico às várias patologias do edifício”;

41. Mais uma vez nada foi feito;

42. Na assembleia realizada em 1 de Fevereiro de 2023, ficou exarado em acta que vários condóminos se queixaram do mesmo problema que os AA (fissuração das fachadas e entrada de água no interior das fracções) e, mais uma vez, voltou a ser deliberada a elaboração de um relatório técnico para levantamento das patologias;

43. Ou seja, de Junho de 2022 a Fevereiro de 2023 a administração de condomínio, apesar das diversas abordagens efectuadas acerca das humidades, não teve oportunidade de contratar o serviço para realização do relatório técnico e foi necessário voltar a discutir e a deliberar sobre o assunto;

44. E assim, mais um inverno passou e as patologias na fracção dos AA agravaram ainda mais, ao ponto de o filho menor, não poder pernoitar no seu quarto;

45. Entretanto, em face ao exposto supra, através da sua mandatária, os AA notificaram o administrador da necessidade ser deliberada a execução de obras nas fachadas do prédio e a reparação interior da sua fracção;

46. Os AA., para tentar agilizar, ainda enviaram um orçamento para a realização de todos os trabalhos necessários à eliminação das patologias;

47. Na assembleia realizada no dia 25 de Julho de 2023 o administrador apresentou a interpelação da Mandatária dos AA e referiu que vários construtores se deslocaram à fracção dos AA e inclusivamente uma empresa especializada, e que todos foram unânimes em afirmar que o problema se devia a falta de arejamento da fracção;

48. Acontece que nenhum relatório foi apresentado pelo administrador, atestando tal conclusão;

49. A fracção dos AA. encontra-se com danos bastante extensos e que se

agravam cada vez mais;

50. Os AA. evitam permanecer grandes períodos dentro da sua própria casa;

51. Pois que o ar é insalubre e sentem receio dos efeitos desta situação na sua saúde e em especial na do seu filho menor;

52. Não recebem amigos em casa, pois, além do mais, têm vergonha de mostrar a casa no estado em que se encontra;

53. Pois a casa não apresenta o conforto que era exigível e que tinha antes de começarem as infiltrações;

54. Estão os AA. revoltados com a inércia da administração de condomínio, que não procurou em todo este tempo apurar as causas e saber da forma de resolver as patologias, da sua fracção; 55. O administrador nem diligenciou conforme deliberado por apresentar em assembleia o relatório técnico, com as devidas conclusões, com elementos que permitissem aos condóminos perceber a situação e deliberar de forma esclarecida acerca da mesma;

56. E em consequência das infiltrações, os AA. veem o degradar da condição do seu apartamento de dia para dia;

57. Quer ao nível estrutural e estético, quer ao nível de salubridade e higiene atenta a proliferação de fungos e bolores;

58. Situação que ainda se verifica e persiste e que se vai agravando à medida que as infiltrações se vão também acumulando e agravando, em consequência do supra exposto;

59. Os AA. têm vindo a sofrer desgosto, transtornos, incómodos, revolta e angústias, em consequência da omissão dos réus;

66. Tendo os Autores enviado à Administração o relatório da seguradora quanto às patologias verificadas, a Administração convocou nova Assembleia de Condóminos, desta vez uma Assembleia Extraordinária, a qual teve lugar no dia 02.06.2022;

67. E na qual, desta vez, o Autor marido marcou presença;

68. A qual tinha como ponto individualizado da ordem de trabalhos a “tomada de decisão acerca das patologias existentes no interior da fracção ...;

69. Realizada a assembleia e tal como resulta da acta elaborada na sequência da mesma, deliberaram os condóminos presentes, autor marido incluído, no sentido de “atendendo à divergência de opiniões, à visualização das fotografias apresentadas e ao facto de outros condóminos se queixarem de problemas semelhantes, ... pedir um orçamento a um especialista para efectuar um diagnóstico às várias patologias do edifício”;

70. Na Assembleia de Condóminos seguinte, realizada no dia 01.02.2023 e que deu origem à acta nº. ...5, a Administração colocou como ponto da ordem de trabalhos a “apresentação e aprovação de orçamento de gabinetes de engenharia para levantamento de patologias de algumas infiltrações do prédio

e possíveis soluções”;

71. Aquando da discussão desse ponto, a Administração apresentou dois orçamentos para a realização de tal levantamento (um da empresa EMP04... e outro da Eng^a HH) e, como alternativa, a contratação da empresa EMP02... para o efeito, a qual estaria na disposição de fazer tal trabalho sem qualquer encargo para o condomínio;

72. Posta a deliberação, os condóminos presentes deliberaram contratar a referida empresa EMP02... para elaborar o levantamento das patologias das partes comuns do edifício e recolha de orçamentos para a sua eliminação, por forma a apreciar os mesmos em assembleia extraordinária a convocar para o efeito;

73. Nessa sequência, a Administração do Condomínio contactou a empresa em causa por forma a que a mesma pudesse proceder conforme deliberado na assembleia ordinária realizada em 01.02.2023;

74. É, assim, que posteriormente, um representante da Administração do Condomínio e um representante da EMP02... se deslocam à fracção dos Autores por forma a vistoriar a mesma;

75. Tendo desenvolvido tal visita/vistoria na companhia da Autora mulher, visto o Autor marido não se encontrar presente;

76. No decurso de tal visita/vistoria, o supra referido representante da EMP02... pronunciou-se no sentido de que os problemas apontados pelos Autores nas suas fracções não tinham nada que ver com infiltrações decorrentes de deficiente impermeabilização das partes comuns, mas tratavam-se de meras condensações;

77. À data de 02.11.2023 os Autores mantinham para em dívida para com o Condomínio Réu de: 4 prestações para a reabilitação da cobertura do Bloco ... relativa aos meses de Março (parcial) a Junho de 2020; 4 prestações para a substituição de velux do Bloco ... vencidas nos meses de Março a Junho de 2020; 3 prestações para a reabilitação de telhado e substituição de velux do Bloco ... vencidas nos meses de Maio a Julho de 2021; 2 prestações para trabalhos aprovados na acta n.º ...6 vencidas nos meses de Agosto e Setembro de 2023; e 1 prestação para reabilitação das fachadas;

78. Tudo num total que ascende à quantia de € 1.559,68;

79. E que obrigou o condomínio Réu a dar entrada, contra os Autores, a procedimento de cariz executivo que correu termos Juízo Local Cível de Ponte de Lima sob o processo n.º. 1032/23.6T8PTL;

80. No que diz respeito às fachadas do edifício, já o condomínio Réu deliberou no sentido de fazer obras nas referidas fachadas.

B - FACTOS NÃO PROVADOS

- a) Que o filho menor dos autores tenha de 4 (quatro) anos de idade; b) Que o descrito em 13) tenha ocorrido no dia 5 de Janeiro;
- c) Que mesmo a família dos AA. raramente ali se desloque e quando acontece, apenas a família próxima, pais e irmãos, que saibam do problema;
- d) Que apenas no dia 9 de Janeiro de 2021 os Autores tenham comunicado à administração do condomínio que a sua fracção estaria a ser assolada por problemas de infiltração e humidades;
- e) Que FF tenha atribuído os danos na habitação dos autores à deficiente conservação da referida fracção promovida pelos autores ao longo dos anos;
- f) Que FF seja um técnico e especialista em infiltrações;
- g) Que a administração do condomínio tenha diligenciado no sentido de verificar os factos relatados, o que fez acompanhando-se de especialista externo na matéria;
- h) Que a administração do Condomínio tenha pedido um orçamento a um especialista para efectuar um diagnóstico às várias patologias do edifício;
- i) Que o representante da EMP02... tenha dito que as condensações eram decorrentes da falta de arejamento ou ventilação adequada da referida fracção;
- j) Que à data da entrada da contestação em juízo (22.11.2023), o Condomínio Réu já tivesse procedido à realização de obras nas partes comuns;
- k) Que especialmente no Inverno, a fracção dos autores se encontre permanentemente com todas as janelas fechadas, o que não permite essa ventilação e arejamento;
- l) Que o descrito em k) origine as condensações que a fracção apresenta(va);
- m) Que o descrito em 74) tenha ocorrido no dia 18.05.2023.”.

*

3.2. Fundamentos de direito

3.2.1. Da violação do dever de imparcialidade e respectivas consequências
Conforme decorre do supra exposto, o recorrente Condomínio veio arguir que o tribunal recorrido violou o dever de imparcialidade, tendo, ao nível da sessão de julgamento, adoptado uma postura confrontadora dirigida ao Mandatário dos réus, bem como relativamente à legal representante da sociedade administradora do condomínio e às testemunhas arroladas pelos réus e dado a entender antecipadamente o sentido da decisão e que voltou a evidenciar tal falta de imparcialidade em múltiplas passagens constantes da sentença recorrida, chegando mesmo ao cúmulo de apelidar uma testemunha como desonesta, sem nenhum facto apontar dessa suposta desonestidade. Mais defende que tal violação afecta toda a produção de prova realizada e a

sentença proferida e consubstancia um erro de julgamento, devendo ser ordenada a repetição da audiência de julgamento, invocando, para tanto, a violação do princípio da independência e do direito a um processo equitativo e o disposto no art.º 662º, do NCPC.

Advoga ainda que tendo o tribunal recorrido violado um dever previsto no Estatuto dos Magistrados Judiciais (art.º 6º-C), tal é gerador de nulidade processual, nos termos do art.º 195º, do NCPC.

Vejamos.

Não sofre a mínima dúvida a atribuição, na Constituição da República Portuguesa, de um direito à jurisdição ou de acesso à justiça, que se desdobra na garantia de acesso aos tribunais e de uma garantia de acesso ao próprio direito (art.º 20º, n.º 1).

Este direito à jurisdição ou de acesso à justiça é igualmente atribuído, por exemplo, pelo art.º 10 da Declaração Universal dos Direitos Humanos, pelo art.º 14º, n.º 1 do Pacto dos Direitos Cíveis e Políticos e pelo art.º 6 n.º 1 da Convenção Europeia dos Direitos do Homem.

Tal direito que constitui, de resto, simples decorrência do estado social de Direito também constitucionalmente consagrado, garante, de forma universal e geral, o direito de levar a sua causa à apreciação de um tribunal (art.º 2º). Como é evidente, não basta assegurar a qualquer interessado o acesso à justiça, sendo necessário que o processo a que se acede apresenta, quanto à sua própria estrutura, garantias de justiça.

Ou seja, tão indispensável como assegurar o direito de acesso ao direito e à tutela jurisdicional efectiva, é, por exemplo, garantir, àquele que recorre aos tribunais, um julgamento por um órgão independente e imparcial, em plena igualdade de partes, o direito ao contraditório, uma duração razoável da acção, a publicidade do processo e a efectivação de um direito à prova (cfr. Gomes Canotilho e Vital Moreira, CRP, Constituição da República Portuguesa Anotada, art.ºs 1º a 107º, vol. I, Coimbra Editora, 2007, p. 415 e 416).

A imparcialidade - que, como muito bem frisa o recorrente, decorre directamente do princípio da independência dos tribunais plasmado no art.º 203º, da Constituição da República Portuguesa -, constitui, pois, atributo fundamental dos juizes e da função judicial, como forma de garantir o direito a todos os cidadãos a um julgamento justo e equitativo.

Tal terá motivado a introdução pela Lei nº 67/2019, de 27.08 no Estatuto dos Magistrados Judiciais (Lei nº 21/85, de 30.07) do art.º 6º-C, o qual sob a epígrafe “Dever de imparcialidade” prescreve que “Os magistrados judiciais, no exercício das suas funções, devem agir com imparcialidade, assegurando a todos um tratamento igual e isento quanto aos interesses particulares e públicos que lhes cumpra dirimir.”.

Impõe-se, pois, ao juiz que conduza o processo e os julgamentos em que intervém com respeito nomeadamente pelos direitos dos sujeitos processuais e pelo contraditório, não devendo assumir quaisquer atitudes ou comportamentos que criem naqueles ou no público desconfiança sobre a sua imparcialidade ou sobre a possibilidade de ter formado a sua convicção antes da apresentação das provas e argumentação das partes.

A decisão deve basear-se na análise dos factos apurados no processo e na lei aplicável ao caso, devendo ser tomada com liberdade de espírito (independência) e sem quaisquer influências (internas ou externas), aliciamentos, pressões ou ameaças.

Com vista a assegurar e a garantir a independência e a imparcialidade dos juízes, a Constituição da República Portuguesa determina a inamovibilidade e irresponsabilidade dos juízes e estabelece ainda um conjunto de circunstâncias incompatíveis com o exercício da função de juiz, podendo outras ser estabelecidas por lei (cfr. art.º 216º).

Ainda com o intento de garantir a independência e a imparcialidade dos juízes, encontra-se constitucionalmente consagrado que a administração da magistratura judicial, nomeadamente a [aplicação](#) de sanções disciplinares aos juízes esteja a cargo de um órgão próprio - o Conselho Superior da Magistratura (cfr. art.º 217º) .

Estas garantias constituem essencialmente uma protecção contra qualquer forma ilegítima de condicionamento da sua função judicial, o que aumenta a garantia de imparcialidade face aos destinatários das decisões judiciais.

Por outro lado, relativamente às partes a imparcialidade dos juízes é ainda assegurada, em concreto, no âmbito da lei ordinária, pelas regras de determinação do juiz natural e através do regime dos impedimentos, escusas e suspeições, que permite afastar de um [processo](#) o juiz que, em virtude de certas circunstâncias particulares, possa ver afectada a credibilidade da sua imparcialidade (cfr. art.º 115º a 126º, do NCPC).

Deste modo, o incumprimento pelo juiz de tal dever de imparcialidade, para além de eventualmente poder constituir uma infracção disciplinar (a ser apreciada e sancionada em sede e por órgão próprio), pode constituir motivo de incidente de suspeição (nos termos e prazo previsto no art.ºs 119º a 126º, do NCPC)

Porém, tal parcialidade pode ainda manifestar-se, como se diz no ac. da RP de 05.11.2024 citado pela recorrente (relatado no processo nº 2449/22.9T8STS-A.P1 e acessível in www.dgsi.pt) *“em erro de julgamento susceptível de ser impugnado em recurso”*.

Pode ainda configurar-se que a falta de imparcialidade se possa exteriorizar na prática pelo juiz de acto que a lei não admita ou na omissão de um acto ou

formalidade, o que será susceptível de gerar nulidade, quando a lei assim o prescreva ou quando o cometimento de tal irregularidade possa influir no exame ou decisão da causa (cfr. art.º 195º, nº 1, do NCPC).

Não obstante, é óbvia a diversidade dos planos em que normativamente se posicionam a observância das disposições relativas à prática de actos processuais, que deve ser conhecida e declarada no processo, com os efeitos que concretamente lhe estão associados (art.º 195º e seguintes, do NCPC) e as consequências do erro de julgamento quanto à matéria de facto e de direito, que devem ser invocadas e apreciadas em sede de recurso (cfr. art.ºs 639º, 640º e 662º, do NCPC), por um lado; e o instituto das suspeições do juiz e o regime aplicável à violação das respectivas regras estatutárias, que visam a protecção e garantia da sua imparcialidade, por outro.

Nenhuma relação se estabelece entre eles, nem material nem processual.

Assim sendo, e revertendo ao caso em apreço, constatamos que o réu/apelante veio recorrer da sentença proferida nos autos, assacando ao tribunal recorrido ter agido, no decurso do julgamento e na prolação da sentença com parcialidade, tendo dado mostras, no processo, de falta de neutralidade perante o objecto da causa, aparentando, pois, invocar a parcialidade subjectiva da julgadora da 1ª instância.

Com efeito, verifica-se parcialidade subjectiva do juiz (cuja isenção e rigor processual são de presumir) quando este dá mostras, no processo, de um interesse pessoal no destino a dar à causa ou evidencia preconceito (cfr. ac. do STJ de 24.05.2011, relatado por Armindo Monteiro, disponível in www.dgsi.pt e citado no ac. da RP de 5.11.2024, acima referido).

E, em consequência, pede o recorrente que seja anulado todo o julgamento e subsequentemente a sentença, por via do erro de julgamento (art.º 662º, do NCPC) e, subsidiariamente, por via da nulidade processual (com fundamento na violação de um dever estatutário).

Começando por esta última parte, importa desde já referir que a constatação da violação de um dever estatutário pelo juiz não implica necessariamente a prática ou omissão de acto gerador de nulidade processual (nem o contrário). Para tal suceder, a falta de imparcialidade ter-se-ia, sempre de manifestar na prática ou omissão de um concreto acto que a lei cominasse com a nulidade ou no cometimento de uma concreta irregularidade susceptível de influir no exame ou na decisão da causa.

Analizadas, porém, as afirmações feitas pelo recorrente, este não descreve acto susceptível de denunciar a ausência de um processo equitativo e justo, não se podendo extrair do descrito comportamento da julgadora que o mesmo terá comprometido de modo grave e irremediável toda a produção de prova e a subsequente decisão, pelo que sempre se revelaria desproporcionado anular

toda a prova produzida em sede de audiência final.

Com efeito, não se podem olvidar nem os imperativos do aproveitamento dos actos processuais, nem os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade igualmente ínsitos na ideia de processo equitativo, na sua dimensão de processo justo.

Depois, ouvida a gravação de toda a prova produzida em sede de audiência final, também julgamos não ser possível afirmar ter a julgadora actuado com tal falta de imparcialidade ou isenção que se torne imperativo anular toda a prova produzida e, consequentemente, a sentença recorrida.

Na verdade, e no que concerne à alegada confrontação da julgadora da 1ª instância com o mandatário dos réus, com a legal representante da sociedade administradora do condomínio e com as testemunhas arroladas pelos réus, e sem prejuízo das críticas que possam merecer a apreciação que fez da prova e a elaboração da sentença (a apreciar em sede própria), afigura-se-nos que o tribunal recorrido apenas fez uso do seu poder de direcção da audiência nos termos previstos no art.º 602º, do NCPC e do poder/dever de proceder a inquirições sempre que o entenda necessário para a descoberta da verdade e o cabal esclarecimento de todas e quaisquer contradições que as testemunhas incorram entre si e/ou com a prova documental ou pericial (art.ºs 411º e 516º, do NCPC), não tendo com isso coartado ou condicionado o direito à prova do recorrente (e da co-ré), nem muito menos impossibilitado a reapreciação da prova pelo tribunal *ad quem*.

Conclui-se, pois, pela improcedência deste fundamento do recurso (isto, sem prejuízo da apreciação dos concretos erros de julgamento quanto a determinados pontos da matéria de facto e da matéria de direito igualmente invocados pelo recorrente e a que procederemos de seguida).

*

3.2.2. Da modificação da decisão de facto

Como decorre do acima exposto, a recorrente pretende da modificação/correção da decisão da matéria de facto, nomeadamente: por conter expressões valorativas ou conclusivas; por existir contradição entre os factos provados; por erro na apreciação da prova; e por omissão de factualidade relevante para a boa decisão da causa.

A modificação da decisão de facto não só é legalmente permitida, como é um dever para a Relação, se os factos tidos como assentes, a prova produzida ou a junção de documento superveniente impuser diversa decisão, conforme decorre do disposto no art.º 662º, nº 1 do NCPC.

Deste modo, a alteração da decisão de facto impõe-se, desde logo, quando se detecte ter ocorrido erro de julgamento ou de apreciação da prova produzida.

Note-se, porém, que a decisão de matéria de facto pode ainda sofrer de outras patologias que não correspondem verdadeiramente a erros de apreciação da prova e que não só podem, mas devem ser conhecidas e solucionadas oficiosamente pela Relação.

Assim é, nomeadamente, quando a decisão de facto inclua asserções conclusivas, genéricas ou matéria de direito; se revele excessiva; seja deficiente, obscura ou contraditória; careça de ampliação; e não esteja devidamente fundamentada. Vide, neste sentido, Abrantes Geraldês, in Recursos em Processo Civil, 6ª edição actualizada, p. 350 e seguintes e ainda o ac. desta RG de 14.03.2024, processo nº 172/20.8T8VVD.G1, acessível in www.dgsi.pt.

Neste conspecto, no caso em apreço, a recorrente começa por advogar que a decisão da matéria de facto contem expressões meramente valorativas ou conclusivas, devendo as mesmas ser eliminadas da matéria de facto dada como provada.

Passando à apreciação.

Conforme é entendimento pacífico da jurisprudência dos tribunais superiores, mormente do Supremo Tribunal de Justiça, as conclusões apenas podem extrair-se de factos materiais, concretos e precisos que tenham sido alegados, sobre os quais tenha recaído prova que suporte o sentido dessas alegações, sendo esse juízo conclusivo formulado a jusante, na sentença, onde cabe fazer a apreciação crítica da matéria de facto provada.

Dito de outro modo, só os factos materiais são susceptíveis de prova e, como tal, podem considerar-se provados. As conclusões, envolvam elas juízos valorativos ou um juízo jurídico, devem decorrer dos factos provados, não podendo elas mesmas serem objecto de prova [cfr. acs. do STJ de 29.04.2015, processo nº 306/12.6TTCVL.C1.S1 e de 14.01.2025, processo nº 55/14.0T8PVZ.P1.S1, disponíveis in www.dgsi.pt].

Segundo elucida Anselmo de Castro *“são factos não só os acontecimentos externos, como os internos ou psíquicos, e tanto os factos reais, como os simplesmente hipotéticos”*, depois acrescentando que *“só, (...), acontecimentos ou factos concretos no sentido indicado podem constituir objecto da especificação e questionário (isto é, matéria de facto assente e factos controvertidos), o que importa não poderem aí figurar nos termos gerais e abstractos com que os descreve a norma legal, porque tanto envolveria já conterem a valoração jurídica própria do juízo de direito ou da aplicação deste”* [in, Direito Processual Civil Declaratório, Almedina, Coimbra, vol. III, 1982, p. 268 e 269].

No ac. do STJ de 11.09.2024, afirma-se que *“Só acontecimentos ou factos concretos podem integrar a seleção da matéria de facto relevante para a*

decisão, sendo, embora, de equiparar aos factos os conceitos jurídicos geralmente conhecidos e utilizados na linguagem comum, verificado que esteja um requisito: não integrar o conceito o próprio objeto do processo ou, mais rigorosa e latamente, não constituir a sua verificação, sentido, conteúdo ou limites objeto de disputa das partes” [processo nº 2695/23.8T8LSB.L1.S1, disponível in www.dgsi.pt].

Assim, em linha com esse entendimento, as afirmações de natureza conclusiva devem ser excluídas do elenco factual a considerar, se integrarem o *thema decidendum*, entendendo-se como tal o conjunto de questões de natureza jurídica que integram o objecto do processo a decidir, no fundo, a componente jurídica que suporta a decisão.

Daí que, sempre que um ponto da matéria de facto integre uma afirmação ou valoração de factos que se insira na análise das questões jurídicas a decidir, comportando uma resposta, ou componente de resposta àquelas questões, tal ponto da matéria de facto deve ser eliminado. Significando isto, que quando tal não tenha sido observado pelo tribunal *a quo* e este se tenha pronunciado sobre afirmações conclusivas, deve tal pronúncia ter-se por não escrita [cfr. ac. 11.09.2024, já citado].

No entanto, a aplicação deste entendimento deve ser feita criteriosamente. No ac. do STJ de 14.07.2021 [processo nº 19035/17.8T8PRT.P1.S1, acessível in www.dgsi.pt], citando Helena Cabrita [A Fundamentação de Facto e de Direito da Decisão Cível, Coimbra Editora, Coimbra, 2015, pp. 106-107], afirma-se que “[o]s factos conclusivos são aqueles que encerram um juízo ou conclusão, contendo desde logo em si mesmos a decisão da própria causa ou, visto de outro modo, se tais factos fossem considerados provados ou não provados toda a acção seria resolvida (em termos de procedência ou improcedência) com base nessa única resposta”.

Mais se retira do aludido aresto, que mesmo que a resposta, tendo embora uma componente conclusiva, se ainda assim tiver um substrato de facto relevante, não deve ser tido como não escrito, referindo-se na fundamentação o seguinte:

«(...) Mas mesmo sem ir tão longe e admitindo que o Tribunal possa excluir factos genuinamente conclusivos, importa ter em conta que, como já referiu este Supremo Tribunal: “Torna-se patente que o julgamento da matéria de facto implica quase sempre que o julgador formule juízos conclusivos, obrigando-o a sintetizar ou a separar os materiais que lhe são apresentados através das provas. Insiste-se: o que a lei veda ao julgador da matéria de facto é a formulação de juízos sobre questões de direito, sancionando a infração desta proibição com o considerar tal tipo de juízos como não escritos.

Conforme já pusemos em relevo noutra ocasião (Ac. de 7.4.05, proferido na Revª 186/05, subscrito pelos mesmos juízes deste), não pode perder-se de vista que é praticamente impossível formular questões rigorosamente simples, que não tragam em si implicados, o mais das vezes, juízos conclusivos sobre outros elementos de facto; e assim, desde que se trate de realidades apreensíveis e compreensíveis pelos sentidos e pelo intelecto dos homens, não deve aceitar-se que uma pretensa ortodoxia na organização da base instrutória impeça a sua quesitação, sob pena de a resolução judicial dos litígios ir perdendo progressivamente o contacto com a realidade da vida e assentar cada vez mais em abstrações (e subtilezas jurídicas) distantes dos interesses legítimos que o direito e os tribunais têm o dever de proteger. E quem diz quesitação diz também, logicamente, estabelecimento da resposta, isto é, incorporação do correspondente facto no processo através da exteriorização da convicção do julgador, formada sobre a livre apreciação das provas produzidas” (Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 13/11/2007, processo n.º 07A3060, NUNO CAMEIRA). Importa, pois, verificar se o facto mesmo com uma componente conclusiva, não tem ainda um substrato relevante para o acervo dos factos que importam para uma decisão justa».

No caso vertente, argumenta a recorrente que é conclusiva a matéria constante dos seguintes factos dados como provados: 7. (“Sendo o A. engenheiro de profissão, logo lhe pareceu que tratavam-se infiltrações de água e que estavam a causar as humidades”); 10. (“Os Autores constataram que as infiltrações de água, eram, provenientes do exterior do prédio, através das partes comuns”); 12. (quando refere “perante a inércia da administração”); 14. (“Vistoria na sequência da qual nada se resolveu”); 17. (“Teoria que os AA não aceitavam”); 18. (quando refere “apenas”); 20. (“Ou seja, existiam queixas, não só dos AA., mas nada foi deliberado fazer e relação a isso, o administrador limitou-se a sugerir uma peritagem (que não se fez)”); 21. (quando refere “o certo é que as patologias já se tinham agravando”); 24. (“Tal retenção de valores foi motivada por não haver qualquer interesse da parte do condomínio em verificar tecnicamente e resolver as patologias que afetam a fracção dos AA); 26. (“No âmbito da indicada peritagem, resultou o que os AA. já tinham concluído há muito tempo, as patologias no interior da fracção dos AA decorrem de patologias nas partes comuns, nomeadamente nas fachadas”); 29. (“A nível da sala e marquise, concluiu-se que a entrada de águas pluviais era resultado da perda de estanquicidade da envolvente exterior, nomeadamente da empena exterior”); 30. (“Foram, assim, identificadas, na sala, humidades provenientes de infiltrações de água do exterior da fracção, na parte superior, lado esquerdo, da parede interior voltada a noroeste”); 31. (“Foi ainda identificada humidade com a mesma causa, na parte inferior no

lado esquerdo, da parede voltada a noroeste”); 32. (“Na cozinha foram identificadas humidades na parte superior, no lado esquerdo da parede voltada a noroeste”); 33. (“No quarto do filho menor dos AA, foram identificadas humidades na parte superior do lado esquerdo, na parede interior voltada a sudoeste, na parte inferior voltada a sudeste”); 34. (“No quarto do casal, a mesma patologia, na parte superior no lado esquerdo, na parede interior voltada a sudeste, na parte superior, no lado direito na parede voltada a sudeste”); 35. (“Com efeito, são bem visíveis as marcas de infiltração, humidade e bolor”); 36. (quando refere “considerando as causas das patologias interiores”); 40. («Concluiu-se então que “devido a divergência de opiniões, à visualização das fotografias apresentadas à assembleia pelo referido condómino e ao facto de outros condóminos se queixarem de problemas semelhantes, foi decidido pedir um orçamento a um especialista para efectuar um diagnóstico às várias patologias do edifício»); 42. (quando refere “e, mais uma vez, voltou a ser deliberada a elaboração de um relatório técnico para levantamento das patologias”); 43. (“Ou seja, de Junho de 2022 a Fevereiro de 2023 a administração de condomínio, apesar das diversas abordagens efectuadas acerca das humidades, não teve oportunidade de contratar o serviço para realização do relatório técnico e foi necessário voltar a discutir e a deliberar sobre o assunto”); 44. (“E assim, mais um inverno passou e as patologias na fracção dos AA agravaram ainda mais, ao ponto de o filho menor, não poder pernoitar no seu quarto”); 45. (quando refere “entretanto, em face do exposto supra”); 46. (quando refere “para tentar agilizar”); 48. (“Acontece que nenhum relatório foi apresentado pelo administrador, atestando tal conclusão”); 49. (“A fracção dos AA. encontra-se com danos bastante extensos e que se agravam cada vez mais”); 54. (“Estão os AA. revoltados com a inércia da administração de condomínio, que não procurou em todo este tempo apurar as causas e saber da forma de resolver as patologias, da sua fracção”); 56. (“E em consequência das infiltrações, os AA. veem o degradar da condição do seu apartamento de dia para dia”); 57. (“Quer ao nível estrutural e estético, quer ao nível de salubridade e higiene atenta a proliferação de fungos e bolores”); 58. (“Situação que ainda se verifica e persiste e que se vai agravando à medida que as infiltrações se vão também acumulando e agravando, em consequência do supra exposto”); e 59. (quando refere “em consequência da omissão dos Réus”).

Refira-se, em primeiro lugar, que percorridos os factos em causa, neles não encontramos afirmações conclusivas de natureza jurídica, excepto no ponto 10. (quando refere “através das partes comuns”), devendo, naturalmente tal expressão ser eliminada.

Nos restantes, admite-se que as expressões impugnadas, assim como os

próprios factos em causa, vistos isoladamente, sejam impressivos, repetitivos e sugiram estar-se perante matéria conclusiva, mas apenas no sentido de conter juízos valorativos.

Porém, não é essa a perspectiva correcta para aferir se são, ou não, conclusivos e devem ser eliminados. Como vimos e elucida o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça acima citado, em entendimento que subscrevemos, o que importa é *“verificar se um facto, mesmo com uma componente conclusiva, não tem ainda um substrato relevante para o acervo dos factos que importam para uma decisão justa”*.

Tendo presente este enquadramento, afigura-se-nos que os factos em apreço têm o necessário substrato relevante, que se encontra não só no conteúdo integral dos mesmos, mas que também se retira de outros factos provados, dando sustento às afirmações neles contidas.

Ademais, veja-se que o recorrente bem percebeu o sentido e alcance do substrato fáctico destes pontos, já que concomitantemente, como se retira das suas conclusões, também impugna grande parte deles por alegada má interpretação e valoração da prova [cfr. a conclusão XIV].

Por conseguinte, procede apenas parcialmente a impugnação da matéria de facto, eliminando-se a expressão “através das partes comuns” do ponto 10. do elenco dos factos provados.

Relativamente ao constante de 28. dos factos dados como provados, diz o recorrente que a matéria em causa não representa qualquer facto, nem tão pouco uma conclusão, pelo que de forma alguma pode ser individualizada como um facto concreto que tenha resultado da prova produzida e tem razão devendo a factualidade ser acrescentada à redacção do ponto 27, nos seguintes termos:

“Foram verificadas várias fissuras nas fachadas exteriores, ao nível do alinhamento dos quartos”.

Pugna igualmente o recorrente pela eliminação dos factos descritos nos pontos 40. («Concluiu-se então que “devido a divergência de opiniões, à visualização das fotografias apresentadas à assembleia pelo referido condómino e ao facto de outros condóminos se queixarem de problemas semelhantes, foi decidido pedir um orçamento a um especialista para efectuar um diagnóstico às várias patologias do edifício”»), mantendo-se apenas a formulação do ponto 69. (do qual consta: «Realizada a assembleia e tal como resulta da acta elaborada na sequência da mesma, deliberaram os condóminos presentes, autor marido incluído, no sentido de “atendendo à divergência de opiniões, à visualização das fotografias apresentadas e ao facto de outros

condóminos se queixarem de problemas semelhantes, ... pedir um orçamento a um especialista para efectuar um diagnóstico às várias patologias do edifício”»); e do 41. (“Mais uma vez nada foi feito”) por estar em contradição com a factualidade descrita nos pontos 70. e 71. (que referem que no âmbito da assembleia de condóminos seguinte, realizada cerca de 8 meses depois da referenciada nos pontos 40., 41. e 69. foram apresentados dois orçamentos). Analisados os itens da decisão da matéria de facto em questão, facilmente se constata não existir propriamente contradição entre a factualidade descrita no ponto 40. e no 69., mas uma mera repetição em parte - o ponto 69. engloba a factualidade descrita no ponto 40. e vai mais além -, o que se deve à circunstância dos aludidos factos não estarem ordenados cronologicamente. Na verdade, tendo o tribunal recorrido optado por se pronunciar separadamente sobre a factualidade alegada por cada uma das partes, incorreu em algumas repetições, tornando mais difícil a apreensão da factualidade tida como provada em alguns pontos.

Ou seja, o tribunal recorrido não assegurou na enunciação dos factos provados, o cumprimento rigoroso do disposto no art.º 607º, nº 4, do NCPC. Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Pires de Sousa (in, Código de Processo Civil Anotado, vol. I, p. 718) salientam ser importante que *“na enunciação dos factos provados e não provados, o juiz use uma metodologia que permita perceber facilmente a realidade que considerou demonstrada, de forma linear, lógica e cronológica, a qual uma vez submetida às normas jurídicas aplicáveis, determinará o resultado da acção. (...) o nº 4, 2ª parte, impõe ao juiz a tarefa de compatibilizar toda a matéria de facto adquirida, o que necessariamente implica uma descrição inteligível da realidade litigada, em lugar de uma sequência desordenada de factos atomísticos”*.

Apesar de tal metodologia não ter sido observada, julga-se não se verificar qualquer contradição entre a dita factualidade.

Já quanto à factualidade descrita no ponto 41. e nos pontos 70. e 71., afigura-se-nos ser evidente não se poder dizer que a administração nada fez relativamente ao deliberado na assembleia de Junho de 2022, pois, na seguinte – ainda que tenha ocorrido só 8 meses depois – apresentou dois orçamentos para a realização do levantamento das patologias, em cumprimento do anteriormente deliberado (se o fez ou não em tempo oportuno, é outra questão).

Pelo exposto, decide-se apenas eliminar o ponto 41. do elenco dos factos provados.

Importa verificar agora da pretendida alteração da decisão proferida, por erro de apreciação da prova.

Ora, para que o tribunal se encontre habilitado a proceder à reapreciação da prova, o art.º 640º do NCPC impõe as seguintes condições de exercício da impugnação da matéria de facto:

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

- a) Os concretos pontos de facto que considera incorrectamente 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 no que se refere à impugnação da matéria de facto, indicar com exactidão as passagens da gravação em que se funda, sem prejuízo de poder proceder à transcrição dos excertos que considere relevante;
- 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 exactidão as passagens em que se funda e proceder, querendo, à transcrição dos excertos que considere importantes.”

Estes requisitos visam assegurar a plena compreensão da impugnação deduzida à decisão sobre a matéria de facto, mediante a identificação concreta e precisa de quais os pontos incorrectamente julgados e de quais os motivos de discordância, de modo a que se torne claro com base em que argumentação e em que elementos de prova, no entender do impugnante, se imporia decisão diversa da que foi proferida pelo tribunal.

Tais exigências surgem como uma decorrência do princípio da autorresponsabilidade das partes, impedindo que a impugnação da decisão da matéria de facto se transforme numa mera manifestação de inconsequente inconformismo, assegurando a seriedade do próprio recurso intentado pelo impugnante (cfr., Abrantes Geraldês, in obra citada, p. 200 e 201).

Em todo o caso, sendo de admitir a impugnação da matéria de facto, a Relação pode e deve reapreciar a prova que se encontrar acessível e se lhe afigurar pertinente para decidir da concreta pretensão recursória (excepto, como é evidente, se se tratar de uma situação que contenda com a apreciação de prova vinculada).

No caso vertente, afigura-se-nos que se mostram cumpridos os requisitos mínimos da impugnação da decisão sobre a matéria de facto previstos no art.º 640º do NCPC, nada obstando a que se conheça da mesma.

Na verdade, o ora recorrente cumpriu os descritos ónus, tendo indicado expressamente quais os pontos de facto que considera incorrectamente julgados e qual a decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre essas questões, bem como os concretos meios de prova que o justificam e em que fundamenta a sua pretensão.

Passemos então a verificar se, na parte colocada em crise, a análise crítica da prova corresponde à realidade dos factos ou se a matéria em questão merece, e em que medida, a alteração pretendida pelo apelante.

a. quanto aos pontos 6. a 11. do elenco dos factos provados

“6. Começaram então a aperceber-se do aparecimento de umas manchas, nos dois quartos, na marquise, na cozinha e na sala;

7. Sendo o A. engenheiro de profissão, logo lhe pareceu que tratavam se infiltrações de água e que estavam a causar as humidades;

8. As manchas foram evoluindo, em extensão e notou-se o aparecimento de bolor;

9. Os AA. iniciaram então várias diligências no sentido de perceber qual origem dessas infiltrações;

10. Os Autores constataram que as infiltrações de água, eram, provenientes do exterior do prédio, através das partes comuns;

11. Logo comunicaram as patologias à administração de condomínio, bem como a suspeita da sua origem, na sequência da qual nada foi feito”.

Relativamente a estes pontos, invoca o recorrente que “tal matéria não tem qualquer suporte na prova produzida nos presentes autos e é taxativamente afastada pela mesma, sendo que, não deixa de ser significativo que, relativamente a tais factos, não conste da sentença recorrida qualquer fundamentação relativamente ao que levou o Tribunal a considerar os mesmos como provados, com exceção do ponto 11 que, alegadamente, se sustentaria nas declarações de parte do Autor e das regras da experiência comum, argumento utilizado à mingua de qualquer prova produzida nesse sentido; ademais é a mesma afastada pela prova produzida, nomeadamente pelas declarações de parte do Autor marido (minutos 23:30 a 24:30 das suas declarações) nas quais não conseguiu o mesmo precisar quando fez esse reporte informal à administração do condomínio, nem tão pouco afirmou o mesmo nada ter sido feito pela administração nessa sequência.”, pugnado pela alteração da redacção conferida a tal factualidade.

Analisada a prova produzida nos autos – sendo que, como já referimos supra, procedemos à audição integral da prova gravada – constata-se não ser inteiramente correcto que a factualidade elencada nos pontos 6. a 11. não tem qualquer suporte na prova produzida, nem exacto que não conste qualquer fundamentação da sentença relativamente à mesma, à excepção do ponto 11. Com efeito, quer das declarações de parte do autor, quer das declarações de parte prestadas pela legal representante da sociedade administradora do Condomínio (CC), resultou que o autor comunicou à administração do condomínio a existência de humidades na sua fracção autónoma que aparentavam ser causadas por infiltrações de água provindas do exterior do prédio, inicialmente informalmente - via whatsapp - e depois por escrito - via correio electrónico. Aliás, consta expressamente da motivação da matéria de facto o seguinte: *“CC confirmou que o autor lhe comunicou as desconformidades na sua habitação, por telefone, tendo trocado mensagens pelo Whatssapp”* (cfr. fls. 15 da sentença recorrida).

Ou seja, muito embora não tenham conseguido precisar quando tal reporte informal foi realizado, ambos confirmaram ter o mesmo ocorrido, bem como confirmaram que tal ocorreu antes do envio da comunicação electrónica datada de 9.01.2021, tendo ainda a referida CC admitido que só após tal comunicação é que realizou uma visita à fracção autónoma dos autores, acompanhada de um empreiteiro (a testemunha FF), como aliás se retira dos factos elencados nos pontos 60. e seguintes e que não se mostram impugnados.

Finalmente e no que respeita ao surgimento e à evolução dos sinais de humidade, do conjunto da prova produzida resultou inequívoco que os mesmos surgiram necessariamente durante o ano de 2020, pois, como é normal suceder, tal tipo de patologia não se revela de forma momentânea, mas de forma progressiva, agravando-se com o decorrer do tempo, provocando o aparecimento de bolores (como também foi explicado pelos senhores peritos nos esclarecimentos orais prestados em sede de audiência final e atestado pela testemunha II, cunhado dos autores).

Nestes termos, entendemos que a redacção de tais pontos de facto deve ser alterada e condensada apenas em quatro pontos, nos seguintes termos:

- “. Em data não concretamente apurada, mas anterior a Janeiro de 2021, os autores detectaram a presença de manchas/humidades na cozinha, na sala e nos dois quartos da sua fracção autónoma.**
- . Tais manchas/humidades aparentavam ter origem em infiltrações de água provenientes do exterior do prédio.**
- . Tais manchas humidades foram alastrando e surgindo bolores.**

. Na sequência, o autor marido comunicou, por telefone, igualmente em data não apurada, mas anterior a Janeiro de 2021, a existência de tais humidades, bem como a suspeita da sua origem à administração do condomínio.

. Nada foi feito pela administração do condomínio na sequência desse reporte informal da situação.”.

b. quanto aos pontos 12., 13. a 17. e 65. do elenco dos factos provados

“12. Em Janeiro de 2021, perante a inércia da administração, os AA. elaboraram um relatório de patologias e remeteram-no por email ao administrador”

“13. Tendo sido, então, efectuada uma vistoria ao imóvel por parte do administrador de condomínio, no dia 5 de Fevereiro de 2021;

14. Vistoria na sequência da qual nada se resolveu;

15. Os AA. insistiram e procuraram que o administrador de condomínio interviesse no sentido de eliminar a causa das humidades;

16. O administrador de condomínio começou a insistir junto dos AA, que as patologias não eram causadas por problemas nas fachadas, mas por condensação dentro da fracção;

17. Teoria que os AA não aceitavam;”

(“60. No dia 9 de Janeiro de 2021, os Autores enviaram um email à administração do condomínio, a comunicar que a sua fracção estaria a ser assolada por problemas de infiltração e humidades e interpelaram-na “no sentido de averiguarem a proveniência das infiltrações e humidades e tomarem as necessárias providências para a resolução das situações descritas”;

61. Nessa sequência, mais concretamente no dia 11 de Janeiro de 2021, a Administração do Condomínio respondeu à interpelação dos Autores solicitando o agendamento de dia e hora para se deslocarem à fracção destes a fim de verificarem os problemas indicados;

62. A tal resposta os Autores replicaram no dia 26 de Janeiro de 2021, indicando que a referida visita deveria ocorrer na semana de 01.02 a 05.02;

63. Tendo a mesma acontecido no dia 05.02.2021.

64. Na referida visita, para além da representante da administração do condomínio, esteve presente, a fim de analisar as patologias da fracção dos Autores e determinar a origem das mesmas, o Sr. FF, empreiteiro da área na qual se situa o prédio em causa;)

65. Aquando dessa visita, imediatamente o referido empreiteiro deu a sua opinião no sentido de que a fracção dos Autores não estaria a ser assolada por quaisquer problemas de infiltrações decorrentes das partes comuns do edifício, considerando que as patologias de que os Autores se queixavam eram

meras condensações decorrentes, por um lado, do deficiente arejamento da fracção em causa”.

Argumenta o recorrente que, da prova produzida e nomeadamente da sequência de emails junta pelos autores como documento nº 3 com a petição Inicial, não resulta que os autores tenham elaborado o relatório de patologias aludido no ponto 12 e muito menos resulta que os autores o tenham enviado no e-mail datado de 9.01.2021. Acrescentam que os factos provados nos pontos 13 a 17 não encontram respaldo na prova produzida não tendo o tribunal recorrido apresentado qualquer fundamentação relativamente ao que levou o tribunal a considerar os mesmos como provados.

Pugna ainda o recorrente pela alteração da factualidade dada como provada no ponto 65 dos factos provados, uma vez que das declarações prestadas pelo autor, pela CC e pela testemunha FF resultou demonstrado que este último, aquando da visita feita em Fevereiro de 2021, identificou um foco de infiltração na marquise junto à janela da cozinha.

Vejam os.

No que concerne ao referido ponto 12., afigura-se-nos que carece de razão a objecção levantada pelo recorrente, dado que analisadas as mensagens de correio electrónico constantes do referido documento nº 3 junto com a petição inicial, constata-se que na remetida pelo autor marido a 9.01.2021 é referido expressamente o envio, em anexo, de um relatório de diagnóstico das patologias e na resposta apresentada pela administração de condomínio extrai-se que o mesmo foi recebido, uma vez que ali se refere à necessidade de verificação de todas as “situações assinaladas”.

O autor explicou ainda que é engenheiro civil e por esse facto elaborou ele próprio o referido relatório.

Acresce que parte da factualidade constante do ponto 12. se encontra repetida no ponto 60. do elenco dos factos provados; o mesmo sucedendo, pelo menos em parte, relativamente aos pontos 13. a 17.

Na verdade, a generalidade da factualidade descrita nos pontos 13. a 17. foi aceite pelos réus na contestação, na qual foi alegado que, na sequência da interpelação dos autores foi agendada uma visita à fracção autónoma; que nessa visita compareceu a administradora do Condomínio e um empreiteiro; e que esse empreiteiro deu a sua opinião que as patologias de que os autores se queixavam se tratavam de meras condensações decorrentes do deficiente arejamento e conservação da fracção autónoma (cfr. artigos 9º a 22º, da contestação) e que, em grande parte, foi vertida nos pontos 60. a 65. do elenco dos factos.

No que diz respeito à alteração pretendida ao ponto 65 dos factos provados e

não obstante a prova produzida, a verdade é que não resultou alegado por qualquer das partes que a testemunha tenha sido identificado um foco de infiltração nessa primeira visita à fracção autónoma dos autores. De todo o modo, sempre será de restringir a resposta dada pelo tribunal recorrido a tal matéria em conformidade.

Por fim, mais resultou evidente de toda a prova produzida, nomeadamente, da prova documental e das declarações prestadas por CC que os autores não concordaram com a opinião emitida pelo referido empreiteiro, tendo insistido pela resolução do problema.

Em face das considerações ora expostas, decide-se alterar a redacção dos pontos 12 a 17, juntamente com a dada aos pontos 60. a 65., de forma a evitar repetições desnecessárias e tornar mais clara a enunciação dos factos provados, nos seguintes termos:

“. Face a tal conduta da administração do condomínio, no dia 9 de Janeiro de 2021, os autores enviaram um email à administração do condomínio, a comunicar que a sua fracção estaria a ser assolada por problemas de infiltração e humidades e interpelaram-na “no sentido de averiguarem a proveniência das infiltrações e humidades e tomarem as necessárias providências para a resolução das situações descritas, anexando a tal comunicação um relatório de patologias;

. Nessa sequência, mais concretamente no dia 11 de Janeiro de 2021, a Administração do Condomínio respondeu à interpelação dos Autores solicitando o agendamento de dia e hora para se deslocarem à fracção destes a fim de verificarem os problemas indicados;

. A tal resposta os Autores replicaram no dia 26 de Janeiro de 2021, indicando que a referida visita deveria ocorrer na semana de 01.02 a 05.02;

. Tendo a mesma acontecido no dia 05.02.2021.

. Na referida visita, para além da representante da administração do condomínio, esteve presente, a fim de analisar as patologias da fracção dos Autores e determinar a origem das mesmas, o Sr. FF, empreiteiro da área na qual se situa o prédio em causa;

. Aquando dessa visita, imediatamente o referido empreiteiro deu a sua opinião no sentido de que as patologias de que os Autores se queixavam eram sobretudo condensações decorrentes do deficiente arejamento da fracção em causa.

. O que os autores não aceitaram.”

c. quanto aos pontos 20, 21 (na parte que refere o suposto agravamento das patologias) e 24 dos factos provados

“20. Ou seja, existiam queixas, não só dos AA., mas nada foi deliberado fazer e

relação a isso, o administrador limitou-se a sugerir uma peritagem (que não se fez);

21. O certo é que, as patologias, já se tinham agravando e os AA. tinham já participado os problemas à sua companhia de seguros EMP03..., ao abrigo da apólice ...23, tendo esta participação dado origem ao processo 21...;

24. Tal retenção de valores foi motivada por não haver qualquer interesse da parte do condomínio em verificar tecnicamente e resolver as patologias que afetam a fracção dos AA”

Afirma o recorrente que tais factos não correspondem à prova produzida e são contrariados pela mesma, bem como não fundamentou o tribunal recorrido a sua elevação à categoria dos factos provados.

Salvo o devido respeito, também neste ponto não se verifica a falta de fundamentação apontada.

Acresce que a própria legal representante do condomínio – CC – confirmou ainda que, com outro alcance, o teor da factualidade constante do ponto 20 dos factos provados, pois, referiu que nunca a administração do condomínio diligenciou pela realização de uma perícia e apresentação de um relatório técnico à assembleia, dado que nunca nada foi deliberado pela assembleia de condóminos nesse sentido.

Ademais, e conforme já referimos acima, nada tendo sido feito para resolver as infiltrações que originaram os problemas de humidade verificados na fracção autónoma dos autores – e que o relatório pericial elaborado nos autos confirmou existirem (o que o recorrente, no âmbito deste recurso, nem sequer contesta), tem-se por certo, segundo a normalidade das coisas, que tais problemas se foram agravando com o decorrer do tempo.

Por fim, a motivação da retenção dos valores aludidos nos pontos 23 e melhor identificados nos pontos 77 e 78 do elenco dos factos provados encontra-se devidamente explicitado na declaração de voto remetida pelo autor, através da mensagem de correio electrónico datada de 22.05.2021 (documento esse oferecido nos autos com a petição inicial e que o autor igualmente esclareceu).

Por conseguinte, entende-se apenas ser necessário clarificar o teor do ponto 20 dos factos provados nos seguintes termos:

“. os condóminos na referida assembleia nada deliberaram fazer em relação à questão das infiltrações apesar da sugestão da administração.”

d. quanto aos pontos 42, 43, 44 e 55 dos factos provados

“42. Na assembleia realizada em 1 de Fevereiro de 2023, ficou exarado em acta que vários condóminos se queixaram do mesmo problema que os AA (fissuração das fachadas e entrada de água no interior das fracções) e, mais

uma vez, voltou a ser deliberada a elaboração de um relatório técnico para levantamento das patologias;

43. Ou seja, de Junho de 2022 a Fevereiro de 2023 a administração de condomínio, apesar das diversas abordagens efectuadas acerca das humidades, não teve oportunidade de contratar o serviço para realização do relatório técnico e foi necessário voltar a discutir e a deliberar sobre o assunto;

44. E assim, mais um inverno passou e as patologias na fracção dos AA agravaram ainda mais, ao ponto de o filho menor, não poder pernoitar no seu quarto;

55. O administrador nem diligenciou conforme deliberado por apresentar em assembleia o relatório técnico, com as devidas conclusões, com elementos que permitissem aos condóminos perceber a situação e deliberar de forma esclarecida acerca da mesma”.

Defende o recorrente quanto à matéria relativa a estes pontos dos factos provados que a mesma é contrariada pelas actas nºs 34 e 35 juntas como documentos nºs 7 e 8, respectivamente, com a petição inicial, não tendo nenhuma prova sido apresentada pelos autores no sentido que durante o Inverno de 2022 se tenham agravado os problemas verificados na fracção ao ponto do filho menor ter deixado de poder pernoitar no seu quarto, estando igualmente tal matéria em contradição com o vertido em 69 a 76 dos factos dados como provados, concluindo que a deve a mesma ser eliminada dos factos provados.

Começando pelo ponto 43., tratando-se o mesmo de uma mera repetição de factualidade já contemplada noutros pontos da matéria de facto, decide-se eliminá-lo.

No que respeita aos pontos 42. e 55. e analisado com atenção o teor da acta nº. ...5 constata-se que da mesma consta que os proprietários das fracções autónomas ... e ... referiram também terem problemas de humidades nas respectivas fracções, mas já não consta qualquer deliberação no sentido de ser elaborado um relatório técnico, mas apenas de se proceder ao levantamento das patologias.

Diga-se, ainda, que a legal representante da sociedade administradora do Condomínio esclareceu que nunca foi solicitado ou apresentado qualquer relatório técnico à assembleia de condóminos relativos aos problemas de infiltrações de que padecia a fachada do prédio, tendo sido apenas solicitado um “*levantamento gratuito*” das patologias existentes e apresentação de orçamento, tendo os condóminos deliberado nesse sentido, o que é confirmado pelo teor da acta nº. ...5. Tudo, aliás, como ficou a contar dos pontos 70. a 72. do elenco dos factos provados.

Deste modo, a redacção conferida aos pontos 42. e 55. não é rigorosa, devendo o primeiro ser alterado e o segundo eliminado.

Por fim e no que respeita ao ponto 44. do elenco dos factos provados e muito embora a prova produzida não tenha sido muito clara a partir de que momento o filho dos autores deixou de pernoitar no respectivo quarto, a testemunha II confirmou de forma segura e convincente tal circunstância, tendo aludido espontaneamente que foi precisamente no quarto daquela que foram detectados focos de humidade pela primeira vez. Não será despidiendo ainda referir que no relatório pericial se identifica o quarto do filho dos autores como um dos locais onde as patologias se verificam com especial intensidade [cfr. resposta ao quesito 2º].

Desta forma, decide-se eliminar os pontos 43. e 55. e alterar a redacção dos 42. e 44. nos seguintes termos:

“. Na assembleia realizada em 1 de Fevereiro de 2023, ficou exarado em acta que vários condóminos se queixaram de problemas de humidade.

. As patologias na fracção dos autores foram-se agravando ao ponto de o filho menor, não poder pernoitar no seu quarto”.

Importa, por fim, averiguar da imputada omissão de factualidade relevante para a boa decisão da causa.

Conforme decorre do acima exposto, o recorrente veio invocar ainda nas suas alegações de recurso que o tribunal recorrido, na sua decisão de facto, ao enunciar os factos provados e os factos não provados, omitiu factualidade relevante para a boa decisão da causa, apesar da mesma ter sido alegada nos articulados (nomeadamente, nos artigos 23º e 24º, 56º e 57º da contestação e artigo 36º, da petição inicial) e se encontrar demonstrada através da prova documental (actas da assembleia de condóminos).

Pede, assim, que sejam aditados aos factos provados os seguintes factos:

- “- na assembleia realizada no dia 28.04.2021, não obstante ter sido sugerido, por referência aos problemas de humidade de que vários condóminos se queixavam, “contactar uma empresa especializada para fazer diagnóstico e apresentar soluções”, nada foi deliberado pela Assembleia nesse sentido;
- nessa assembleia os Autores não marcaram presença, nem se fizeram representar;
- na assembleia de condóminos realizada em 01.02.2023, não obstante se ir discutir questão de particular importância para os problemas de que se queixavam os Autores, nenhum dos Autores esteve presente na assembleia, nem tão pouco se fizeram representar;

- na assembleia de condóminos realizada em 25.09.2023, na qual os Autores não estiveram presentes, nem se fizeram representar, no que diz respeito às fachadas do edifício, já o condomínio Réu deliberou no sentido de fazer obras nas referidas fachadas (por aditamento ao ponto 80. dos factos provados).”.

Vejamos.

Conforme se referiu no ac. do STJ de 19.10.2021 (processo nº 4750/18.7T8BRG.G1.S1, in www.dgsi.pt), “[a]inda que não constitua uma impugnação de matéria de facto, no sentido típico, pode o recorrente entender que a matéria de facto provada e não provada não está completa, para a boa decisão da causa, invocando essa desconformidade em recurso. Com essa pretensão o recorrente quer ver incluídos factos alegados e sobre os quais versou o julgamento na matéria de facto, a partir de alegações e meios de prova, o que significa que o tribunal de recurso carece de ter elementos concretos sobre a indicada pretensão – quais os factos a aditar e porquê; quais os meios de prova que sustentam o aditamento.”.

Assim, quando o recorrente pretende a ampliação da matéria de facto, importa que o mesmo se reporte aos factos constantes dos articulados que pretende aditar à matéria de facto dada como provada, o porquê desse aditamento e quais os meios de prova que, no seu entender, permitem tal aditamento.

Posto isto, quanto a este segmento do recurso, afigura-se-nos evidente a razão do recorrente – excepto quanto ao primeiro item, pois, tal factualidade já se encontra devidamente contemplada nos pontos 19 e 20 (com a redacção já alterada) - para além de se tratar de factualidade alegada pelas partes, a mesma encontra-se devidamente comprovada através do teor das actas da assembleia de condóminos constantes dos autos e que não foram objecto de qualquer impugnação.

Acresce que tal factualidade, ao contrário do que ajuizou o tribunal recorrido, é relevante para a boa decisão da causa atenta a defesa apresentada pelo recorrente (nomeadamente, para aferir se de alguma forma os autores contribuíram para a produção dos danos).

Nestes termos, justifica-se o seguinte aditamento:

“- nessa assembleia (de 28.04.2022) os Autores não marcaram presença, nem se fizeram representar;

- na assembleia de condóminos realizada em 01.02.2023, nenhum dos Autores esteve presente na assembleia, nem tão pouco se fizeram representar;

- na assembleia de condóminos realizada em 25.09.2023, na qual os Autores não estiveram presentes, nem se fizeram representar, no que diz respeito às fachadas do edifício, já o condomínio Réu deliberou no

sentido de fazer obras nas referidas fachadas (por aditamento ao ponto 80. dos factos provados).”.

Veio ainda o recorrente requerer que, atenta a prova produzida em sede de audiência final, fosse aditada à matéria de facto provada o seguinte:

“- as obras de intervenção nas fachadas do edifício deliberadas na assembleia de 25.09.2023 foram já realizadas pelo condomínio Réu, tendo-se iniciado as mesmas em Setembro de 2024 e concluído em Novembro de 2024”.

Ora, analisados os factos em questão apesar de se reportarem a um momento anterior ao da sentença recorrida - mas posterior ao dos articulados -, não foram oportunamente carreados para os autos pelo réu Condomínio, nomeadamente, através do competente articulado superveniente e nos termos previstos no art.º 588º, nºs 1, 2 3 al. c), do NCPC, pelo que, não constam - nem podiam constar - da factualidade dada como provada (cfr. ainda art.º 5º, nº 1, do NCPC).

É certo que o art.º 611º do NCPC prescreve que, “[s]em prejuízo das restrições estabelecidas noutras disposições legais, nomeadamente quanto às condições em que pode ser alterada a causa de pedir, deve a sentença tomar em consideração os factos constitutivos, modificativos ou extintivos do direito que se produzam posteriormente à proposição da ação, de modo a que a decisão corresponda à situação existente no momento do encerramento da discussão” (o sublinhado é nosso).

Ou seja, o nº 1 do art.º 611º do NCPC visa garantir que a decisão judicial é o mais actual possível, por forma a adequar a decisão (o mais possível) à realidade existente na situação submetida a juízo. Mas, tal não desobriga as partes da alegação dos factos jurídicos supervenientes, designadamente, nos termos estipulados nos art.ºs 588º e 589º, do NCPC.

Sem prejuízo, permite o art.º 264º, do referido compêndio legal que havendo acordo das partes o pedido e a causa de pedir podem ser alterados ou ampliados em qualquer altura, em 1ª ou 2ª instância.

Nessa conformidade, foram as partes notificadas pelo tribunal *ad quem* para informar os autos se estavam de acordo na alteração da matéria de facto, e em que termos.

Na sequência, os autores/recorridos vieram dizer que aceitam apenas que foi realizada “uma intervenção” ao nível da fachada do prédio entre Setembro e Novembro de 2024 (não aceitando que já não será necessária qualquer outra intervenção nas partes comuns para eliminação das infiltrações, conforme determinado na sentença recorrida).

Assim sendo, e ao abrigo do disposto no referido art.º 264º, do NCPC, adita-se

aos factos provados o seguinte:

“. Entre Setembro e Novembro de 2024, foi realizada uma intervenção ao nível da fachada do prédio em causa.”

O recorrente advogou ainda que fosse aditada a seguinte factualidade:

“- na fracção dos Autores foram identificados focos de infiltração, pelo exterior, responsáveis pelos danos verificados ao nível da parede da sala, no canto da marquise e no quarto da criança e focos de condensação no Hall de entrada, cozinha, quarto do casal.”.

Refere, para tanto, que tal factualidade resulta desde logo do relatório pericial apresentado, dos esclarecimentos prestados pelos peritos em audiência de julgamento, do depoimento da testemunha FF e bem assim o parecer técnico desenvolvido pelo responsável da EMP02... aquando da deslocação à casa dos Autores que foi confessado pela Autora mulher em sede de depoimento de parte e que consta da assentada realizada e que, inclusivamente, redundou no facto provado 76.

Vejamos, então.

Salvo o devido respeito, afigura-se-nos que, quer o depoimento da testemunha FF, quer a opinião que terá emitido o referido responsável da EMP02... (que nem sequer foi ouvido como testemunha) não são relevantes, pois, foram frontalmente contrariadas pelo teor do relatório pericial junto aos autos e do qual consta que todos os danos que a fracção autónoma dos autores apresenta têm origem – directa ou indirectamente - nas infiltrações de água na parede exterior do prédio, mais propriamente, nas juntas de dilatação e na fissuração do tijolo que reveste tal parede.

Note-se que o depoimento da testemunha FF também nos mereceu reservas uma vez que o mesmo, quando inquirido a propósito das obras que levou a cabo na fachada do prédio no final do ano de 2024, mostrou-se notoriamente defensivo, não logrando (ou não querendo) sequer esclarecer quais os problemas que aí detectou e qual a razão que justificou a dita intervenção, nomeadamente, ao nível das juntas de dilatação, limitando-se a dizer que procedeu a tal intervenção porque a mesma já estava orçamentada.

Os peritos, nos esclarecimentos orais, reforçaram tal entendimento dizendo que alguns dos danos de que a fracção autónoma dos autores padece decorrerem directamente das infiltrações e outros das condensações provocados pelo acumular de humidade originado pelas infiltrações e que se propaga pelas zonas comuns. Ou seja, disseram que as próprias condensações eram efeito das infiltrações, não se devendo ao deficiente arejamento ou conservação da fracção autónoma. Chamaram os peritos à atenção que, tanto assim é, que as casas de banho não apresentam focos de condensação, apesar

de serem dos sítios mais propícios ao aparecimento de focos de condensação. Deste modo, julga-se ser apenas de aditar aos factos provados o seguinte:

“. A fracção dos autores apresenta focos de infiltração e focos de condensação em todas as suas divisões (à excepção das instalações sanitárias), com origem na envolvente exterior do edifício que permite a infiltração de água no interior da fracção.”.

*

Em face do ora decidido e das alterações introduzidas, a matéria de facto provada passará a ter a seguinte formulação, tendo-se ainda procedido à sua reorganização de forma lógica e cronológica e subsequente renumeração:

- “1. Encontra-se descrita na Conservatória do Registo predial ... sob o n.º ...93 e inscrito na matriz sob o art. ...33 da mencionada freguesia, tendo tido origem no artigo ...30, a fracção autónoma, designada pela letra ..., destinada a habitação e correspondente ao rés- do- chão, com entrada pelo n.º ...92 do prédio urbano afecto ao regime de propriedade horizontal sito Av. ..., freguesia ..., concelho ..., com aquisição a favor dos autores – AP. ...19 -, por compra a GG e Outros;
2. O prédio do qual a fracção dos AA. faz parte, é um prédio constituído em propriedade horizontal, com condomínio constituído, cabendo a administração do condomínio à EMP01... Lda.;
3. A fracção ..., identificada em 1), destina-se a habitação própria e permanente dos AA. e foi por estes adquirida no ano de 2019, embora, já desde 2008 ali residissem em regime de arrendamento;
4. Os AA residem na fracção supra identificada juntamente com um filho menor;
5. À data da ocupação da fracção autónoma supra identificada e até finais de 2019, início do ano de 2020, os AA. não notaram qualquer problema no interior na sua fracção;
6. Em data não concretamente apurada, mas anterior a Janeiro de 2021, os autores detectaram a presença de manchas/humidades na cozinha, na sala e nos dois quartos da sua fracção autónoma.
7. Tais manchas/humidades aparentavam ter origem em infiltrações de água provenientes do exterior do prédio.
8. Tais manchas humidades foram alastrando e surgindo bolores.
9. Na sequência, o autor marido comunicou, por telefone, igualmente em data não apurada, mas anterior a Janeiro de 2021, a existência de tais humidades, bem como a suspeita da sua origem à administração do condomínio.
10. Nada foi feito pela administração do condomínio na sequência desse reporte informal da situação.

11. Face a tal conduta da administração do condomínio, no dia 9 de Janeiro de 2021, os autores enviaram um email à administração do condomínio, a comunicar que a sua fracção estaria a ser assolada por problemas de infiltração e humidades e interpelaram-na “no sentido de averiguarem a proveniência das infiltrações e humidades e tomarem as necessárias providências para a resolução das situações descritas, anexando a tal comunicação um relatório de patologias;
12. Nessa sequência, mais concretamente no dia 11 de Janeiro de 2021, a Administração do Condomínio respondeu à interpelação dos Autores solicitando o agendamento de dia e hora para se deslocarem à fracção destes a fim de verificarem os problemas indicados;
13. A tal resposta os Autores replicaram no dia 26 de Janeiro de 2021, indicando que a referida visita deveria ocorrer na semana de 01.02 a 05.02;
14. Tendo a mesma acontecido no dia 05.02.2021.
15. Na referida visita, para além da representante da administração do condomínio, esteve presente, a fim de analisar as patologias da fracção dos Autores e determinar a origem das mesmas, o Sr. FF, empreiteiro da área na qual se situa o prédio em causa;
16. Aquando dessa visita, imediatamente o referido empreiteiro deu a sua opinião no sentido de que as patologias de que os Autores se queixavam eram sobretudo condensações decorrentes do deficiente arejamento da fracção em causa.
17. O que os autores não aceitaram.
18. Apenas na assembleia de condomínio de 28 de Abril de 2021, o assunto foi abordado;
19. E, apenas com a referência de que “vários condóminos dos blocos ..., ... e ..., informaram ter nas suas fracções vestígios de humidade em diferentes locais, a administração sugeriu contactar uma empresa especializada para fazer diagnóstico e apresentar soluções”.
20. Os condóminos na referida assembleia nada deliberaram fazer em relação à questão das infiltrações apesar da sugestão da administração.
21. Nessa assembleia os Autores não marcaram presença, nem se fizeram representar;
22. O certo é que, as patologias, já se tinham agravando e os AA. tinham já participado os problemas à sua companhia de seguros EMP03..., ao abrigo da apólice ...23, tendo esta participação dado origem ao processo 21...;
23. Na sequência desta participação, foi agendada vistoria ao imóvel por parte da seguradora para peritagem;
24. Pelo que, os AA, após a assembleia de Abril acima referida, decidiram enviar uma declaração de voto, informando, entre outras coisas, que iriam

reter o valor das quotas aprovadas para outras obras em detrimento das obras para resolução do problema de humidades que afectava a sua fracção (e de outros condóminos);

25. Tal retenção de valores foi motivada por não haver qualquer interesse da parte do condomínio em verificar tecnicamente e resolver as patologias que afetam a fracção dos AA;

26. Acresce que, após receber a resposta relativamente à declaração de voto, o A. marido, em resposta, no dia 22 de Julho de 2021, anexou o relatório do perito da seguradora EMP03... e a carta desta companhia declinando qualquer responsabilidade quanto aos danos na fracção dos AA, por se concluir serem fruto da falta de manutenção nas partes comuns;

27. No âmbito da indicada peritagem, resultou o que os AA. já tinham concluído há muito tempo, as patologias no interior da fracção dos AA decorrem de patologias nas partes comuns, nomeadamente nas fachadas;

28. Foram verificadas várias fissuras nas fachadas exteriores, ao nível do alinhamento dos quartos;

29. A nível da sala e marquise, concluiu-se que a entrada de águas pluviais era resultado da perda de estanquicidade da envolvente exterior, nomeadamente da empena exterior;

30. Foram, assim, identificadas, na sala, humidades provenientes de infiltrações de água do exterior da fracção, na parte superior, lado esquerdo, da parede interior voltada a noroeste;

31. Foi ainda identificada humidade com a mesma causa, na parte inferior no lado esquerdo, da parede voltada a noroeste;

32. Na cozinha foram identificadas humidades na parte superior, no lado esquerdo da parede voltada a noroeste;

33. No quarto do filho menor dos AA, foram identificadas humidades na parte superior do lado esquerdo, na parede interior voltada a sudoeste, na parte inferior voltada a sudeste;

34. No quarto do casal, a mesma patologia, na parte superior no lado esquerdo, na parede interior voltada a sudeste, na parte superior, no lado direito na parede voltada a sudeste;

35. Com efeito, são bem visíveis as marcas de infiltração, humidade e bolor;

36. Considerando as causas das patologias interiores, o sinistro foi recusado;

37. Tendo os Autores enviado à Administração o relatório da seguradora quanto às patologias verificadas, a Administração convocou nova Assembleia de Condóminos, desta vez uma Assembleia Extraordinária, a qual teve lugar no dia 02.06.2022;

38. E foi colocada na ordem de trabalhos dessa assembleia “Tomada de decisão acerca das patologias existentes no interior da fracção ...;

39. E na qual, desta vez, o Autor marido marcou presença;
40. Foi então apresentado pelo administrador o relatório da peritagem da seguradora, tendo o Autor tomado a palavra e relatado de forma detalhada toda a situação vivida;
41. Realizada a assembleia e tal como resulta da acta elaborada na sequência da mesma, deliberaram os condóminos presentes, autor marido incluído, no sentido de “atendendo à divergência de opiniões, à visualização das fotografias apresentadas e ao facto de outros condóminos se queixarem de problemas semelhantes, ... pedir um orçamento a um especialista para efectuar um diagnóstico às várias patologias do edifício”;
42. Na Assembleia de Condóminos seguinte, realizada no dia 01.02.2023 e que deu origem à acta nº. ...5, a Administração colocou como ponto da ordem de trabalhos a “apresentação e aprovação de orçamento de gabinetes de engenharia para levantamento de patologias de algumas infiltrações do prédio e possíveis soluções”;
43. Aquando da discussão desse ponto, a Administração apresentou dois orçamentos para a realização de tal levantamento (um da empresa EMP04... e outro da Eng^a HH) e, como alternativa, a contratação da empresa EMP02... para o efeito, a qual estaria na disposição de fazer tal trabalho sem qualquer encargo para o condomínio;
44. Posta a deliberação, os condóminos presentes deliberaram contratar a referida empresa EMP02... para elaborar o levantamento das patologias das partes comuns do edifício e recolha de orçamentos para a sua eliminação, por forma a apreciar os mesmos em assembleia extraordinária a convocar para o efeito;
45. Na assembleia realizada em 1 de Fevereiro de 2023, ficou exarado em acta que vários condóminos se queixaram de problemas de humidade.
46. na assembleia de condóminos realizada em 01.02.2023, nenhum dos Autores esteve presente na assembleia, nem tão pouco se fizeram representar;
47. Na sequência dessa assembleia, a Administração do Condomínio contactou a empresa em causa por forma a que a mesma pudesse proceder conforme deliberado na assembleia ordinária realizada em 01.02.2023;
48. É, assim, que posteriormente, um representante da Administração do Condomínio e um representante da EMP02... se deslocam à fracção dos Autores por forma a vistoriar a mesma;
49. Tendo desenvolvido tal visita/vistoria na companhia da Autora mulher, visto o Autor marido não se encontrar presente;
50. No decurso de tal visita/vistoria, o supra referido representante da EMP02... pronunciou-se no sentido de que os problemas apontados pelos

Autores nas suas fracções não tinham nada que ver com infiltrações decorrentes de deficiente impermeabilização das partes comuns, mas tratavam-se de meras condensações;

51. Entretanto, em face ao exposto supra, através da sua mandatária, os AA notificaram o administrador da necessidade ser deliberada a execução de obras nas fachadas do prédio e a reparação interior da sua fracção;

52. Os AA., para tentar agilizar, ainda enviaram um orçamento para a realização de todos os trabalhos necessários à eliminação das patologias;

52. Na assembleia realizada no dia 25 de Julho de 2023 o administrador apresentou a interpelação da Mandatária dos AA e referiu que vários construtores se deslocaram à fracção dos AA e inclusivamente uma empresa especializada, e que todos foram unânimes em afirmar que o problema se devia a falta de arejamento da fracção;

53. Acontece que nenhum relatório foi apresentado pelo administrador, atestando tal conclusão;

54. À data de 02.11.2023 os Autores mantinham para em dívida para com o Condomínio Réu de: 4 prestações para a reabilitação da cobertura do Bloco ... relativa aos meses de Março (parcial) a Junho de 2020; 4 prestações para a substituição de velux do Bloco ... vencidas nos meses de Março a Junho de 2020; 3 prestações para a reabilitação de telhado e substituição de velux do Bloco ... vencidas nos meses de Maio a Julho de 2021; 2 prestações para trabalhos aprovados na acta n.º ...6 vencidas nos meses de Agosto e Setembro de 2023; e 1 prestação para reabilitação das fachadas;

55. Tudo num total que ascende à quantia de € 1.559,68;

56. E que obrigou o condomínio Réu a dar entrada, contra os Autores, a procedimento de cariz executivo que correu termos Juízo Local Cível de Ponte de Lima sob o processo nº. 1032/23.6T8PTL;

57. A fracção dos AA. encontra-se com danos bastante extensos e que se agravam cada vez mais;

58. Na fracção dos Autores foram identificados focos de infiltração, pelo exterior, responsáveis pelos danos verificados ao nível da parede da sala, no canto da marquise e no quarto da criança e focos de condensação no Hall de entrada, cozinha, quarto do casal.

59. As patologias na fracção dos autores foram-se agravando ao ponto de o filho menor, não poder pernoitar no seu quarto.

60. Os AA. evitam permanecer grandes períodos dentro da sua própria casa;

61. Pois que o ar é insalubre e sentem receio dos efeitos desta situação na sua saúde e em especial na do seu filho menor;

62. Não recebem amigos em casa, pois, além do mais, têm vergonha de mostrar a casa no estado em que se encontra;

63. Pois a casa não apresenta o conforto que era exigível e que tinha antes de começarem as infiltrações;
64. Estão os AA. revoltados com a inércia da administração de condomínio, que não procurou em todo este tempo apurar as causas e saber da forma de resolver as patologias, da sua fracção;
65. E em consequência das infiltrações, os AA. veem o degradar da condição do seu apartamento de dia para dia;
66. Quer ao nível estrutural e estético, quer ao nível de salubridade e higiene atenta a proliferação de fungos e bolores;
67. Situação que ainda se verifica e persiste e que se vai agravando à medida que as infiltrações se vão também acumulando e agravando, em consequência do supra exposto;
68. Os AA. têm vindo a sofrer desgosto, transtornos, incómodos, revolta e angústias, em consequência da omissão dos réus;
69. Na assembleia de condóminos realizada em 25.09.2023, na qual os Autores não estiveram presentes, nem se fizeram representar, no que diz respeito às fachadas do edifício, já o condomínio Réu deliberou no sentido de fazer obras nas referidas fachadas.
70. Entre Setembro e Novembro de 2024, foi realizada uma intervenção ao nível da fachada do prédio em causa.”.

*

3.2.2. Da reapreciação da decisão de direito

No que se refere à decisão jurídica propriamente dita, e considerando as alterações introduzidas na decisão da matéria de facto, importa agora analisar se a mesma deve ser mantida ou revogada nos termos pretendidos pelo recorrente.

As questões em discussão nestes autos contendem com o âmbito das obrigações que recaem sobre o condomínio do prédio constituído em propriedade horizontal, onde está integrada a fracção autónoma pertencente aos autores/recorridos, tendo em conta os danos causados por vícios ou patologias existentes em partes comuns do edifício.

Assim sendo, importa começar por caracterizar, ainda que de forma breve, o regime legal do qual decorrem tais obrigações.

Os autores são proprietários da fracção autónoma ... do edifício a que respeita o condomínio réu.

De acordo com a matéria de facto apurada a fracção autónoma dos autores apresenta danos causados por infiltrações de água com origem na envolvente exterior do dito prédio, sendo, pois, necessário reparar as causas das dessas infiltrações.

Verifica-se, assim, que a fracção autónoma dos autores sofre infiltrações provenientes, através das paredes exteriores que constituem indubitavelmente

partes comuns do edifício (cfr. art.º 1421º nº 1, al. a), do CC).

A eliminação das patologias existentes nas partes comuns do edifício em propriedade horizontal cabe indiscutivelmente ao condomínio como resulta do art.º 1424º, nº 1 CC, o qual estabelece que as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício são suportadas pelo condomínio mediante o pagamento por todos os condóminos na proporção do valor das suas fracções [radicando a alteração introduzida pela Lei nº 8/2022, de 10.01, em a responsabilidade de pagamento recair sobre os condóminos proprietários no momento das deliberações].

Trata-se de uma responsabilidade *ex lege*, salientando Pires de Lima e Antunes Varela (em anotação ao citado artigo no Código Civil Anotado, 2ª ed., vol. III, p. 431) que essa responsabilidade subsiste mesmo nos casos em que tais despesas tenham sido originadas por facto imputável apenas a um dos condóminos ou a terceiro [independentemente do facto dos condóminos poderem depois agir contra o autor do dano].

Ou seja, estando em causa obras de reparação em elementos estruturais do edifício, quais sejam as paredes exteriores, a responsabilidade que a lei imputa ao proprietário recai sobre o condomínio, figura orgânica que corresponde ao colectivo dos condóminos.

Vertendo para o caso em apreço, não restam, pois, dúvidas que a responsabilidade pela reparação das causas das infiltrações que se verificam na fracção autónoma dos autores – tratando-se de patologias existentes em partes comuns do edifício – cabe exclusivamente ao réu condomínio, ora recorrente, cabendo-lhe, pois, e nessa medida assegurar igualmente perante aqueles a adequada execução dessas obras (sem prejuízo de poder responsabilizar depois a entidade externa que contratar para o efeito, se tal não ocorrer).

Não podemos acolher, pois, o argumento do réu/recorrente quando diz que, tendo o condomínio contratado outrem para a realização das obras, a responsabilidade pelo sucesso de tais obras é dessa entidade.

De todo o modo, veio o réu Condomínio defender que a reparação de tais infiltrações já foi deliberada pela assembleia de condóminos e executada em data anterior à da prolação da sentença recorrida, estando cumprida a sua obrigação de reparação.

Defende, assim, que o tribunal recorrido deveria ter declarado a inutilidade superveniente da lide quanto ao pedido de realização de obras necessárias à eliminação das infiltrações.

Ora, de harmonia com o disposto no art.º 277º, al. e) do NCPC, a instância extingue-se sempre que se torne supervenientemente inútil, isto é, sempre que por facto ocorrido na pendência da instância, a continuação da lide não tenha

qualquer utilidade.

A instância extingue-se ou finda de forma anormal todas as vezes que, ou por motivo atinente ao sujeito, ou por motivo atinente ao objecto, ou por motivo atinente à causa, a respectiva relação jurídica substancial se torne inútil, isto é, deixe de interessar a sua apreciação.

A inutilidade da lide é, portanto, simples reflexo, no plano processual, da inutilidade da relação jurídica substancial, quer esta inutilidade diga respeito ao sujeito, ao objecto ou à causa.

Sempre que o efeito jurídico que se pretendia obter com a acção se mostre supervenientemente inútil, é claro que o processo não deve continuar – mas antes cessar.

A instância extingue-se porque se tornou inútil o prosseguimento da lide: verificado o facto, o tribunal não conhece do mérito da causa, limitando-se a declarar aquela extinção.

No caso sob apreciação, face à factualidade assente, resulta demonstrado apenas que, entre Setembro e Novembro de 2024, foi realizada uma intervenção ao nível da fachada do prédio em causa, desconhecendo-se pois e desde logo a extensão de tal intervenção e, conseqüentemente, se foram realizadas todas as obras necessárias à eliminação das infiltrações.

Assim e não obstante a demonstração da realização da intervenção na fachada do prédio, não tendo o réu/recorrente logrado demonstrar, como lhe incumbia o cumprimento (integral) da sua obrigação (cfr. art.º 342º, do CC), é manifesto que deve o mesmo ser condenado à realização das obras que ainda se mostrem necessárias à eliminação das patologias que se apurou existirem naquelas partes comuns, alterando-se a decisão recorrida em conformidade. No caso, foi ainda o réu Condomínio condenado a reparar os danos que a fracção autónoma apresenta no seu interior, com origem nas infiltrações de água provenientes das paredes exteriores.

A este propósito ficou demonstrado que os problemas que a fracção autónoma dos autores ostenta são – todos eles - causados por infiltrações provenientes do exterior - das paredes exteriores -, resultando, pois, directamente das patologias de que padecem as partes comuns do edifício.

Tal como salientou o Supremo Tribunal de Justiça no ac. de 14.03.2019 (processo nº 2446/15.0T8BRG.G2.S1, consultável in www.dgsi.pt), haverá que autonomizar o direito do condómino a exigir, nessa qualidade, ao condomínio o cumprimento da obrigação de realizar nas partes comuns obras de reparação e eliminação das causas dos problemas surgidos na sua fracção autónoma – parte própria – da obrigação de reparação/indemnização dos danos por si sofridos na sua fracção e bens aí existentes.

Na primeira situação, está apenas em causa o incumprimento de uma

obrigação geral do condomínio em relação ao dever de conservação e manutenção das partes comuns. Trata-se de uma obrigação legal que resulta do próprio regime jurídico específico da propriedade horizontal, nos termos supra expostos.

Na segunda situação, está em causa a responsabilidade civil extracontratual do condomínio perante os condóminos, nos termos gerais consagrados nos art.ºs 483º e seguintes do CC.

Com efeito, e como é sabido, na propriedade horizontal coexistem num mesmo edifício formando um conjunto incindível, os direitos de propriedade exclusiva dos condóminos sobre as respectivas fracções autónomas e os seus respectivos direitos sobre as partes comuns, por princípio definidos segundo o regime da compropriedade (cfr. art.º 1420º, nº 1 do CC).

Logo, simultaneamente com o direito de compropriedade sobre as partes comuns de que todos os condóminos são contitulares, cada condómino é proprietário exclusivo da sua própria fracção autónoma, sendo, como tal, titular exclusivo de um direito real, de natureza absoluta, o que lhe confere o direito de exigir de qualquer terceiro, seja outro condómino, seja um terceiro ou o próprio conjunto dos condóminos, que se abstenha de actos que perturbem ou diminuam o pleno gozo e fruição da sua fracção.

Com efeito, de acordo com o disposto no art.º 1305º do CC, o proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas, sendo que esse direito, enquanto direito real absoluto, é oponível a qualquer terceiro.

É assim que, face ao estatuído no art.º 483º do CC, a violação desse direito subjectivo pode determinar a obrigação de indemnização, caso se verifiquem os demais pressupostos da responsabilidade civil.

Como se refere no ac. da RP de 23.04.2018 (processo nº 972/14.8T8GDM.P1, acessível in www.dgsi.pt) “[...] esta obrigação, tal como se pode constituir nos casos em que o objecto do direito de propriedade do lesado não se integra em propriedade horizontal e o agente da violação é totalmente alheio ao imóvel, igualmente se pode constituir, nos mesmos termos, quando esse bem se integra numa propriedade horizontal e o autor da violação é outro dos condóminos (danos provindos de outras fracções autónomas) ou o próprio condomínio (danos provindos de partes comuns).

«Para o efeito, o que releva é que tenha sido violado o direito de propriedade exclusiva ou singular, ou seja, afectada a fracção autónoma, e que o autor da lesão seja alguém estranho a esse direito de propriedade singular, independentemente de se tratar de um não condómino, de um condómino ou do próprio condomínio, os quais, em qualquer dos casos, são terceiros em

relação ao direito real sobre o bem afectado e, portanto, estão sujeitos ao dever de non facere que a natureza do direito real do lesado lhe impõe.» [...] Significa isto que o titular de uma das fracções do prédio em propriedade horizontal que vê a sua fracção afectada em resultado de algo ocorrido nas partes comuns do edifício pode exigir a respectiva responsabilidade do condomínio ou do próprio administrador, a título pessoal, mas para tanto é suposto que ocorram todos os pressupostos da responsabilidade civil extracontratual, quais sejam 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.”.

Neste âmbito a jurisprudência tem convocado a aplicação do regime do art.º 493º n.º 1 do CC, o qual, no que ora importa, estabelece que quem tiver em seu poder coisa 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. Estabelece, pois, esta norma uma presunção, tradicionalmente entendida como uma presunção de culpa.

A propósito do art.º 493º do CC escreveu-se no ac. do STJ de 07.04.2016 (processo n.º 7895/05.0TBSTB.E1.S1, disponível in www.dgsi.pt) que: *“Tradicionalmente, tanto a doutrina (cfr. Antunes Varela, Direito das Obrigações, I, 2000, págs. 594 e seg.; Almeida Costa, Direito das Obrigações, 2009, pág. 588) como a jurisprudência nacionais (cfr., por exemplo, os acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 05/07/2012 (proc. n.º 1451/07.5TBGRD.C1.S1), de 28/10/2014 (proc. n.º 1593/07.7TBPVZ.P1.S1) e de 09/07/2015 (proc. n.º 385/2002.E1.S1), consultáveis em www.dgsi.pt) entendem que o regime do art.º 493º, n.º 2, do CC, consagra uma presunção de culpa do titular da actividade, sendo que se vem também afirmando (cfr. Mafalda Miranda Barbosa, Liberdade vs Responsabilidade: A precaução como fundamento da interpretação delitual?, 2006, pág. 377; Menezes Cordeiro, Tratado do Direito Civil, Vol. VIII – Direito das Obrigações, 2014, pág. 589) que essa presunção é, simultaneamente, uma presunção de ilicitude da conduta. Neste sentido se pronunciou igualmente o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 13/03/2007 (proc. n.º 07A96).”.*

Voltando ao caso vertente, ficou já acima demonstrado que relativamente às partes comuns do edifício em propriedade horizontal o dever de vigilância recai sobre o réu condomínio.

Acresce que, ao contrário do defendido pelo recorrente, todos os prejuízos que se verificam na fracção autónoma dos autores, têm origem, directa e causal,

nas deficiências das partes comuns do prédio que competia ao condomínio vigiar e resolver, pelo que é claro que a obrigação de reparação desses prejuízos impende sobre este último, tanto mais que o réu não provou que nenhuma culpa houve da sua parte ou que os danos se teriam igualmente produzido ainda que não houvesse culpa sua.

Carecendo as paredes exteriores do prédio de impermeabilização de molde a debelar infiltrações e humidades e sendo o condomínio conhecedor, através da respectiva administradora, pelo menos desde 2021 de patologias causadoras de infiltrações e, pelo menos, desde 2023 do estado de degradação das fachadas do prédio (não podemos minimamente caracterizar a conduta do condomínio como proactiva), constatando-se, pois, ter o réu condomínio incumprido aquele dever por omissão negligente de zelo, o que lhe era exigível e possível na perspectiva e segundo o critério do bom pai de família (cfr. art.º 487º do CC), pelo que está obrigado a indemnizar os condóminos autores dos danos sofridos no seu património como consequência directa dessa omissão ilícita e culposa, uma vez que, pelas razões acima desenvolvidas, não ilidiu a presunção legal, provando a falta de culpa ou que os danos se teriam produzido ainda que sem culpa sua.

Indemnização esta que, nesta parte, ocorrerá por via da reconstituição natural - reparação dos danos verificados no interior da fracção -, como, aliás, vem peticionado (cfr. art.º 562º, do CC).

Improcede, pois, nesta parte o recurso interposto.

Insurge-se ainda o recorrente relativamente à sentença, na parte em que o condenou a pagar uma indemnização aos autores, a título de danos não patrimoniais.

Como já se viu, no caso, ficou demonstrado o preenchimento dos pressupostos da responsabilidade civil a cargo do recorrente, por ter omitido de forma negligente a obrigação de realizar a reparação das infiltrações, bem como e consequentemente de reparação dos danos ocorridos no interior da fracção autónoma pertencente aos autos, conduta omissiva essa que provocou danos na qualidade de vida, saúde e estado anímico dos autores/recorridos - cfr. pontos 59 e seguintes do elenco dos factos provados.

Estabelece o art.º 496º, do CC que: “1. Na fixação da indemnização deve atender-se aos danos não patrimoniais que, pela sua gravidade, mereçam a tutela do direito.”.

E o nº 4, do referido artigo, que: “O montante da indemnização será fixado equitativamente pelo tribunal, tendo em atenção, em qualquer caso, as circunstâncias referidas no artigo 494º; no caso de morte, podem ser atendidos não só os danos não patrimoniais sofridos pela vítima, como os sofridos pelas pessoas com direito a indemnização nos termos número

anterior.”

Resulta, assim, do referido nº 1 a admissibilidade genérica do ressarcimento dos danos não patrimoniais. Como dele decorre, os danos não patrimoniais são indemnizáveis, quando, pela sua gravidade, sejam merecedores da tutela do direito.

Antunes Varela define danos não patrimoniais como sendo *“os prejuízos (como dores físicas, desgostos morais, vexames, perda de prestígio ou de reputação, complexos de ordem estética) que, sendo insusceptíveis de avaliação pecuniária, porque atingem bens (como a saúde, o bem estar, a liberdade, a beleza, a honra, o bom nome) que não integram o património do lesado, apenas podem ser compensados com a obrigação pecuniária imposta ao agente, sendo esta mais uma satisfação do que uma indemnização”* (in, Das Obrigações em geral, 6ª ed., 1º, p. 571).

Tais danos só são indemnizáveis quando, pela sua gravidade, merecerem a tutela do direito, sendo a aludida gravidade um conceito relativamente indeterminado, a apurar, objectivamente, caso a caso, de acordo com a realidade de facto apurada.

Como é pacífico, a gravidade dos danos deve *“medir-se por um padrão objectivo e não de acordo com factores subjectivos, ligados a uma sensibilidade particularmente aguçada ou especialmente fria ou embotada do lesado, sendo tais danos compensados com a obrigação pecuniária imposta ao agente, e tratando-se mais de uma satisfação do que de uma indemnização, a ser calculada segundo critérios de equidade, atendendo-se ao grau de responsabilidade do lesante, à sua situação económica e à do lesado, às flutuações do valor da moeda, etc.”* (vide, Antunes Varela, ob. cit., p. 600).

No caso em apreço, não se levantam dúvidas que as consequências das infiltrações na fracção autónoma dos autores lhes provocou danos que revestem gravidade, sendo, por isso, justificativas do seu ressarcimento, a título de danos não patrimoniais, como concluiu o tribunal recorrido.

O apelante refere, porém que, existindo uma situação de concorrência de culpa ou abuso de direito, não poderia aquele tribunal ter imputado os danos não patrimoniais ao condomínio.

Dispõe o art.º 570º do CC: *“1. Quando um facto culposo do lesado tiver concorrido para a produção ou agravamento dos danos, cabe ao tribunal determinar, com base na gravidade das culpas de ambas as partes e nas consequências que delas resultaram, se a indemnização deve ser totalmente concedida, reduzida ou mesmo excluída. 2. Se a responsabilidade se basear numa simples presunção de culpa, a culpa do lesado, na falta de disposição em contrário, exclui o dever de indemnizar.”*

Decorre deste normativo legal que o comportamento censurável do lesado

pode eliminar ou atenuar a responsabilidade do lesante, sendo essencial que essa actuação censurável seja adequada à produção do dano.

No entanto, como refere José Alberto González, *“pode suscitar-se a questão de saber se o tema invocado pela designação “concorrência de culpas” deve ser tratado na dimensão da culpabilidade ou antes no nível do nexo de causalidade. Na verdade, pelo menos quando a produção do dano seja inteiramente atribuível ao comportamento do lesado, faz sentido considerar o problema exclusivamente a propósito da imputação objectiva [...] Ao invés, quando o lesado apenas tenha contribuído em parte para a verificação do dano, o que, sobretudo, se torna necessário averiguar é se, e em que medida, o seu comportamento diminui ou exclui a censurabilidade da atuação do lesante. E este é um juízo que não pode ser feito a propósito da imputação objectiva, mas apenas no nível valorativo da culpa.”* – cfr. Código Civil Anotado, vol. II – Direito das Obrigações, 2012, p. 334-335.

Ora, salvo melhor opinião, desde já se adianta ser nosso entendimento que não logrou o recorrente demonstrar a concorrência do comportamento dos lesados, os aqui recorridos, para a verificação dos danos ocorridos na sua fracção autónoma e para as repercussões que tais danos tiveram na sua qualidade de vida, saúde e estado anímico, pelo que terá sempre de soçobrar a pretensão de ver reduzida ou eliminada a sua obrigação de indemnização, nos termos do art.º 570º do CC.

Com efeito, transcorrida a matéria de facto apurada e em particular os aspectos focados na sentença, não descortinamos qualquer facto culposos dos autores que tenha sido causal desses danos.

Antes de mais, a mera ausência dos autores em assembleias de condomínio, nomeadamente nas que incluíram o tema obras na ordem de trabalhos, não permite inferir um juízo de culpa, nem é por si susceptível de ser causal dos danos (ou seu agravamento) infligidos pelas infiltrações.

Note-se que também não resultou demonstrado que os danos verificados na fracção autónoma dos autores se deveram a falta de arejamento da mesma. Quanto à referência a ter os autores dificultado ou inviabilizado as obras por falta de pagamento de quotizações necessárias à sua realização, não encontra sustento suficiente em qualquer facto provado.

Veja-se que os autores informaram a administração do condomínio que não iriam proceder ao pagamento de qualquer outra quotização extraordinária relativa à realização de obras enquanto a sua situação não fosse resolvida muito antes da deliberação que aprovou as obras de reparação na fachada do prédio em questão. Ou seja, tal retenção de valores foi motivada apenas por não haver qualquer interesse da parte do condomínio em verificar tecnicamente e resolver as patologias que afectavam e afectam a fracção dos

autores.

Deste modo, afigura-se-nos que a actuação dos autores não configura qualquer forma de abuso de direito.

Segundo o art.º 334º, do CC, é ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social e económico do mesmo.

Esta complexa figura do abuso de direito é uma válvula de segurança, uma das cláusulas gerais com que o julgador pode obtemperar à injustiça gravemente chocante e reprovável para o sentimento jurídico prevalecente na comunidade social, à injustiça de proporções intoleráveis para o sentimento jurídico imperante, em que redundaria o exercício de um direito por lei conferido (cfr. Manuel de Andrade, *Teoria Geral das Obrigações*, 1958, p. 63 e seguintes; Almeida Costa, *Direito das Obrigações*, 3ª ed. p. 60 e seguintes.; Pires de Lima e Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, vol. I, 4ª ed., p. 299).

Há ainda que ter presente que o actual Código Civil consagrou a concepção objectivista do abuso de direito, bastando que estejam excedidos os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico do direito, muito embora a intenção com que o titular do direito tenha agido não deixa de contribuir para a questão de saber se há ou não abuso de direito (Almeida Costa, *ob. cit.*, Pires de Lima e Antunes Varela, *ob. cit.*).

Nesta linha de entendimento, e desde logo atenta a apurada motivação dos autores, afigura-se-nos, pois, que não ocorreu qualquer actuação dos autores manifestamente violadora dos limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social e económico do mesmo, susceptível de inviabilizar o seu direito a serem ressarcidos pelos danos não patrimoniais sofridos.

Improcede, pois, este segmento recursório.

Isto posto, cabe apenas determinar da justeza do *quantum* indemnizatório atribuído a este título.

Ora, de harmonia com o princípio geral expresso no art.º 562º, do CC, a obrigação de indemnizar implica a reconstituição da situação que existiria se não se tivesse verificado a lesão, repondo-se as coisas no lugar em que estariam se não se tivesse produzido o dano. Visa-se a eliminação deste, devendo a indemnização equivaler ao montante do dano imputado (vide, nº 2 do art.º 566º).

Porém, estando em causa a lesão de interesses imateriais, a reconstituição natural da situação anterior ao sinistro é impossível e também o é a fixação de um montante pecuniário equivalente ao «mal» sofrido, apenas se podendo atenuar, minorar ou, de algum modo, compensar os danos sofridos pelos lesados.

Como facilmente se alcança, os danos não patrimoniais são pela sua específica

natureza (imaterial) insusceptíveis de medida certa, absoluta, e uma vez que não têm valor venal, o chamado dano de cálculo não funciona em relação a eles.

Nesta conformidade, a compensação dos danos não patrimoniais que, pela sua gravidade mereçam a tutela do direito, não pode – por definição – ser feita através da teoria ou fórmula da diferença prevista no art.º 566º, nº 2, do CC. Ao invés, o montante da indemnização a atribuir deverá ser fixado equitativamente.

Com efeito, o art.º 496º, nº 4, do CC, manda fixar o quantitativo da indemnização correspondente aos danos em causa segundo critérios de equidade, devendo atender-se às circunstâncias enunciadas no art.º 494º, do mesmo diploma legal e, designadamente, a determinados elementos de referência ou índices, entre os quais, os padrões geralmente adoptados na jurisprudência, a flutuação do valor da moeda, etc, tudo como fundamental expressão *“das regras de boa prudência, de bom sendo prático, de justa medida das coisas, de criteriosa ponderação das realidades da vida”* - Antunes Varela, in Das Obrigações em Geral, I Vol., 9ª ed., p. 628.

A equidade traduz-se, pois, no critério decisivo para a fixação do montante da compensação por danos não patrimoniais.

Ou seja, este tipo de indemnização será fixado segundo o bom senso e o prudente arbítrio do julgador, temperado com os critérios objectivos a que se alude no art.º 494º, do CC, nomeadamente, tendo em conta a extensão e gravidade dos danos causados, o grau de culpabilidade do agente, a situação económica deste e do lesado e as demais circunstâncias do caso que se justifique ponderar.

E daqui resulta que a indemnização por danos não patrimoniais *“não se reveste de natureza exclusivamente ressarcitória, mas também cariz punitivo, assumindo-se como uma pena privada, estabelecida no interesse da vítima, por forma a desagrá-la do comportamento do lesante”* (vide, Luís Menezes Leitão, Direito das Obrigações, Vol. I, 14ª edição, Almedina, p 331).

Com efeito, o facto de a lei ter mandado atender à culpa do lesante, significa que, no caso dos danos não patrimoniais, a indemnização reveste uma natureza mista (ressarcitória e punitiva).

Por sua vez, o critério relativo à situação económica do lesante e do lesado pode, com vantagem, ser reconduzido a uma ideia de proporcionalidade, funcionado como factor da correcção da extensão indemnizatória que se mostre concretamente desproporcionada em face da situação patrimonial dos sujeitos, passivo e activo, da indemnização.

Certo é que o montante da indemnização será fixado equitativamente pelo tribunal, havendo aqui, naturalmente, que conviver e aceitar uma certa álea e

relatividade das decisões judiciais, características que são inerentes a tais decisões, bem como a qualquer actividade humana que não se estriba em premissas de cariz científico-natural ou matemático.

Pelo que o *quantum* compensatório fixado a este título, sendo-o, por apelo ao juízo de equidade, apenas poderá ser censurado quando ele se revele manifestamente desajustado e desproporcionado, não apenas face aos contornos/limites conformadores do caso concreto, como, outrossim, por comparação com os fixados pela jurisprudência em casos análogos ou semelhantes (cfr., entre outros, os acs. da RG de 12.10.2017, processo nº 1180/15.6T8CHV.G1 e do STJ de 20.04.2021, processo nº 1751/15.0T8CTB.C1.S1, ambos disponíveis in www.dgsi.pt).

Importando, assim, não apenas dilucidar tais contornos, como, também, perspectivar as diversas decisões prolatadas em casos similares para se tentar operar a fixação de valores idênticos.

Neste aspecto, como refere o ac. do STJ de 6.12.2018, relatado por Maria do Rosário Morgado, in www.dgsi.pt, *“o recurso à equidade não afasta a necessidade de observar as exigências do princípio da igualdade (cf. art.13º, nº 1, da CRP), o que implica a procura de uma uniformização de critérios, não incompatível, naturalmente, com a devida atenção às circunstâncias do caso”*, com o que se deve ainda *“ter em consideração os critérios jurisprudenciais adotados em casos idênticos por forma a obter, tanto quanto possível, uma interpretação e aplicação uniforme do direito (cf. art.º 8.º, n.º 3, do CC).”*.

Pois que apenas assim se alcança a justiça do caso e, bem assim, se contribui não só para a certeza e segurança do direito como, também, para a almejada realização da justiça material, quer na sua vertente absoluta, quer na vertente relativa ou comparativa.

Na verdade, *“O recurso à equidade não afasta a necessidade de observar as exigências do princípio da igualdade, o que implica a procura de uma uniformização de critérios”* - ac. do STJ de 24.09.2009, processo nº 09B0037, consultável in www.dgsi.pt.

Feito este breve excurso, e no que concerne à indemnização fixada aos autores, afigura-se-nos que o recorrente não tem razão quando afirma que a mesma se mostra desajustada, atenta a factualidade dada como provada e em confronto com os critérios habitualmente utilizados em situações semelhantes.

Com efeito, basta para tanto o ac. do STJ de 4.07.2024, processo nº 1069/14.6TBOER.L1.S1, acessível in www.dgsi.pt, onde foi fixada uma indemnização muito superior - no montante de € 5.000,00 - à lesada numa situação com contornos semelhantes à dos autos.

Improcede, pois, neste ponto, o recurso interposto.

*

Em suma, e atento o supra exposto, nomeadamente, em consequência, do acordo das partes quanto à alteração da causa de pedir, altera-se a decisão recorrida em conformidade, condenando-se o réu CONDOMÍNIO ... a, no prazo máximo de 30 dias, contados do trânsito em julgado da sentença, realizar as obras ainda necessárias a eliminar as infiltrações provenientes das partes comuns do prédio, mantendo-se no mais a decisão recorrida. Nestes termos, as custas do presente recurso são a suportar pelo recorrente (cfr. art.º 527º, nºs 1 e 2, do NCPC).

*

SUMÁRIO (art.º 663º, nº 7 do NCPC)

...

*

*

IV. Decisão

Pelo exposto, acordam os juízes deste Tribunal da Relação de Guimarães em alterar a decisão recorrida, condenando-se o réu CONDOMÍNIO ... a, no prazo máximo de 30 dias, contados do trânsito em julgado da sentença, realizar as obras ainda necessárias a eliminar as infiltrações provenientes das partes comuns do prédio, mantendo-se no mais a decisão recorrida.

Custas do presente recurso a suportar pelo recorrente.

*

*

Guimarães, 27.11.2025

Texto elaborado em computador e integralmente revisto pela signatária

Juíza Desembargadora Relatora: Dra. Carla Maria da Silva Sousa Oliveira

1º Adjunto: Juiz Desembargador: Dr. Alcides Rodrigues

2ª Adjunta: Juíza Desembargadora: Dra. Alexandra Rolim Mendes