

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 25698/22.5T8LSB.L1-6

Relator: NUNO GONÇALVES
Sessão: 18 Dezembro 2025
Número: RL
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: IMPROCEDENTE

PROPRIEDADE HORIZONTAL

CLARABÓIA

REPARAÇÃO

ISOLAMENTO

ORÇAMENTOS

MAIORIA

Sumário

Sumário:

- A substituição de uma clarabóia, que permite a entrada de água no interior do edifício, em dias de chuva, tendo que ser colocados diversos alçuidares no patamar de entrada do prédio, de forma a recolher a água, consubstancia uma reparação indispensável e urgente nas partes comuns do edifício;
- A assembleia de condóminos não carece da prévia apresentação pelo administrador de pelo menos três orçamentos de diferentes proveniências para deliberar sobre tal reparação;
- A autorização para a administração avançar com medidas judiciais com vista a realização de obras de isolamento de uma pala do prédio – nomeadamente através do acesso por meio de uma das fracções – não consubstancia um assunto cuja deliberação só possa ser aprovada por unanimidade dos votos e que tenha que ser expressamente indicado na convocatória da assembleia de condóminos;
- Tendo sido indicado na convocatória da assembleia de condóminos que a “Análise e deliberação sobre o isolamento da pala da Rua 1” era assunto que constava na ordem de trabalhos, a deliberação que autorizou a administração avançar com medidas judiciais com vista a realização dessas obras não consubstancia qualquer relevante surpresa, nem é fundamento para a sua anulação;
- A circunstância da autora ter participado na assembleia e expressamente votado contra o que foi deliberado, não a impede de impugnar judicialmente

tal deliberação, considerando que a sua conduta manifestamente não exprimiu – bem pelo contrário – a confirmação expressa ou tácita do que foi deliberado.

Texto Integral

Acordam na 6.^a Secção do Tribunal da Relação de Lisboa:

1. Relatório.

1.1. A autora AA demandou o réu Condomínio do prédio sito na Rua 2, em Lisboa, peticionando que:

a) Se julguem inválidas, em virtude de anulabilidade, as deliberações tomadas nos pontos 2. e 3. da Ordem de Trabalhos da assembleia de condóminos que teve lugar em 27 de Maio de 2022; e,

b) Se condene o Réu a pagar à Autora a quantia de € 462,29, a título de indemnização pelo dano causado a esta decorrente da aprovação em violação da lei do ponto 2. da Ordem de Trabalhos da assembleia de condóminos que teve lugar em 27 de Maio de 2022, acrescida de juros moratórios, à taxa legal, desde a data da citação do Réu até integral pagamento.

Em síntese, alegou ser proprietária de uma das fracções do prédio, tendo sido convocada para uma assembleia de condóminos, onde se indicava na ordem de trabalhos, entre o mais, o seguinte:

2. Análise de deliberação sobre a substituição de clarabóia;

3. Análise e deliberação sobre o isolamento da pala da Rua 1;

Nessa assembleia, foi deliberada a reparação total da clarabóia, com a necessidade da criação de uma quota extraordinária no montante de € 5.338,20, apesar do voto contrário da autora e da mesma ter suscitado a questão de haver apenas um orçamento apresentado pela administração do condomínio.

A reparação das clarabóias do Prédio constitui, indubitavelmente, uma obra de conservação extraordinária. Caso não tivesse sido aprovada a deliberação ilegal em causa, a autora não tinha sido obrigada a desembolsar a quantia de € 462,29.

Por outro lado e sem que nada o fizesse prever, de repente ocorreu o seguinte:

“... a Assembleia deliberou por maioria dos condóminos presentes com o voto das fracções B, D, F, H, E, J e L com o total de 393,70% que a Administração deverá avançar com as medidas judiciais para a resolução desta situação”. Com esta deliberação, o Condomínio Réu violou a norma constante do artigo 1432.^o do Código Civil.

*

1.2. O réu contestou a acção, referindo entre o mais que, relativamente ao ponto 3 da ordem de trabalhos, ora em crise, o que está em causa é o direito

de acesso por parte do condomínio a uma parte comum do edifício, para efetuar reparações urgentes e inadiáveis, conforme adiante melhor demonstrado, não existindo qualquer dano quantificável para a A., Por outro lado, a obra de intervenção na clarabóia não correspondia a qualquer “obra extraordinária”, conforme erradamente a A. a qualifica, pois a realização era há muito equacionada, sendo absolutamente necessário realizar a mesma antes da época das chuvas. Pugnou pela improcedência dos pedidos.

*

1.3. Após saneamento dos autos e julgamento, foi proferida a sentença recorrida, a qual decidiu absolver o réu do pedido.

*

1.4. A autora recorreu e apresentou as seguintes conclusões com interesse para a decisão:

(...)

“III. As decisões tomadas pela Meritíssima Juíza a quo, relativas a cada um dos pontos da ordem de trabalhos em questão, não se afigura correcta em nenhum dos aspectos relativamente aos quais a mesma se pronunciou;

IV. Tanto a propósito do ponto 2 como do ponto 3 da ordem de trabalhos da assembleia de condóminos de Maio de 2022, a Meritíssima Juíza a quo cometeu erros de avaliação de prova, tanto documental como gravada, que influíram tanto na composição da lista dos factos provados como dos factos não provados, com impacto directo e negativo nas decisões tomadas;

V. A deliberação em causa é anulável e a Recorrente impugnou-a em prazo;

VI. A substituição da clarabóia é uma obra de conservação extraordinária;

VII. O condomínio Recorrido não tem regulamento;

VIII. O condomínio não dispôs de forma diferente relativamente à obrigação legal de se obter pelo menos 3 orçamentos para a realização de obras extraordinárias no prédio;

IX. A administração do condomínio estava obrigado legalmente a apresentar aos condóminos, na assembleia de 27 de Maio de 2022, pelo menos três orçamentos de diferentes proveniências para a execução das obras de reparação da clarabóia do prédio;

X. O administrador do condomínio à data nunca alegou que não estava obrigado a apresentar três orçamentos ou que a obra não tinha carácter extraordinário;

XI. A vontade expressa dos condóminos era a de analisar diversos orçamentos para a reparação da clarabóia;

XII. O único orçamento apresentado para reparação da clarabóia estava caducado e não tinha um valor total fixado uma vez que o valor a pagar podia

ser alterado unilateralmente pelo empreiteiro por efeito da guerra entre a Federação Russa e a Ucrânia;

XIII. Na data em que o orçamento foi analisado e aprovado nem se sabia se a empresa que o tinha apresentado ainda se sentia vinculada a cumpri-lo, nenhum documento foi apresentado que comprovasse esse vínculo;

XIV. Não havendo regulamento do condomínio que disponha de forma distinta, só há duas hipóteses numa situação como a dos autos para que a obra de conservação extraordinária seja realizada: ou o administrador do condomínio apresenta três orçamentos ou a assembleia de condóminos tem de aprovar uma deliberação específica que, derogando a regra da obtenção, mínima, dos três orçamentos, exija apenas dois ou mesmo um só orçamento, o que não aconteceu;

XV. A aprovação do orçamento na assembleia de condóminos não é suficiente para cumprir a parte final do n.º 2 do artigo 1436.º do CC;

XVI. Num caso como o dos autos, que pressupõe o cumprimento estrito de requisitos legais por parte do administrador do condomínio, não caberá ao Tribunal apreciar o mérito da deliberação;

XVII. A Meritíssima Juíza a quo não identifica as normas legais que alegadamente lhe permitem apreciar o mérito da deliberação do condomínio relativa à reparação da clarabóia e nem explicou como, no seu entendimento, a Recorrente excedeu manifestamente os limites impostos pelo exercício do direito de um condómino ou violou manifestamente os ditames da boa-fé e da ordem pública;

XVIII. Não há qualquer prova escrita do pedido de obtenção de mais orçamentos para a reparação da clarabóia, sendo que esse facto carece de prova documental, pelo que não devia esse facto ter sido dado como provado;

XIX. Não há qualquer prova escrita que comprove que o orçamento apresentado se mantinha válido na data em que foi aprovado, sendo que esse facto carece de prova documental, pelo que não devia esse facto ter sido dado como provado;

XX. O único orçamento referido pelo ex-administrador do condomínio para substituição integral da clarabóia e que podia, por isso, ser comparado com o apresentado na assembleia de 27 de Maio de 2022, tinha um preço de dois mil e quinhentos euros acrescido de IVA, ou seja, quase metade do valor do orçamento aprovado;

XXI. Os demais orçamentos a que se refere a Meritíssima Juíza a quo não podiam ser comparados com o orçamento aprovado uma vez que não se destinavam à realização do mesmo trabalho, ou seja, não contemplavam a substituição total da clarabóia;

XXII. Não é verdade que a obra da clarabóia, de que se vinha falando há

muitos anos, não tenha sido efectuada apenas por razões financeiras, conforme confirmado pelo ex-administrador do condomínio no depoimento prestado;

XXIII. Pelo menos o representante da Recorrente na assembleia de condóminos de 27 de Maio de 2022 suscitou a questão da apresentação de um único orçamento e o facto de o orçamento apresentado estar caducado e não ter um preço fechado;

XXIV. Não ficou provado que fosse necessário substituir completamente a clarabóia;

XXV. A obra de substituição da clarabóia não era indispensável e urgente, contrariamente ao que expressou a Meritíssima Juíza a quo; XXVI. A prova apresentada nos autos clarificou que os condóminos nunca trataram a questão da reparação da clarabóia como urgente;

XXVII. É unânime na doutrina e na jurisprudência que a invocação da necessidade de se realizarem obras indispensáveis e urgente requer a verificação cumulativa destes dois requisitos: essencialidade e urgência;

XXVIII. Ao decidir como decidiu esta questão, a Meritíssima Juíza a quo violou, dessa forma e sem fundamento, o disposto no número 2 do artigo 1436.º do CC, pelo que a deliberação deve ser considerada anulada;

XXIX. Relativamente ao ponto 3 da ordem de trabalhos, a questão parte de um pressuposto falso, afirmado e reafirmado pelo ex-administrador do condomínio, BB, segundo o qual a realização dos trabalhos de isolamento da referida pala dependia do acesso ao local através da fracção O, ou seja, através da fracção da Recorrente;

XXX. Isso era falso desde o início e a melhor prova dessa falsidade é o facto de o trabalho de reparação da pala já ter sido efectuado e sem necessidade de ser atravessada a fracção da Recorrente;

XXXI. A deliberação sobre o acionamento de meios judiciais não constava de modo expresse na ordem de trabalhos;

XXXII. É falso que as reparações a efectuar na pala do terceiro esquerdo apenas se poderiam realizar com acesso aos terraços de cobertura cujo uso é exclusivo da fracção da Recorrente;

XXXIII. A obra de reparação da pala fez-se sem haver necessidade de aceder ao interior da fracção da Recorrente;

XXXIV. A água que entrava na varanda do terceiro andar esquerdo em dias de pluviosidade acedia a esse espaço pelas laterais uma vez que a varanda é aberta em todas as suas três frentes;

XXXV. Não é verdade que a falta de impermeabilização da pala da varanda ocasionava inundações na varanda em dias de pluviosidade;

XXXVI. O problema da pala da varanda foi denunciado ao condomínio antes de

ter terminado a empreitada que estava em curso e, por isso, antes de terem sido desmontados os andaimes;

XXXVII. A reparação da pala da varanda podia ter sido feita antes da conclusão das obras e de terem sido desmontados os andaimes;

XXXVIII. A Recorrente nunca permitiu o acesso à pala da Rua 1, através da sua fracção, pelas razões aventadas na acta da assembleia de 27 de Maio de 2022 e não por mero capricho;

XXXIX. Não é verdade que o acesso aos terraços de cobertura através da fracção da Recorrente era a forma mais segura e económica de aceder à pala da varanda;

XL. Com os meios de segurança adequados, todos meios de reparação da placa têm de ser igualmente seguros;

XLI. A sentença do procedimento cautelar que correu termos nos Julgados de Paz de Lisboa, junta aos autos, considerou em Dezembro de 2022 que a obra de reparação da pala da varanda do terceiro andar esquerdo não era urgente por não estar em risco a queda/colapso da pala ou estar em causa a segurança do edifício ou de pessoas e bens; XLII. Quando a Recorrente analisou a ordem de trabalhos e teve de dar instruções de voto ao seu representante relativamente ao ponto 3 da ordem de trabalhos, achou que se iam discutir formas de proceder a essa reparação que não implicassem atravessar a sua fracção;

XLIII. É prática do condomínio Recorrido expressar nas ordens de trabalho de anteriores assembleias de condóminos a possibilidade de recorrer aos meios judiciais sempre que isso se afigura como uma hipótese resultante da discussão de um ponto da ordem;

XLIV. Lendo o referido ponto da ordem de trabalhos no período que antecedeu a realização da assembleia de condóminos, a Recorrente não podia estar preparada para que o desfecho da sua análise pudesse ser a outorga de poderes ao administrador de condomínio para a demandar judicialmente;

XLV. O ponto 3 da ordem de trabalhos não contemplava, como não contempla, o que veio a ser deliberado;

XLVI. Estão vedadas, por lei, deliberações sobre matérias que não constem da ordem de trabalhos, expressas de forma clara e inequívoca na convocatória, salvo se estiverem presentes todos os condóminos e concordarem que se delibere sobre o assunto – o que não foi o caso; XLVII. Esta questão é tão mais importante quanto a Recorrente não estava pessoalmente presente na assembleia de condóminos;

XLVIII. Havendo diversas formas de realizar a reparação da pala sem ser necessário aceder ao local através da fracção da Recorrente e já tendo havido ocasião de fazer essa reparação através dos andaimes que estiveram

montados no prédio, como ficou demonstrado, a Recorrente pensou que se iriam discutir soluções alternativas, incluindo de empreiteiro;

XLIX. A conclusão retirada pela Meritíssima Juíza a quo neste aspecto não tem o mínimo de correspondência com o texto do ponto da ordem de trabalhos, de tal forma que, de facto, a deliberação tomada pelos condóminos constituiu uma total surpresa;

L. O representante da Recorrente participou, e bem, na discussão do ponto da ordem de trabalhos que constava do aviso convocatório, nos termos em que ele e a Recorrente entenderam o texto do ponto 3 dessa ordem, e até ao momento em que foi introduzida a deliberação surpresa;

LI. O facto de o representante da Recorrente ter votado (e contra) na deliberação surpresa demonstrou que o mesmo não se conformou com a invalidade praticada ou que sanou/supriu o vício da convocatória;

LII. A questão das deliberações surpresa configura uma construção tipicamente jurídica, que escapa ao condómino comum, o qual só excepcionalmente terá conhecimentos jurídicos que lhe permitam, perante uma deliberação desse tipo, ter o discernimento de não participar na respectiva discussão;

LIII. A reacção natural e normal de um condómino médio colocado perante uma situação de uma deliberação de que não está à espera, que é para si surpreendente, é a de reagir imediatamente da forma que puder;

LIV. Andou mal a Meritíssima Juíza a quo tanto ao decidir que a deliberação tomada pelos condóminos no ponto 3 da ordem de trabalhos estava contida no texto do aviso convocatório, como ao expressar o entendimento segundo o qual a participação do representante da Requerente nessa deliberação precluiu o seu direito a impugná-la.

LV. A douta sentença recorrida violou as regras estabelecidas nos artigos 1432.º e 1436.º do Código Civil, no que respeita às decisões tomadas quanto aos pontos 2 e 3 da ordem de trabalhos da assembleia de condóminos em apreço.

Nestes termos, e nos melhores de Direito e com o duto suprimento que se invoca, deve ser considerado procedente, por provado, o presente recurso e, em consequência:

a) Serem aditados novos pontos 33), 34) à lista dos Factos Provados e novos pontos I) e J) na lista dos Factos não Provados, por se afigurar relevante para a posição processual da Recorrente e para o apuramento da verdade, nos termos do artigo 662.º do CPC e do alegado nos artigos 86. e 158. destas alegações;

b) Serem eliminados os pontos A), B) e G) dos Factos não Provados, por se afigurar relevante para a posição processual da Recorrente e para o

apuramento da verdade, nos termos do artigo 662.º do CPC e do alegado nos artigos 86. e 158. destas alegações;

c) Serem rectificadas os pontos 9), 11), 12), 18), 19), 24), 26), 28) 31) dos Factos Provados, por se afigurar relevante para a posição processual da Recorrente e para o apuramento da verdade, nos termos do artigo 662.º do CPC e do alegado nos artigos 86. e 158. destas alegações; e

d) Ser revogada a douda sentença proferida pela Meritíssima Juíza a quo nesta acção declarativa, por violação dos artigos 1432.º e 1436.º, ambos do CC, substituindo-a por outra que considere anuladas as duas deliberações do condomínio impugnadas nos presentes autos, tomadas durante a discussão dos pontos 2 e 3 da ordem de trabalhos da assembleia de condóminos de 27 de Maio de 2022, e que conheça do pedido de indemnização formulado pela Recorrente na petição inicial”.

*

1.5. Não foi apresentada resposta.

*

1.6. Foi proferido despacho a corrigir o lapso de escrita constante da sentença, onde se lê na identificação da autora, «casada», deve passar a ler-se «solteira», e a admitir liminarmente o recurso.

*

1.7. As questões a decidir estão delimitadas pelas conclusões da recorrente e centram-

-se no seguinte:

- Se é de acolher a impugnação da matéria de facto;

- Se a substituição de uma clarabóia, que permite a entrada de água no interior do edifício, em dias de chuva, tendo que ser colocados diversos alguidares no patamar de entrada do prédio, de forma a recolher a água, consubstancia uma obra de conservação extraordinária e que requer a prévia apresentação de pelo menos três orçamentos de diferentes proveniências para a sua execução;

- Se a deliberação da assembleia de condóminos para a Administração avançar com medidas judiciais (com vista a proceder ao isolamento da pala do prédio) carecia de ser indicada na respectiva convocatória;

- Se esse assunto foi efectivamente indicado; e;

- Se a autora estava impedida de impugnar judicialmente a deliberação, considerando que participou na assembleia e votou contra tal o que foi deliberado.

*

2. Fundamentação.

2.1. Impugnação da matéria de facto.

O artigo 640.º, do Código de Processo Civil, impõe ao recorrente o dever de obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição:

- a) Os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados;
- b) Os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida;
- c) A decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas.

O acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 13/1/2022 sintetizou a orientação jurisprudencial aí seguida, ao referir que: *“No que diz respeito ao enquadramento processual da rejeição da impugnação da decisão relativa à matéria de facto, o Supremo Tribunal de Justiça considerou no acórdão de 3/12/2015, proferido no processo n.º 3217/12.1 TTLSB.L1.S1 (Revista-4.ª Secção), que se o Tribunal da Relação decide não conhecer da reapreciação da matéria de facto fixada na 1.ª instância, invocando o incumprimento das exigências de natureza formal decorrentes do artigo 640.º do Código de Processo Civil, tal procedimento não configura uma situação de omissão de pronúncia.*

No mesmo acórdão refere-se que o art.º 640.º, do Código de Processo Civil exige ao recorrente a concretização dos pontos de facto a alterar, assim como dos meios de prova que permitem pôr em causa o sentido da decisão da primeira instância e justificam a alteração da mesma e, ainda, a decisão que, no seu entender deve ser proferida sobre os pontos de facto impugnados.

Acrescenta-se que este conjunto de exigências se reporta especificamente à fundamentação do recurso não se impondo ao recorrente que, nas suas conclusões, reproduza tudo o que alegou acerca dos requisitos enunciados no art.º 640.º, n.ºs 1 e 2 do CPC.

Por fim, conclui-se que versando o recurso sobre a impugnação da decisão relativa à matéria de facto, importa que nas conclusões se proceda à indicação dos pontos de facto incorretamente julgados e que se pretende ver modificados.

A propósito do conteúdo das conclusões, o acórdão de 11-02-2016, proferido no processo n.º 157/12.8 TUGMR.G1.S1 (Revista) – 4.ª Secção, refere que tendo a recorrente identificado no corpo alegatório os concretos meios de prova que impunham uma decisão de facto em sentido diverso, não tem que fazê-lo nas conclusões do recurso, desde que identifique os concretos pontos da matéria de facto que impugna (Cfr. no mesmo sentido acórdãos de 18/02/2016, proferido no processo n.º 558/12.1 TTCTBR.C1.S1, de 03/03/2016, proferido no processo n.º 861/13.3 TTVIS.C1.S1, de 12/05/2016, proferido no processo n.º 324/10.9 TTALM.L1.S1 e de 13/10/2016, proferido no processo

n.º 98/12.9TTGMR.G1.S1, todos da 4.ª Secção).

No que diz respeito à exigência prevista na alínea b), do n.º 1, do art.º 640.º do Código de Processo Civil, o acórdão de 20-12-2017, proferido no processo n.º 299/13.2 TTVRL.C1.S2 (Revista) - 4ª Secção, afirma com muita clareza que quando se exige que o recorrente especifique «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», impõe-se que esta concretização seja feita relativamente a cada um daqueles factos e com indicação dos respetivos meios de prova, documental e/ou testemunhal e das passagens de cada um dos depoimentos” – disponível na base de dados da DGSI, processo n.º 417/18.4T8PNF.P1.S1.

Porém, não há que conhecer da impugnação da matéria de facto, quando a mesma se mostra prejudicada por outras questões que logicamente a precedem. Como refere o acórdão desta Relação de 11-5-2023: “a reapreciação da matéria de facto não constitui um fim em si mesma, mas um meio para atingir um determinado objetivo, que é a alteração da decisão da causa, pelo que sempre que se conclua que a reapreciação pretendida é inútil – seja porque a decisão sobre matéria de facto proferida pela primeira instância já permite sustentar a interpretação do direito aplicável ao caso nos termos sustentados pelo recorrente, seja porque ainda que proceda a impugnação da matéria de facto, nos termos requeridos, a decisão da causa não deixará de ser a mesma – a reapreciação sobre matéria de facto não deve ter lugar, por constituir um ato absolutamente inútil, contrariando os princípios da celeridade e da economia processuais (arts. 2.º, n.º 1, 137.º, e 138.º do CPC)” – disponível na base de dados da DGSI, processo n.º 8312/19.3T8ALM.L1-2.

*

2.2. Idem.

Desde já se adianta que as alegações da autora AA se apresentam com uma desmesurada extensão e desnecessária divagação em face do objecto da acção. O que a autora pretende é a anulação de duas simples deliberações tomadas numa assembleia de condóminos, a saber:

- a) A constituição e pagamento de uma provisão extraordinária no montante de € 5.338,20, para custear a substituição de uma clarabóia (perante a indisputada circunstância de que a sua deterioração permite a entrada de água no interior do edifício, em dias de chuva, tendo que ser colocados diversos alguidares no patamar de entrada do prédio, de forma a recolher a água); e,
- b) A autorização concedida à Administração para requerer medidas judiciais

para realizar uma obra.

Os fundamentos invocados pela autora parecem ser de simples e fácil compreensão. Os motivos que ditaram a improcedência do pedido também se apresentam com mediana clareza, pelo que seria expectável que os vícios ou erros da decisão pudessem ser facilmente apontados e não carecessem da laboriosa, desnecessária e incompreensível prolixidade evidenciada nas 55 páginas do recurso, com mais de 17 mil palavras.

Em primeiro lugar, a autora pugna no sentido de serem aditados os seguintes pontos à lista dos Factos Provados:

33): “Durante a discussão do ponto 2 da ordem de trabalhos, no âmbito da assembleia ordinária de condóminos do prédio situado na Rua 2, torneando para a Rua 1, em Alcântara (Lisboa), realizada em 27-05-2022, pelo menos o condómino da fração autónoma designada pela letra “O” suscitou a questão de a administração de condomínio apresentar apenas um orçamento para a obra atinente à substituição da clarabóia e a da validade desse orçamento por causa do seu prazo de duração ter expirado.”

Caso assim não se entenda, sempre deverá ser criado esse novo facto 33) na lista dos Factos Provados, com o seguinte teor: “Durante a discussão do ponto 2 da ordem de trabalhos, no âmbito da assembleia ordinária de condóminos do prédio situado na Rua 2, torneando para a Rua 1, em Alcântara (Lisboa), realizada em 27-05-2022, pelo menos o condómino da fração autónoma designada pela letra “O” suscitou a questão da validade desse orçamento por causa do seu prazo de duração ter expirado.

34) “A reparação da pala da Rua 1 podia ter sido levada a cabo durante a execução das obras de reabilitação das fachadas e da cobertura do prédio situado na Rua 2 Lisboa, através da utilização dos andaimes que permitiam o acesso ao telhado do prédio e à varanda do 3.º andar esquerdo do prédio.”

A apelante demorou-se na apreciação crítica destas alterações, mas não cuidou de justificar a sua relevância em termos de projecção no sentido da solução jurídica. Tão pouco se encontra relevância jurídica para a decisão. A irrelevância resulta da circunstância de:

a) O facto de, no decurso da realização da assembleia, ter sido suscitada ou não ter sido suscitada a questão de a administração de condomínio apresentar apenas um orçamento para a obra atinente à substituição da clarabóia, não é pressuposto para a existência do invocado vício ou a sua sanção. Mas a apelante sempre poderia sustentar em sentido diverso que o vício apenas subsistiria caso a falta de apresentação de outros orçamentos tivesse sido expressamente suscitada no decurso da audiência... Manifestamente não o fez, nem o pretende fazer como resulta cristalinamente do art.º 81.º, das doudas alegações da apelante e que evidenciam a (in)utilidade desta discussão.

b) A acessibilidade através dos andaimes ao telhado do prédio e à varanda do 3.º andar esquerdo do prédio não é o fundamento da pretendida anulação da deliberação, mas antes a invocada circunstância de não constar da ordem de trabalhos.

Por conseguinte, indefere-se a pretendida alteração destes pontos da matéria de facto (incluindo a correspondente eliminação dos pontos A) e G) dos factos não provados).

A apelante pretende ainda que seja eliminado o ponto B) dos Factos não Provados, o qual refere o seguinte: *“O orçamento referido em 4) já tinha expirado, não havendo evidencia de que a empresa Pigmento Diligente, Lda. tivesse renovado o prazo de validade da sua proposta”*. Não se compreende o propósito da apelante com a eliminação deste facto julgado não provado, nomeadamente caso fosse para evitar contradição com outro facto julgado provado – cfr. art.º 662.º, n.º 3, alíneas b) e c), do Código de Processo Civil. Não basta que o facto tenha sido julgado não provado? Há que simplesmente eliminar o facto? Afigura-se que se mantém válido o entendimento em como *“A circunstancia de se dar como não provado certo facto quesitado não importa a consideração do facto contrario, já que tudo se passa como se tal facto não tivesse sido alegado”* – cfr. acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 13/1/1987, sumário disponível na base de dados da DGSJ, processo n.º 074154. De qualquer forma, não se reconhece qualquer utilidade ou relevância à questão do prazo indicado no orçamento. O prazo indicado no orçamento apenas tem a relevância, a validade e a relevância que o respectivo proponente lhe atribuir. Dito por outras palavras e como qualquer pessoa minimamente versada nos usos e hábitos do comércio sabe, a questão de facto só releva quando a entidade que propõe o orçamento diz ao aceitante: *“Lamento, mas já decorreu o prazo de validade que indiquei quando elaborei o orçamento; entretanto, as condições alteraram-se e não posso prestar o serviço nas condições que anteriormente apresentei”*. Claro está, se for um comerciante diligente e interessado, logo tratará de apresentar novas condições (e voltaremos ao ponto de partida., i. é nova (re)apreciação pela assembleia de condóminos).

Pelo exposto, indefere-se igualmente a pretendida eliminação da alínea B) dos factos julgados não provados.

*

2.3. Idem.

A apelante pugna no sentido de serem rectificadas os pontos 9), 11), 12), 18), 19), 24), 26), 28) 31) dos factos provados, por se afigurar relevante para a posição processual da recorrente e para o apuramento da verdade.

Aí se refere que:

9) A administração do condomínio solicitou vários orçamentos relativos à obra de substituição da clarabóia do prédio, e apenas recebeu o orçamento subscrito por Pigmento Diligente, Lda..

11) O Condomínio do prédio situado na Rua 2-Lisboa, tinha como meios de comparação com o orçamento da Pigmento Diligente Lda., orçamentos anteriores, dos quais a Autora tinha conhecimento.

12) Pelo menos desde o ano de 2016, que a administração do condomínio do prédio situado na Rua 2, tornejando para a Rua 1, em Alcântara (Lisboa) equaciona a realização de obras de reparação na clarabóia, não tendo sido a mesma realizada, nessa data, atenta a falta de fundos financeiros do condomínio e o valor da reparação.

18) A pala da Rua 1, a qual se situa na parte superior da varanda da fração autónoma designada pela letra “L” correspondente ao 3.º andar esquerdo do prédio situado na Rua 2, tornejando para a Rua 1, em Alcântara (Lisboa) apresentava falta de impermeabilização, a qual ocasionava infiltrações na cobertura da varanda do 3.º andar esquerdo e inundações na varanda, em dias de pluviosidade.

19) Durante o período compreendido entre agosto de 2021 a dezembro de 2021, teve lugar a execução de obras de reabilitação das fachadas e da cobertura do prédio situado na Rua 2 Lisboa.

24) Após a conclusão das obras de pintura e de impermeabilização referidas em 20), a Administração do Condomínio situado na Rua 2, tomou conhecimento da existência de infiltrações de água na pala existente na parte superior da varanda do 3.º andar esquerdo, devido à ocorrência de pluviosidade, e à falta de impermeabilização da pala, uma vez que em 20.11.2021, CC, condómino do 3.º andar esquerdo, enviou uma mensagem de correio eletrónico ao Condomínio do prédio situado na Rua 2, com o seguinte teor: «Caro Condomínio do Edifício DD Registamos uma infiltração de água grave na cobertura da varanda do 3.º esquerdo. Ainda que nem começou a chuva e já é grave, dias depois das obras acabarem. Como podem ver na foto, a situação merece que seja acionada a garantia e que seja resolvido problema. Senão vai ficar muito pior. Com os melhores cumprimentos, peço a vossa ajuda. Com estima, CC.»

26) A Autora nunca permitiu o acesso à pala da Rua 1, a partir do terraço de cobertura, de seu uso exclusivo, existente na fração autónoma designada pela letra “O” correspondente ao 4.º andar esquerdo.

28) Em 13.12.2022 foi proferida sentença pelo Julgado de Paz de Lisboa, no âmbito do processo referido em 27), a qual transitou no dia 08.02.2023, tendo ficado a constar do respetivo trecho decisório o seguinte: «Em face do exposto, julgo o presente procedimento cautelar improcedente, por não

provado e, consequentemente, absolve a demandada do pedido».

31) O acesso aos terraços de cobertura existentes na Rua 1, através fração da Autora era a forma mais segura, direta, expedita e económica de aceder à pala.

Não obstante estes factos apenas contextualizarem o processo que conduziu à deliberação da assembleia de condóminos e actos subsequentes, sem se projectarem nas causas que fundamentam os pedidos, sempre se dirá que foram confirmados pelas declarações prestadas na audiência, particularmente por EE (confirmou os problemas com a clarabóia se prolongam há anos e tem-se agravado; não havia dinheiro e foi dada preferência a outras obras; havendo necessidade de aceder facilmente e com segurança ao local a intervencionar) e BB (relatou as infiltrações de água pela clarabóia desde cerca de 2016; relatou que foram pedidos vários outros orçamentos, inclusivamente pela anterior administração, mas que ficaram sem resposta). Tais relatos evidenciaram conhecimento dos factos e suficiente isenção, pelo que se apresentam como convincentes e não se encontra fundamento para os desmerecer, nomeadamente em face da falta de outros elementos documentais, sendo que a lei não exige especial formalidade para a sua demonstração.

Ademais, as pretendidas alterações de redacção dos factos não acrescentam nada de relevante à solução jurídica do caso, nomeadamente quanto às opiniões sobre as diversas questões (vg. os pressupostos jurídicos da decisão da providência cautelar; o melhor acesso ao telhado; etc.).

Por conseguinte, julga-se improcedente a impugnação da matéria de facto.

*

2.4. Foi julgado provado que:

1) Mediante a Ap. n.º 32, de 02.06.2005, mostra-se registada a favor de AA, a aquisição, por compra, da fração autónoma designada pela letra “O” correspondente ao 4.º andar esquerdo, do prédio urbano situado na Rua 2 tornejando para a Rua 1, em Alcântara - Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa, freguesia de Alcântara, com o n.º ..., e inscrito na respetiva matriz predial sob o artigo

2) A Autora detém o uso exclusivo do sótão, correspondente ao telhado sito sobre a sua fração, desde que a comprou.

3) A administração do condomínio do prédio situado na Rua 2 tornejando para a Rua 1, em Alcântara - Lisboa, enviou para a Autora, a qual recebeu, uma convocatória para a assembleia extraordinária a ter lugar no dia 27 de Maio de 2022, pelas 19:00, através de sistema de videoconferência, constando da mesma a seguinte ordem de trabalhos: «1. Análise e deliberação sobre a reparação das prumadas das instalações sanitárias das frações dos lados

esquerdo e frente; 2. Análise e deliberação sobre a substituição da clarabóia; 3. Análise e deliberação sobre o isolamento da pala Rua 1; 4. Análise e deliberação sobre alterações feitas à estrutura do prédio; 5. Análise e deliberação sobre as infiltrações no sótão; 6. Análise e deliberação sobre o fecho da obra da BritaMontes; 7. Informação acerca da correção do orçamento ordinário aprovado na assembleia realizada dia 29.01.2022; 8. Apresentação, discussão e aprovação das contas de 01.01.2022 a 27.05.2022; 9. Destituição da empresa de gestão de condomínio e nomeação de nova empresa de gestão de condomínio; 10. Nomeação de nova administração do condomínio; 11. Outros assuntos de interesse do condomínio».

4) A administração do condomínio do prédio situado na Rua 2 torneando para a Rua 1 em Alcântara – Lisboa, enviou para todos os condóminos, em anexo à convocatória da assembleia de condóminos, um documento particular, intitulado «orçamento, reparação/substituição de clarabóia», datado de 18.04.2022, subscrito por Pigmento Diligente Lda., com o seguinte teor:

«Serviços a ser executados:

01 – Preparação para Realização dos Trabalhos; 01-01: Preparação de um espaço na obra seguindo as obrigações legais relativas à Segurança; Higiene e Saúde no Trabalho, de acordo com a legislação vigente, sendo a Instalação de estaleiro temporário para armazenamento de ferramentas e equipamentos conforme decreto de Lei 273/2003, adaptação à natureza dos trabalhos e à dimensão da obra. 01-02: Fornecimento, montagem e manutenção de meios de elevação e trabalho em todas as áreas a intervir, permitindo a execução dos trabalhos com as devidas seguranças.

02 – Clarabóia/Substituição das Placas; Exterior e Interior. 03-02: Remoção dos acrílicos da clarabóia existente. 03-03: Limpeza dos suportes. 03-04: Zonas metálicas; 03-04-01: Preparação da estrutura a intervencionar, limpeza e desgorduramento. 03-04-02: Pinturas: Duas demãos de “Hammerite”, O esmalte Hammerite é especialmente formulado com resinas de alta qualidade, pigmentos com boa solidez à luz e partículas de vidro Termo endurecidas 03-05: Colocação de novos Acrílicos. 03-06: Aplicação de Sikaflex-11 FC+ é um selante de juntas e uma cola multi-usos. (...)

03- Clarabóia/placas exteriores; 05-01: Remoção dos acrílicos da clarabóia existente. 03-03: Limpeza dos suportes. 03-04: Zonas metálicas: 03-04-01: Preparação da estrutura a intervencionar, limpeza e desgorduramento. 03-04-02: Pinturas: Duas demãos de “Hammerite”, o esmalte Hammerite é especialmente formulado com resinas de alta qualidade, pigmentos com boa solidez à luz e partículas de vidro Termo endurecidas 03-05: Colocação de novos Acrílicos. 03-06: Aplicação de Sikaflex-11 FC+ é um selante de juntas e uma cola multi-usos. 02 – Clarabóia/placas Interiores 05-01: Remoção dos

acrílicos da clarabóia existente.

03-03: Limpeza dos suportes.

03-04: Zonas metálicas:

03-04-01: Preparação da estrutura a intervencionar, limpeza e desengorduramento.

03-04-02: Pinturas. Duas demãos de “Hammerite”, O esmalte Hammerite é especialmente formulado com resinas de alta qualidade, pigmentos com boa solidez

à luz e partículas de vidro Termo endurecidas

03-05: Colocação de novos Acrílicos.

03-06: Aplicação de Sikaflex- 11 FC+ é um selante de juntas e uma cola multi-usos.

Obs: A melhor forma de solucionar o problema, é a substituição geral dos acrílicos;

Observações Finais: Todos os trabalhadores estão abrangidos por Seguro de Acidentes de Trabalho e a Obra atingida por Seguro de Responsabilidade Civil.

Garantia de 5 anos trabalhos e materiais executados.

O prazo poderá variar devido a imprevistos, condições climáticas ou etc.

Água e energia necessárias à obra da responsabilidade do cliente e NÃO incluídas

no orçamento.

Validade do orçamento: 15 dias. (Devido a Guerra, os preços dos materiais podem

sofrer alterações).

Formas de Pagamento:

Entrada inicial de 50.%.
Metade da Empreitada 30.%.
Final da Empreitada 20.%

Secções Descrições Valor

2 Substituição total 4 340.00

3Substituição Exterior.....3.210.00

4 Substituição interior2.389.00

Iva não incluso

Material e mão de obra inclusos!.»

5) No dia 27 de maio de 2022, pelas 19 horas e 10 minutos, reuniu a assembleia extraordinária de condóminos do prédio situado na Rua 2 tornejando para a Rua 1- Lisboa, a qual teve por objeto a deliberação da seguinte ordem de trabalhos:

«1. Análise e deliberação sobre a reparação das prumadas das instalações

sanitárias das frações dos lados esquerdo e frente;

2. Análise e deliberação sobre a substituição da clarabóia;

3. Análise e deliberação sobre o isolamento da pala da Rua 1;

4. Análise e deliberação sobre alterações feitas à estrutura do prédio;

5. Análise e deliberação sobre as infiltrações no sótão;

6. Análise e deliberação sobre as infiltrações no sótão;

7. Informação acerca da correção do orçamento ordinário aprovado na assembleia realizada dia 29.01.2022;

8. Apresentação, discussão e aprovação das contas de 01.01.2022 a 27.05.2022;

9. Destituição da empresa de gestão do condomínio e nomeação de nova empresa de gestão de condomínio;

10. Nomeação de nova administração do condomínio;

11. Outros assuntos de interesse do condomínio;».

6) A Autora fez-se representar na assembleia extraordinária que teve lugar no dia 27 de maio de 2022, através de FF e GG.

7) No âmbito da assembleia extraordinária referida no ponto 5), foi exarada a ata n.º 18, na qual consta, nomeadamente que: «Tendo a assembleia necessário quórum para se constituir e deliberar sobre a Ordem do Dia, foram iniciados os trabalhos à referida hora, sob a Presidência do Sr. HH, Administrador do Condomínio. (...) Relativamente ao Ponto 2. “Análise e deliberação sobre a substituição da clarabóia”, o Administrador HH começou por relembrar que a intervenção na clarabóia já é discutida em assembleia de condóminos desde 2016 (ata 22 de 29 de janeiro de 2016), tendo vindo a ser sucessivamente adiada. Desde há uns anos, entra água da chuva na caixa das escadas, tendo a situação vindo a deteriorar-se ao longo dos anos em gravidade crescente. Conforme deliberado na última assembleia de 29 de janeiro de 2022, a Administração solicitou vários orçamentos, tendo apenas recebido uma resposta da empresa Pigmento Diligente (que se anexa à presente ata) que apresenta 3 opções:

1. Substituição total: € 4.340 mais IVA (5.338,20€).

2. Substituição exterior: € 3.210 mais IVA (3.948,30€).

3. Substituição interior: 2.389€ mais IVA (2.938,47€).

4. Não adjudicar qualquer orçamento. Tendo em conta que, tanto as placas exteriores como interiores se encontram num estado avançado de degradação, a Administração propôs a adjudicação da primeira opção, bem como a criação de quota extraordinária no valor de 5.338,20 €. Estas propostas foram alvo de votação, tendo a assembleia deliberado, por maioria dos condóminos presentes com (464,60%) adjudicar a substituição total da clarabóia à empresa Pigmento Diligente. As frações. A (220,40%) e O (86,60%) com o total

de 307% votaram na 4 opção, não adjudicar qualquer orçamento. Com a abstenção da fração B com (43.30%). Foi igualmente aprovado - com (464,60%) - a criação de uma quota extraordinária no valor de € 5.338,20. A quota extraordinária abaixo discriminada deverá ser liquidada em duas prestações iguais nas seguintes datas: 05/06/2022 e 25/06/2022. (...) Fração Permilagem Substituição Clarabóia (Ata 18) Habitacional Total 1 prestação (...) O - 4.º Esq 86,6000 462,29 462,29 (...) Relativamente ao ponto 3, "Análise e deliberação sobre o isolamento da pala da Rua 1", o Administrador HH informou a assembleia sobre as diversas diligências feitas sobre esta matéria. Conforme solicitado pela Assembleia, à Administração, a empresa BritaMontes voltou a ser questionada sobre o isolamento da pala da Rua 1, tendo acedido à sua execução sem custos adicionais para o condomínio. Uma vez que a intervenção depende do acesso ao local através da fração O (4.º esq.), esse acesso foi solicitado diversas vezes à proprietária ou a representantes da fração O (4.º esq.):

- 25 de fevereiro de 2022, mail da Administração: "Boa tarde AA e FF, solicitamos indicação de data e hora para realização destes trabalhos, para os quais é necessário acesso pela vossa fração. O empreiteiro tem disponibilidade em qualquer dia a partir de 7 de março, sendo necessário que a vossa indicação seja dada com, pelo menos, uma semana de antecedência.
- 22 de março de 2022, mail da Administração para todos os condóminos em que, entre outras coisas, se regista a falta de resposta ao pedido de acesso para intervenção na pala;
- 23 de março de 2022, mail da Administração para o Dr. GG: " ... no que respeita a situações bem mais importantes e com potenciais consequências graves para o nosso prédio (infiltração no sótão e isolamento da pala da Rua 1), continuamos a não conseguir resolvê-las por indisponibilidade da proprietária da fração O e dos seus representantes para dar acesso aos locais necessários, partes comuns do prédio, para diagnóstico e reparação.
- 4 de abril de 2022, mail da administração para todos os condóminos em que, entre outras coisas, se regista a falta de resposta ao pedido de indicação data para a realização de trabalhos;
- 20 de abril de 2022, mail da administração ao Dr. GG, a solicitar o agendamento da intervenção durante a vistoria realizada no dia seguinte com a presença de todos os intervenientes (fração O, Administração e empreiteiro);
- 21 de abril de 2022, pedido presencial do Administrador HH ao Sr. FF de indicação de data para os trabalhos; recusa deste em definir uma data e indicação para fazer o pedido ao Dr. GG que iria responder à questão;
- 21 de abril de 2022, mail da Administração ao Dr. GG, na sequência do ponto anterior, a solicitar resposta ao pedido de data para realização da intervenção;

Durante este período a condómina II também solicitou, por diversas vezes, que fosse dado acesso ao local para realização de trabalhos. Uma vez que, até à data da assembleia extraordinária de 27 de maio de 2022, não houve qualquer resposta a nenhuma destas interpelações, o Administrador HH questionou os representantes da fração O (4.º esq.) sobre a sua vontade de colaborar na resolução do isolamento deficiente da pala da Rua 1 e sobre como e quando pretendem fazê-lo.

O representante da fração O 4.º esq., FF, referiu que desde outubro de 2021 a Administração tem sido informada sobre os sucessivos problemas ocorridos no decorrer das obras não tendo até à data sido solucionados, refere também que na sua opinião, a empresa BritaMontes não está capacitada para executar esta reparação. Tendo sido dito que o acesso à sua fração será dado quando for para solucionar todos os problemas que foram reportados atempadamente quer a administração quer aos condóminos. Tendo sido também referido que os andaimes ainda estavam colocados quando foi reportado pela primeira vez o problema, o administrador desvalorizou o problema e retirou os andaimes para reparar a outra pala que já havia sido reparada. Tendo sido também dito que a platibandas foi deixada com lixo e inclusive garrafas de bebidas alcoólicas.

O condómino EE referiu que a Assembleia tem legitimidade para exigir o acesso através de uma providencia cautelar, tratando-se neste caso de uma passagem de servidão para uma parte comum.

O Administrador HH, declarou que, algumas declarações do Sr. FF não correspondem aos factos, ao que o Sr. FF respondeu que algumas declarações do Administrador HH também não correspondem aos factos. O condómino da fração L - 3.º Esq., pede o apoio dos condóminos para que a Administração possa avançar com as diligências necessárias, posto isto, a Assembleia deliberou por maioria dos condóminos presentes com o voto das frações B, D, F, H, E, J e L com o total de 393,70.% que a Administração deverá avançar com a medidas judiciais para a resolução desta situação. Com a abstenção das frações A (220,40%), I (43,30%), e N (70,90%) com o total 334,60%. Com o voto contra da fração O (86,60%).»

8) A clarabóia objeto da deliberação constante do ponto 2. da ordem de trabalhos referida no ponto 5) situa-se no topo do prédio, ao nível do telhado e é constituída por uma parte exterior e uma parte interior.

9) A administração do condomínio solicitou vários orçamentos relativos à obra de substituição da clarabóia do prédio, e apenas recebeu o orçamento subscrito por Pigmento Diligente Lda.

10) O Condomínio Réu não tem regulamento.

11) O Condomínio do prédio situado na Rua 2, em Alcântara-Lisboa, tinha

como meios de comparação com o orçamento da Pigmento Diligente Lda., orçamentos anteriores, dos quais a Autora tinha conhecimento.

12) Pelo menos desde o ano de 2016, que a administração do condomínio do prédio situado na Rua 2, torneando para a Rua 1, em Alcântara (Lisboa) equaciona a realização de obras de reparação na clarabóia, não tendo sido a mesma realizada, nessa data, atenta a falta de fundos financeiros do condomínio e o valor da reparação.

13) A 08.03.2019, foi realizado um “relatório técnico – inspeção e diagnóstico” a pedido da Autora, do qual consta, relativamente à clarabóia, a proposta de “reparação das juntas dos vidros com material que resista bem aos ataques dos agentes atmosféricos especialmente os raios ultravioletas e que seja criada caleira com pendente aconselhável de 2% com abas laterais elevadas que poderão ser a toda a altura livre existente até à face inferior do vidro da caleira, recolhendo as águas que escorrem pela clarabóia conduzindo-as para o telhado”.

14) A clarabóia do prédio situado na Rua 2, à data da realização da assembleia de condóminos, permitia a entrada de água no interior do edifício, em dias de chuva, tendo que ser colocados diversos alguidares no patamar de entrada do prédio, de forma a recolher a água.

15) As obras de substituição da clarabóia existente no prédio situado na Rua 2 ficaram concluídas em finais de junho do ano de 2022, tendo tais obras sido realizadas pela empresa Pigmento Diligente Lda., pelo valor constante do orçamento aludido no ponto 4).

16) A deliberação aprovada importou para a Autora um custo adicional de 462,29€, dividido em duas prestações de 231,15€, cada, devidas em 5 de junho de 2022 e 25 de junho de 2022, respetivamente.

17) A Autora procedeu ao pagamento de 462,29€, a 19.07.2022.

18) A pala da Rua 1, a qual se situa na parte superior da varanda da fração autónoma designada pela letra “L” correspondente ao 3.º andar esquerdo do prédio situado na Rua 2, torneando para a Rua 1, em Alcântara (Lisboa) apresentava falta de impermeabilização, a qual ocasionava infiltrações na cobertura da varanda do 3.º andar esquerdo e inundações na varanda, em dias de pluviosidade.

19) Durante o período compreendido entre agosto de 2021 a dezembro de 2021, teve lugar a execução de obras de reabilitação das fachadas e da cobertura do prédio situado na Rua 2 Lisboa.

20) As obras referidas em 19) foram realizadas faseadamente na fachada, no tardoz e na lateral do edifício.

21) As obras referidas em 19) iniciaram-se na empena do edifício que dá acesso à Rua 1, com a colocação de um andaime fixo.

- 22) As obras de pintura e impermeabilização da empena referida em 21) ficaram concluídas em setembro de 2021.
- 23) Com a conclusão das obras referidas em 19), em setembro de 2021, foi desmontando o andaime fixo aí existente, tendo o andaime sido montado na fachada da frente do edifício que dá acesso para a Rua 2.
- 24) Após a conclusão das obras de pintura e de impermeabilização referidas em 20), a Administração do Condomínio situado na Rua 2, tomou conhecimento da existência de infiltrações de água na pala existente na parte superior da varanda do 3.º andar esquerdo, devido à ocorrência de pluviosidade, e à falta de impermeabilização da pala, uma vez que em 20.11.2021, CC, condómino do 3.º andar esquerdo, enviou uma mensagem de correio eletrónico ao Condomínio do prédio situado na Rua 2, com o seguinte teor: «Caro Condomínio do Edifício Rua 2 Registamos uma infiltração de água grave na cobertura da varanda do 3.º esquerdo. Ainda que nem começou a chuva e já é grave, dias depois das obras acabarem. Como podem ver na foto, a situação merece que seja acionada a garantia e que seja resolvido problema. Senão vai ficar muito pior. Com os melhores cumprimentos, peço a vossa ajuda. Com estima, CC.»
- 25) O empreiteiro a quem foi adjudicada a obra do edifício disponibilizou-se para efetuar pro bono as necessárias obras de impermeabilização e reparação.
- 26) A Autora nunca permitiu o acesso à pala da Rua 1, a partir do terraço de cobertura, de seu uso exclusivo, existente na fração autónoma designada pela letra “O” correspondente ao 4.º andar esquerdo.
- 27) O Réu intentou procedimento cautelar contra a Autora, no Julgado de Paz de Lisboa, o qual correu termos sob o n.º 506/2022-PBL, por via do qual requereu, nomeadamente, que esta última fosse condenada a permitir o acesso ao terraço de cobertura de uso exclusivo da sua fração, de modo a efetuar-se a passagem de pessoas e materiais, para a realização de obra em parte comum (obras de impermeabilização da pala da Rua 1) do edifício.
- 28) Em 13.12.2022 foi proferida sentença pelo Julgado de Paz de Lisboa, no âmbito do processo referido em 27), a qual transitou no dia 08.02.2023, tendo ficado a constar do respetivo trecho decisório o seguinte: «Em face do exposto, julgo o presente procedimento cautelar improcedente, por não provado e, consequentemente, absolvo a demandada do pedido».
- 29) No âmbito das obras de impermeabilização referidas em 19), o Condomínio do prédio situado na Rua 2 acedeu à pala através do telhado, ao qual acedeu a partir da casa da porteira.
- 30) As obras de impermeabilização da pala da Rua 1 foram concluídas em março de 2023.
- 31) O acesso aos terraços de cobertura existentes na Rua 1, através fração da

Autora era a forma mais segura, direta, expedita e económica de aceder à pala.

32) Consta do ponto 3 das convocatórias das assembleias de condóminos de 10.12.2017 e 25.01.2018: “apreciação e discussão da situação das quotizações de condomínio em dívida, incluindo a deliberação de cobrança de juros de mora e ainda recurso a cobrança coerciva”.

*

2.5. A substituição da clarabóia é uma obra de conservação extraordinária? A autora fundamenta o pedido de anulação da deliberação da assembleia de condóminos do réu, realizada no dia 27 de maio de 2022, no que diz respeito à adjudicação da substituição total da clarabóia à empresa Pigmento Diligente, bem como a criação de quota extraordinária no valor de € 5.338,20.

Sustenta para o efeito que as obras em causa assumem natureza de conservação extraordinária, pelo que o administrador estava obrigado a apresentar pelo menos três orçamentos de diferentes proveniências para a execução das mesmas, conforme o disposto no artigo 1436.º, n.º 2, do Código Civil.

Resultou provado (e não foi sequer impugnado) que a clarabóia do prédio, à data da realização da assembleia de condóminos, permitia a entrada de água no interior do edifício, em dias de chuva, tendo que ser colocados diversos alguidares no patamar de entrada do prédio, de forma a recolher a água – facto # 14).

Afigura-se apodítico o entendimento expresso no recente acórdão deste Tribunal da Relação de 25/10/2025, em como “*O conceito de obras de conservação extraordinária que consta deste preceito deve ser interpretado como reportado aos trabalhos de reparação que pela sua dimensão e custos, não possam considerar-se reparações indispensáveis e urgentes, as quais podem ser levadas a cabo pelo administrador ou, na falta ou impedimento deste, por qualquer condómino (art. 1427º, nº 1 do CC). Estas são definidas como “as reparações necessárias à eliminação, num curto prazo, de vícios ou patologias existentes nas partes comuns que possam, a qualquer momento, causar ou agravar danos no edifício ou conjunto de edifícios, ou em bens, ou colocar em risco a segurança das pessoas” (nº 2 do mesmo preceito)*” –

Disponível na base de dados da DGSI, processo n.º 18063/22.6T8LSB.L1-7.

Muito embora as reparações indispensáveis e urgentes do edifício (vícios ou patologias existentes nas partes comuns que possam, a qualquer momento, causar ou agravar danos no edifício ou conjunto de edifícios, ou em bens, ou colocar em risco a segurança das pessoas) a que alude o artigo 1427.º, do Código Civil (na redacção que lhe foi conferida pela Lei n.º 8/2022, de 10/1, que tinha acabado de entrar em vigor à data da deliberação), sejam distintas

das obras de conservação extraordinária, não esgotam o universo ou a classificação legal na matéria. Na verdade, o extraordinário é o contraponto do ordinário e não se afigura que o legislador civil tenha definido as obras de conservação a que alude no artigo 1436.º, n.º 2, do Código Civil, por meio de um adjectivo inútil. Pelo contrário, presume-se que soube exprimir o seu pensamento em termos adequados – art.º 9.º, n.º 3, do Código Civil. E tanto assim é que o legislador reconheceu no mesmo diploma a dicotomia entre obras de conservação ordinária ou extraordinária, nomeadamente a propósito do arrendamento – cfr. art.º 1111.º, do Código Civil. E os nossos tribunais repetidamente aludem a tal distinção – vg. acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 24/9/2015, disponível na base de dados da DGSJ, processo n.º 3458/11.9TBBCL-A.G1.

A decisão recorrida considerou que se o estado da clarabóia determinava que a sua substituição *“já se tratava de uma obra indispensável e urgente”*, pelo que não era necessária a apresentação de 3 orçamentos para deliberação da assembleia de condóminos. Afigura-se que tal entendimento se revela ambíguo ou contraditório, na medida em que é precedida da consideração em como *“No caso a clarabóia tinha um problema de infiltração (cf. facto provado n.º 15), reportado já há muito tempo, provavelmente inerente a um defeito de construção, tendo sido considerada uma obra extraordinária, para a qual foi aprovada a criação de uma quota extraordinária. Assim sendo, deviam ter sido apresentados 3 orçamentos pelo condomínio, o que não ocorreu”*.

Importa ser claro quanto a esta questão: a situação factual não deverá ser reconduzida simultaneamente à previsão do artigo 1427.º (reparações indispensáveis e urgentes são *obras indispensáveis e urgentes*) e do art.º 1436.º (*obras de conservação extraordinária ou que constituam inovação*), ambos do Código Civil.

Secundado a posição expressa no *supra* aludido acórdão deste Tribunal da Relação de 25/10/2025, uma previsão parece excluir a outra. Se o prédio carece de obras de conservação extraordinária, mas por algum agravamento ou imprevisto, os vícios ou patologias existentes nas partes comuns se transformam num perigo, aptos a causar ou agravar danos no edifício ou conjunto de edifícios, ou em bens, ou colocar em risco a segurança das pessoas, então esse prédio passa a carecer de reparações indispensáveis e urgentes. O que até poderiam ser inicialmente obras de conservação extraordinária, passam a ser qualificadas como reparações indispensáveis e urgentes.

É sobre a autora que recai o ónus de alegar e provar que a deliberação - cuja anulação peticiona - versa sobre obras de conservação extraordinária. Porém, a petição inicial limita-se a pressupor essa qualificação, mas omite factos

bastantes para a alcançar tal conclusão, pois apenas refere:

- *A realização de obras na clarabóia;*
- *Cuja substituição total está orçamentada em € 5.338,20;*
- *A reparação das clarabóias do Prédio constitui, indubitavelmente, uma obra de conservação extraordinária;*
- *[Há] Infiltrações de água no Prédio através das clarabóias devido a deficiente escoamento das águas e deficiente isolamento, que tem causado ocasionais entradas de água dentro do Prédio;*

Mas, por outro lado, a autora admite as obras relativas a deficiências das coberturas a par das obras de reparação sanitária, tais como, as respeitantes a rupturas, obstruções ou outras formas de mau funcionamento, tanto de canalizações interiores e exteriores de águas e esgotos como das instalações sanitárias.

Uma clarabóia é um dispositivo ou uma parte envidraçada, geralmente de um telhado, da cobertura ou de uma parede, que permite a entrada da luz exterior, enquanto protege o prédio da entrada de ar e da chuva. A partir do momento em que a clarabóia evidencia um vício ou uma patologia que inviabiliza a sua função de protecção do interior do prédio e permite entrada de água no interior, em dias de chuva, tendo que ser colocados diversos alguidares no patamar de entrada do prédio (com fracções destinadas a habitação), de forma a recolher essa água, afigura-se evidente que a situação requer uma reparação indispensável e urgente. Ora, o administrador, qualquer condómino e, por maioria de razão, a assembleia de condóminos pode tomar a iniciativa de proceder a tal reparação ou de mandar proceder à mesma, como sucedeu no presente caso, por meio da adjudicação da obra de reparação, conforme resulta do disposto no artigo 1427.º, do Código Civil. Neste caso, a natureza indispensável e urgente da reparação impõe-se ao requisito da obtenção de múltiplos orçamentos.

A circunstância da situação perdurar há vários anos (admitindo-se que se terá agravado à data da assembleia de condóminos), não afasta o regime previsto para as reparações indispensáveis e urgentes nas partes comuns do edifício. A própria autora não invoca expressamente tal circunstância, limitando-se apenas a referir de passagem que é o que foi dito pelo administrador HH (mas cuja actuação é repetidamente questionada ao longo da petição inicial – cfr. art.º 37.º). Na realidade, a inércia do administrador ou dos condóminos não transforma a reparação indispensável e urgente dos vícios ou patologias existentes nas partes comuns que possam, a qualquer momento, causar ou agravar danos no edifício ou conjunto de edifícios, ou em bens, ou colocar em risco a segurança das pessoas, numa mera obra de conservação extraordinária. Quando muito, a inércia do administrador ou dos condóminos

poderá levar-nos a questionar a indispensabilidade e urgência da reparação. Mas, no caso concreto, o facto que se sobrepõe sobre eventuais dúvidas é o referido # 14): *“A clarabóia do prédio situado na Rua 2, à data da realização da assembleia de condóminos, permitia a entrada de água no interior do edifício, em dias de chuva, tendo que ser colocados diversos alquidares no patamar de entrada do prédio, de forma a recolher a água”*. E as dúvidas nunca poderiam ser resolvidas em favor de quem tem o ónus de alegar e demonstrar o fundamento da pretendida anulação.

Entende-se, assim, que a apelante não logrou infirmar o entendimento expresso na sentença recorrida, na parte em que refere que *“o estado da claraboia determinava que aquela já se tratava de uma obra indispensável e urgente”*.

Tal situação factual não pode ser reconduzida a uma obra de conservação extraordinária. Também como decidiu o Acórdão da Relação de Lisboa de 6/4/1995, muito embora no âmbito de um contrato de arrendamento, *“são obras de conservação ordinária, a cargo do senhorio, as que se traduzem nas reparações indispensáveis para fazer face a inundações, por entupimento de esgotos ou por infiltração de águas pluviais”* - in Colectânea de Jurisprudência, ano 1995, volume 2º, pág. 111.

Logo, entende-se que é de afastar o regime e a exigência expressa no artigo 1436.º, n.º 2, do Código Civil, pelo que falece fundamento à pretendida anulação desta deliberação.

*

2.6. A assembleia de condóminos não podia deliberar em avançar com medidas judiciais para resolver a questão das obras na pala do prédio?

A convocação e funcionamento da assembleia de condóminos é regulada pelo artigo 1432.º, do Código Civil, que preceitua o seguinte:

1. — *A assembleia é convocada por meio de carta registada, enviada com 10 dias de antecedência, ou mediante aviso convocatório feito com a mesma antecedência, desde que haja recibo de recepção assinado pelos condóminos.*
2. — *A convocatória deve indicar o dia, hora, local e ordem de trabalhos da reunião e informar sobre os assuntos cujas deliberações só podem ser aprovadas por unanimidade dos votos.*
3. — *As deliberações são tomadas, salvo disposição especial, por maioria dos votos representativos do capital investido.*
4. — *Se não comparecer o número de condóminos suficiente para se obter vencimento e na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data, considera-se convocada nova reunião para uma semana depois, na mesma hora e local, podendo neste caso a assembleia deliberar por maioria de votos dos condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um*

quarto do valor total do prédio.

5. — As deliberações que careçam de ser aprovadas por unanimidade dos votos podem ser aprovadas por unanimidade dos condóminos presentes desde que estes representem, pelo menos, dois terços do capital investido, sob condição de aprovação da deliberação pelos condóminos ausentes, nos termos dos números seguintes.

6. — As deliberações têm de ser comunicadas a todos os condóminos ausentes, por carta registada com aviso de recepção, no prazo de 30 dias.

7. — Os condóminos têm 90 dias após a recepção da carta referida no número anterior para comunicar, por escrito, à assembleia de condóminos o seu assentimento ou a sua discordância.

8 - O silêncio dos condóminos deve ser considerado como aprovação da deliberação comunicada nos termos do n.º 6.

9 - Os condóminos não residentes devem comunicar, por escrito, ao administrador o seu domicílio ou o do seu representante.

Em face desta regulamentação e ao contrário do que parece sustentar a apelante, uma convocatória para a realização de uma assembleia de condóminos não é o anúncio de um referendo, onde constam questões formuladas com objectividade, clareza e precisão, para respostas de sim ou não; aprovado ou rejeitado. Na realidade, a convocatória da assembleia visa a deliberação e não apenas a votação.

Deliberação significa:

1. debate ou discussão entre várias pessoas, com vista à tomada de uma decisão sobre algo

2. resolução tomada após exame ou discussão das suas vantagens e inconvenientes; decisão

3. reflexão (in deliberação – no Dicionário infopédia da Língua Portuguesa [em linha]. Porto Editora. Disponível em <https://www.infopedia.pt/dicionarios/lingua-portuguesa/deliberação>).

Mal seria que fosse submetido um assunto à assembleia de condóminos e estes estivessem manietados e limitados a votar apenas a proposta que constasse da convocatória. Ou que estivessem impedidos de prontamente discutirem o assunto que constava da convocatória, de propor uma ou várias soluções e de as votarem.

Acompanha-se a interpretação recentemente expendida no acórdão de 20/11/2025 desta Relação de Lisboa: *"Sucede que da disposição legal citada não resulta que a convocatória deva ser, obrigatoriamente, acompanhada de documentos de suporte aos assuntos que façam parte da ordem de trabalhos (cfr., neste sentido, o acórdão da RL de 04.12.2012, in), bastando-se o legislador com a indicação da ordem de trabalhos para que os condóminos*

saibam quais os assuntos a debater e se preparem devidamente (cfr. Aragão Seia, in Propriedade Horizontal, Almedina, 2001, p. 165.

Conforme salientam, no entanto, Francisco Luís Cabral Metello e João Verdade dos Santos, in Manual de Administração de Condomínios, E-book, 5.ª ed., Almedina, 2024, p. 173, «as boas práticas aconselham que, se a assembleia for chamada a pronunciar-se sobre determinados documentos (v.g., aprovação das contas, orçamento de despesas, regulamento do condomínio, ou sua alteração, projecto de obra inovatória, etc.), sejam fornecidos aos condóminos, conjuntamente com a convocatória, cópias de tais documentos, e deverão ser-lhes prestadas todas as informações que solicitem, após a recepção do aviso convocatório, relacionadas com a ordem. Cada condómino dispõe de um verdadeiro direito à informação, que lhe não pode ser recusado, nem cerceado, pela entidade convocante» - Disponível na base de dados da DGSI, processo n.º 12845/20.0T8SNT.L2-8.

A ordem de trabalhos da reunião é uma indicação necessária da convocatória, mas a informação sobre os assuntos a deliberar apenas é obrigatória relativamente a deliberações que só podem ser aprovadas por unanimidade dos votos. Ora, o pedido de adopção de medidas judiciais para resolver a recusa/falta de colaboração da autora no acesso à respectiva fracção com vista a reparar a pala do prédio não consubstancia algo que só pode ser aprovado por unanimidade e que teria quer ser expressamente indicado na convocatória da assembleia de condóminos. Sandra Passinhas nota que: *“Esta informação é uma chamada de atenção a cada condómino sobre a essencialidade da sua participação na reunião, e para o prejuízo que, no caso particular, comporta a sua ausência. Assim, não se justifica uma eventual aplicação extensiva desta informação às deliberações que podem ser tomadas pelos condóminos, com ou sem maioria especialmente prescrita, se forem aprovadas sem oposição. Nestes casos, o interesse do condómino (ser informado) é tutelado ao ser-lhe comunicada a deliberação, porque pode, ainda, fora da assembleia, opor-se à deliberação tomada. Prevalece o interesse do condomínio numa forma expedita de actuação e num processo rápido de decisão”* - in *A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*, Almedina, 2.ª Edição, pág. 219.

Provou-se que a assembleia de condóminos foi convocada para deliberação da seguinte ordem de trabalhos:

(...)

3. Análise e deliberação sobre o isolamento da pala da Rua 1;

(...)

E ainda que a Autora fez-se representar na assembleia extraordinária que teve lugar no dia 27 de maio de 2022, através de FF e GG, sendo este último o

Exmo. Advogado daquela.

Estranha-se, assim, que a apelante invoque a surpresa relativamente à proposta de deliberação para solucionar o problema do isolamento da pala do prédio. Tanto mais que a administração já tinha enviados repetidas mensagens electrónicas à autora e aos outros condóminos a propósito desta questão e, sobretudo, já se evidenciara a falta de colaboração ou recusa da autora em permitir o acesso à sua fracção para a realização das obras de reparação. O que podemos razoavelmente depreender dos factos provados é que a autora sabia que estava referenciado um problema com o isolamento da pala; que a administração durante vários meses lhe solicitou, sem sucesso, o acesso à fracção; e que a assembleia iria analisar e deliberar sobre o isolamento da pala da Rua 1. A eventual suposição da autora em como a questão apenas iria ser falada e absolutamente nada de consequente (nomeadamente em termos de instar judicialmente o acesso à fracção) iria ser decidido pela assembleia de condóminos é irrelevante. A surpresa da autora terá apenas consistido na circunstância dos condóminos presentes na assembleia terem deliberado, por maioria, avançar com as medidas judiciais para a resolução desta situação. Estando a autora conhecedora dos factos antecedentes e do ponto de trabalhos; devidamente representada na assembleia por quem podia e devia antever as possíveis deliberações da assembleia sobre este ponto da convocatória, a deliberação de avançar com as medidas judiciais para a resolução da situação (acesso para a realização das obras na pala) não consubstancia fundamento para a pretendida anulação.

A decisão recorrida considerou ainda que o assunto a deliberar constava minimamente especificado na respetiva convocatória e que, *“mesmo que assim não se entendesse, a verdade é que tendo a Autora participado na discussão (cf. facto provado n.º 7), precluiu o seu direito de impugnar a deliberação por falta de indicação na ordem de trabalhos de tal matéria”*. O que a apelante disputa – cfr. conclusão LV. Concordamos com o primeiro argumento da sentença, mas não com o segundo.

Nos termos do disposto no artigo 1433.º, n.º 1, do Código Civil, as deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado. A anulabilidade poderá ser sanada mediante confirmação expressa ou tácita – artigo 288.º, do Código Civil. Neste caso, em face de factos que permitam deduzir que, *com toda a probabilidade*, revelassem a intenção de consolidar a deliberação. E sem prejuízo da proibição do abuso de direito – cfr. acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 21/3/2023, disponível na base de dados da DGSJ, processo n.º 2164/16.2T8PTM.E1.S1.

No caso dos autos, nada nos permite deduzir que a autora revelou a intenção

de consolidar o que foi deliberado na assembleia de condóminos. Não se acolhe, assim, a interpretação da doutrina italiana convocada na sentença recorrida em como *“tendo a Autora participado na discussão (cf. facto provado n.º 7), precluiu o seu direito de impugnar a deliberação por falta de indicação na ordem de trabalhos de tal matéria”*. Importa precisar o que se entende pela “participação da autora na discussão”. Esta, através da pessoa do seu representante na assembleia de condóminos e de acordo com o que foi exarado na respectiva acta, limitou-se a referir que a empresa a contratar não está capacitada para executar a reparação; que daria acesso à sua fracção apenas e somente depois de serem solucionados todos os problemas que foram reportados; e votou contra a proposta da Administração avançar com as medidas judiciais para a resolução desta situação (obtenção de acesso à fracção O para reparação do isolamento da pala do prédio). Tendo a autora sido vencida na votação sobre esta proposta, afigura-se que a sua conduta na assembleia de condóminos não preclui o exercício do direito de impugnar judicialmente o que foi deliberado, à luz das disposições e princípios legais *supra* indicados. A participação da autora na deliberação apenas seria fundamento de sanção de qualquer vício se esta, com toda a probabilidade, revelasse a intenção de consolidar a deliberação (vg. se tivesse sido a mesma a propor a deliberação que agora pretende anular ou se a votasse favoravelmente). O que manifestamente não sucedeu, pois a autora, de forma inequívoca, votou contra a deliberação que impugna na presente acção. A própria autora citada pela sentença recorrida acaba por reconhecer esta evidência ao referir que: *“A titularidade do direito de impugnação das deliberações está intimamente ligada à titularidade do direito de voto. Ao contrário das deliberações nulas, cujo vício pode ser invocado por qualquer interessado, as deliberações anuláveis só podem ser impugnadas por quem não as aprovou: um condómino dissidente ou ausente, alguém que não votou no sentido ganhador ou que simplesmente não votou (embora tivesse podido votar)”* – Sandra Passinhas, *ob. cit.*, pág. 245-246, nosso sublinhado.

Em suma, a assembleia de condóminos deliberou validamente ao mandar a respectiva administração para avançar com as medidas judiciais para a resolução desta situação (o isolamento da pala da Rua 1), visto que não se tratava de um assunto cuja deliberação só podia ser aprovada por unanimidade dos votos e porque, ainda assim, foi validamente indicado na convocatória que o assunto da isolamento da pala constava da ordem de trabalhos.

Por conseguinte, não se encontra fundamento para a pretendida anulação das deliberações, nem para o reconhecimento do direito da apelante à pretendida indemnização, devendo a apelação ser julgada totalmente improcedente.

*

3. Decisão:

3.1. Pelo exposto, acordam em julgar improcedente a apelação e em confirmar a sentença.

3.2. As custas são a suportar pela apelante.

3.3. Notifique.

Lisboa, 18 de Dezembro de 2025

Nuno Gonçalves

Nuno Luís Lopes Ribeiro

Jorge Almeida Esteves