

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 1048/25.8T8PVZ-A.P1

Relator: ISABEL FERREIRA
Sessão: 16 Janeiro 2026
Número: RP202601161048/25.8T8PVZ-A.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: REVOGADA

EMBARGO DE OBRA NOVA

CADUCIDADE DO DIREITO DE PEDIR O EMBARGO

INÍCIO DO PRAZO DE CADUCIDADE

Sumário

I - O momento relevante para o início da contagem do prazo para efectuar o embargo de obra nova é aquele em que o lesado verifica a ocorrência de danos no seu direito ou que existe o perigo de virem a ocorrer esses danos, por força da obra iniciada.

II - O prejuízo decorre da circunstância de ser atingida, ou haver a possibilidade de o ser, a plena fruição do bem a que se reportam o direito de propriedade ou o direito real ou pessoal de gozo em causa, não tendo que consistir numa lesão grave ou dificilmente reparável.

III - O conhecimento dos requerentes relevante para efeitos do disposto no art. 397.º, n.º 1, do Código de Processo Civil, ocorreu na data que decorre da matéria de facto ter sido aquela em que souberam que o seu direito tinha começado a ser posto em perigo.

Texto Integral

Processo: 1048/25.8T8PVZ-A.P1

Acordam no Tribunal da Relação do Porto:

I - AA e mulher, BB, intentaram **procedimento cautelar de ratificação judicial de embargo de obra nova** “que cumulam com providência cautelar não especificada” contra “**A..., Lda.**”, a correr termos no Juízo Central Cível da Póvoa de Varzim do Tribunal Judicial da Comarca do Porto, pedindo, com inversão do contencioso:

- a) seja ratificado o embargo extrajudicial feito pelos requerentes em 8 de Julho de 2025;
- b) a condenação da requerida a não prosseguir as obras no prédio identificado no art. 10º da petição inicial, mormente de escavação da cave, enquanto não realizar obras de escoramento, contenção e consolidação da parede poente do prédio dos requerentes identificado no art. 1º da petição inicial, ou outras que se afigurem necessárias para evitar o seu desmoronamento, e a reparação dos danos identificados nos artigos 28º a 34º da petição inicial;
- c) a condenação da requerida a executar de imediato obras de contenção da fachada poente do prédio dos requerentes, ou outras que se afigurem necessárias para evitar o seu desmoronamento e dos seus elementos (paredes, chaminé, cantarias, cornija, estuques);
- d) a condenação da requerida a reparar os danos identificados nos arts. 28º a 34º da petição inicial, a fim de evitar o seu agravamento.

Alegaram para tal que são donos do prédio identificado no art. 1º da petição inicial, o qual confronta do lado poente com o prédio identificado no art. 10º da petição inicial, propriedade da requerida, e que esta, por intermédio da empreiteira “**B..., Lda.**”, iniciou, em 19/05/2025, obras de demolição deste prédio (na altura de rés-do-chão e primeiro andar, para aí construir um edifício de cinco pisos, um dos quais destinado a cave), com a utilização de uma retroescavadora que demoliu todo o edifício, incluindo todas as paredes exteriores, sem quaisquer medidas de contenção da parede poente do prédio dos requerentes, o que provocou desmoronamentos nesta parede, abrindo vários buracos, um deles com cerca de um metro de diâmetro, e deslocou os cunhais da fachada voltada para a Praça ..., que ficaram em risco de queda para a via pública, sendo que, após denúncia da situação, apenas foram tapados os buracos, mas sem fixar argamassas e utilizando espuma expansiva de poliuretano naquele buraco, quando deveria ter sido utilizada argamassa de cimento. Após a demolição integral do prédio, a requerida avançou com escavações para construção de uma cave, em inícios de Julho de 2025,

trabalhos que causaram as situações relatadas nos arts. 28º a 34º da petição inicial, nomeadamente por não ter sido escorada, contida e consolidada a parede poente do prédio dos requerentes, que ameaça desmoronar, havendo o risco de agravamento das situações relatadas e de queda de pedras de granito e pedaços de estuque, podendo atingir os requerentes e transeuntes. Em face disso, os requerentes, em 08/07/2025, procederam ao embargo extrajudicial da obra.

Citada a requerida, a mesma deduziu oposição, invocando a caducidade do direito dos requerentes de embargarem a obra, impugnando os factos alegados como fundamento da providência, alegando que é imperioso que a obra de escavação e contenção periférica dos alicerces do prédio da requerida seja feita quanto antes, enquanto não sobrevém a época das chuvas, por razões de segurança do próprio prédio dos requerentes, e que nunca poderá ser responsabilizada pela reparação de quaisquer danos, uma vez que tal responsabilidade, a existir, será da empresa que está a executar a obra enquanto empreiteira, e pugnando pelo indeferimento da pretensão de inversão do contencioso.

Pediui ainda a condenação dos requerentes como litigantes de má fé, em multa e indemnização.

Os requerentes responderam, defendendo não se verificar a excepção de caducidade invocada pela requerida nem existir litigância de má fé da sua parte.

Procedeu-se seguidamente a audiência de produção de prova.

Após, foi proferida decisão, em 01/10/2025, na qual se decidiu julgar “parcialmente procedente” o procedimento e, em consequência:

A) Ratificar o embargo de obra nova efectuado pelos Requerentes AA e mulher, BB, relativamente à obra levada a cabo pela Requerida “A..., Lda.” no seu prédio descrito supra em 1.7, confinante com os dos Requerentes, id. em 1.1. supra;

B) Determinar que a Requerida “A..., Lda.” se abstenha de prosseguir as obras no prédio id. em 1.7, mormente de escavação da cave, enquanto não realizar obras de escoramento, contenção e consolidação da parede poente do prédio dos Requerentes id. em 1.1, ou outras que se afigurem necessárias para evitar o seu desmoronamento, devendo, contudo, realizar obras de contenção da fachada poente do prédio dos Requerentes, ou outras que se afigurem necessárias para evitar o seu desmoronamento e dos seus elementos (paredes, chaminé, cantarias, cornija, estuques), as quais deverão previamente ser comunicadas ao Tribunal e validadas por perito a nomear;

C) Absolver a Requerida do restante peticionado”.

De tal decisão veio a requerida interpor recurso, tendo, na sequência da

respectiva motivação, apresentado as seguintes **conclusões**, que se transcrevem na parte relevante:

«**1ª.** A factualidade dada por provada nos pontos 1.10 a 1.19 demonstra a evidência da verificação da exceção da caducidade do exercício do direito de ser impetrado o embargo de obra nova pelos Requerentes, por força do decurso do prazo, superior a bem mais do que 30 dias entre a data do conhecimento dos factos pelos mesmos, que causaram ou ameaçaram causar prejuízo ao seu direito real de propriedade, relativo ao prédio que identificaram na petição inicial, e a data da entrada em Juízo da sua pretensão.

2ª. O início do decurso do prazo de caducidade verifica-se a partir do momento em que os requerentes da providência tomam conhecimento de facto lesivo ou que ameace lesar o seu direito de propriedade, que no caso dos autos terá de ser fixado na data de 19 de Maio de 2025, alegada no artº 13º da petição, como sendo a data de início das obras de demolição do prédio confinante a poente com o prédio dos Requerentes, com uma retroescavadora de mais de 15 toneladas, que alegadamente provocaram desmoronamentos na parede poente do seu prédio, formando buracos, um deles com cerca de 1 metro de diâmetro, como vem alegado no artº 16º desse articulado.

3ª. À data de 23 de Maio de 2025, de realização de uma vistoria levada a cabo pelos serviços da Divisão de Gestão Urbana da Câmara Municipal da Póvoa de Varzim, a que se refere a informação constante do DOC. 8 junto pelos Requerentes à sua petição inicial, já os danos alegados pelos Requerentes tinham ocorrido, tendo os mesmos disso conhecimento na referida data, conforme resulta da prova documental e testemunhal.

4ª. A justificação e conclusão do Mmº Sr. Juiz *a quo* de que “Apesar de os primeiros danos terem surgido com a demolição, a maior parte dos danos surgiram já na fase das escavações, tendo havido um levantamento dos mesmos em Julho de 2025. Certo é que, em 23 de Maio, os danos elencados - ou seja, a ofensa ao direito de propriedade - ainda não se tinham produzido. Desta forma, não logrou a Requerida demonstrar que, em 08.07.2025, os Requerentes já tinham conhecimento do facto ofensivo há mais de 30 dias, como lhe competia, nos termos do art.º 343.º, n.º 2, do Código Civil.” encerra, em si mesma, uma frontal contradição entre os factos que julgou provados e a conclusão jurídica de que, em 23 de Maio, ainda não existia ofensa do direito de propriedade nem produção dos danos elencados (contrariando os danos descritos no ponto 1.13 da matéria provada, provocados, segundo os Requerentes, pela demolição das paredes do prédio da Requerida), o que é causa de **nulidade da sentença** recorrida, nos termos previstos no artº 615º, nº 1, al. c) e nº 4, do CPC.

5ª. Atentando-se na descrição sumariada da matéria alegada pelas partes, o Mmº Sr. Juiz *a quo* faz a afirmação de que «*Após a demolição integral do prédio, a Requerida avançou com escavações para construção de uma cave, em inícios de Julho, tendo esses trabalhos provocado diversos danos no interior e no exterior do prédio dos Requerentes...*», afirmação esta que não tem suporte na matéria alegada pelos próprios Requerentes, que são peremptórios em afirmar, no artº 25º da sua petição, que “*Após a demolição integral do seu prédio, a Requerida avançou com escavações para construção de uma cave – docs. 9 e 10.*”, estando, por isso, tal afirmação inquinada de nulidade.

6ª. A afirmação, na sentença recorrida, que «*a maior parte dos danos surgiram já na fase das escavações, tendo havido um levantamento dos mesmos em Julho de 2025. Certo é que, em 23 de Maio, os danos elencados – ou seja, a ofensa ao direito de propriedade – ainda não se tinham produzido.*», torna inequívoca a nulidade invocada por falta de fundamento e por contradição com a matéria provada dos pontos 1.11 e 1.13 dos factos provados.

(...)

8ª. A demolição do prédio da requerida durou escassos dias, como resulta da matéria provada dos pontos 1.10 a 1.15, pelo que o surgimento dos danos no prédio dos Requerentes ocorreu logo no dia 19 de Maio de 2025 ou nos dias seguintes e nunca em Julho, ou seja, dois meses depois.

9ª. Em 8 de Julho de 2025, quando foi realizado o embargo extrajudicial da obra da aqui Apelante, já há muito se havia esgotado o prazo de 30 dias a contar do conhecimento das obras de demolição do prédio da Apelante, levada a efeito em 19 de Maio de 2025, assim se verificando a excepção de caducidade do exercício do direito de os Requerentes embargarem a obra da Requerida, da qual se deve extrair a legal consequência de absolvição da Requerida dos pedidos contra si deduzidos.

10ª. O determinado na parte final da alínea B) do dispositivo da sentença recorrida, de que devem ser previamente comunicadas ao Tribunal e validadas por perito a nomear as obras aí discriminadas, antes de prosseguir as obras no prédio id. em 1.7, mormente de escavação da cave, não foi objecto do pedido dos Requerentes nem foi objecto de prévia comunicação de tal intenção decisória à Apelante, a fim de lhe facultar o exercício do seu direito ao contraditório, é uma decisão surpresa, violadora desse princípio basilar do contraditório, que não pode ser mantida, o que a torna nula por violação do disposto imperativamente no artº 154º, nº 1 do CPC.

11ª. A mitigação do princípio do pedido, no domínio da tutela cautelar, prevista no artigo 376.º, n.º 2, do CPC, subjacente a essa decisão constante da

sentença, é apanágio apenas do procedimento cautelar comum, sendo certo que, no caso em apreço, os autos se regularam, em exclusivo, pela tramitação própria do procedimento cautelar de embargo de obra nova e da ratificação do embargo extrajudicial efectuado pelos Requerentes, não podendo o Tribunal impor à Apelante uma medida de conduta ou injunção que os Requerentes não peticionaram, que constitui violação do disposto no artº 609º do CPC, a qual é, por sua vez, cominada com **a nulidade prevista no artº 615º, nº 1, al. e)** do mesmo código, nulidade essa que aqui se verifica.

(...)

15ª. Resulta da prova produzida pelas testemunhas Arquitecto CC e Engenheiro DD, factualidade diversa da que consta no mencionado ponto 1.11 da matéria provada, cujo teor se impõe que seja alterado nos seguintes termos:

“1.11 Nessa altura, a Requerida deslocou para o seu prédio identificado em 1.7 supra uma retroescavadora de mais de 15 toneladas e procedeu à sua demolição na integralidade, incluindo todas as paredes exteriores - fachadas (voltadas à para a Praça ... e para a Rua ...) e a parede lateral poente, com excepção da parede lateral nascente, voltada para o prédio dos Requerentes, que ficou intacta.”

(...)

21ª. Perante a prova testemunhal produzida pelas quatro referidas testemunhas, Arquitecto CC, EE, FF, Engenheiro DD e Arquitecto GG, três delas indicadas pelos Requerentes, impõe-se a alteração do teor do ponto **1.13** da matéria de facto provada, no sentido de que fique a constar o seguinte:

“1.13 Sucede que, com tal trabalho de demolição repentino, a Requerida provocou desmoronamentos apenas na parede nascente do seu prédio, encostada à parede poente do prédio dos Requerentes, formando buracos, um deles com cerca de 1 metro de diâmetro.”

22ª. Também por força do depoimento prestado pela testemunha FF, irmão do genro dos Requerentes, concretamente, por força dos excertos supra transcritos, deve ser alterada a matéria de facto provada dos pontos **1.23** e **1.26**, no sentido de passarem a ter o seguinte teor:

“1.23. Na sequência das descritas obras de demolição executadas pela Requerida, o prédio dos Requerentes passou a apresentar os seguintes danos:” e

“1.26. O lado poente da fachada do prédio dos Requerentes já tinha fissuras por ser uma casa antiga, as quais ficaram de maiores dimensões quando se demoliu a casa da Requerida.”

23ª. Deve eliminar-se do ponto **1.26** da matéria de facto provada a expressão ***“e a levar à quebra e queda do seu revestimento cerâmico”***, factualidade

esta para cuja prova não existe nenhuma fundamentação na motivação da matéria de facto.

24ª. Em consequência da alteração da redacção do ponto **1.13**, devem ser eliminados da matéria de facto provada os pontos **1.19** e **1.20**, que devem passar a integrar a matéria de facto **não provada**.

25ª. Também por força da prova feita a respeito das demolições levadas a cabo de forma controlada e das medidas de contenção da parede nascente do prédio da Requerida, que foram executadas e cuja parede se manteve encostada à parede poente do prédio dos Requerentes, que levam à consequente alteração do teor do ponto **1.13**, devem ser eliminados os pontos **1.33** e **1.34** da matéria provada, que devem passar a constar da matéria de facto **não provada**.

26ª. Do depoimento da testemunha Engenheiro HH, prestado na Audiência de 17-09-2025 | 14:40:41, gravado no Ficheiro:

Diligencia_1048-25.8T8PVZ_2025-09-17_14-40-41 - 00:00:00 – 00:09:47, de 00:03:19 até 00:05:59, resulta manifesto que previamente à execução da obra pela Requerida foi elaborado um plano de segurança de acordo com as exigências legais, tendo sido asseverado não existir risco de segurança para os trabalhadores da obra, donde resulta a necessária consequência de que não existe qualquer risco de desmoronamento da parede poente do prédio dos Requerentes, sendo que, também por via de tal prova, se justifica a eliminação dos pontos **1.19** e **1.20** dos factos provados, que devem passar a integrar a matéria de facto **não provada**.

27ª. Tendo em consideração a matéria de facto alegada pelos Requerentes nos artºs 13º, 14º e 16º da petição inicial, que situa no dia 19 de Maio de 2025 o início das obras de demolição do prédio da Requerida, bem como os depoimentos das testemunhas pela mesma indicadas, EE, genro dos Requerentes e FF, irmão daquele, que afirmaram convictamente que os danos no prédio dos Requerentes se manifestaram com os trabalhos de demolição, impõe-se que o facto constante do ponto **2.8 dos Factos Não Provados** deva ser dado por **provado**, com a seguinte redacção:

“2.8. A situação era do conhecimento dos requerentes desde, pelo menos, o passado dia 23 de Maio último, data em que, após ter ocorrido a demolição, foi feita uma vistoria pelos serviços da Câmara Municipal da Póvoa de Varzim “Na sequência da reclamação/alerta ao Serviço Municipal de Proteção Civil da Póvoa de Varzim,” pelos Requerentes.”

28ª. Resulta também de toda a prova documental existente nos autos e da prova testemunhal produzida, cujos excertos se deixaram transcritos no corpo da alegação, impondo-se que sejam dados como provados os seguintes factos:

1º - O prédio dos Requerentes não apresenta riscos de segurança, nem de desmoronamento da sua parede poente, quer por efeito de ter sido deixada incólume a parede nascente do prédio da Requerida, que encosta àquela e lhe serve de escoramento, quer pelo método de escoramento e contenção dos alicerces dessa parede que está a ser seguido, com escavação de tramos máximos de 1,5 metros, o que garante a sua estabilidade, pois que mantém apoio permanente no solo em toda a sua extensão;

2º - As obras de escoramento, contenção e consolidação que estão a ser levadas a cabo pela Requerida observam todas as condições de segurança exigíveis no caso concreto, nomeadamente no que se refere à segurança do prédio dos Requentes, bem como as regras da arte aconselhadas às características do terreno e das construções vizinhas; os quais devem ser aditados à matéria de facto dada como provada.

29ª. O embargo extrajudicial feito pelos Requerentes é infundado, pois que não assente em razões objectivas e válidas para ser levado a cabo, tendo servido o único propósito de garantir a reparação dos danos que os mesmos alegam existir no seu prédio.

30ª. Não há razão ou fundamento para o decretamento/ratificação do embargo da obra da Requerida, porque o método que estava a ser seguido para contenção da parede poente do prédio dos Requerentes, corresponde ao método que os Requerentes reclamam dever ser seguido.

31ª. A obra de escoramento da parede que os Requerentes pretendem que seja feita encontrava-se já concluída nos seus aspectos fundamentais à data do embargo extrajudicial, pelo que não deveria ter sido decretado/ratificado o embargo por falta de verificação do pressuposto de que a obra alegadamente potenciadora do risco de desmoronamento esteja em curso.

32ª. É o próprio técnico Arqº CC, testemunha indicada pelos Requerentes, que refere que a Requerida estava a “escavar X metros, consolidar e depois avançar” e que “normalmente é assim que tem que ser feito.”, conforme resulta do excerto do seu depoimento que se transcreveu no corpo da alegação, prestado na Audiência 05-09-2025 | 11:36:32, Ficheiro: Diligencia_1048-25.8T8PVZ_2025-09-05_11-36-32, 00:00:00 – 00:27:57, donde resulta a falta de fundamento para o decretamento/ratificação do embargo.

33ª. O requisito legal da existência de um prejuízo ou de uma ameaça de prejuízo, que pressupõe a existência de uma obra, trabalho ou serviço novo que cause ou ameace causar um prejuízo, no caso em apreço não se verifica, pois que os trabalhos de consolidação do prédio dos Requerentes estão concluídos.

34ª. É pacífico o entendimento de que o embargo de obra nova só pode ser

ratificado e decretado desde que se verifique, pelo menos, a possibilidade de ocorrência de danos irreparáveis ou de difícil reparação, ou seja, não pode ser decretado o embargo de obra nova se o prejuízo já se verificou, o que sucede no caso dos autos, ainda que possa vir a ser agravado pela obra em curso.

35ª. Para além de já se terem verificado os danos, nada de concreto foi alegado pelos Requerentes, que se limitaram a invocar a existência de danos no interior do seu prédio, que não provaram ser irreparáveis ou de difícil reparação, nem sequer invocaram factos a tal atinentes, nem demonstraram que o prosseguimento dos trabalhos lhes cause um dano grave e irreparável, pelo que também por este fundamento deveria ter sido julgado improcedente o pedido de ratificação do embargo extrajudicial em causa nestes autos.

36ª. Não se encontram preenchidos os requisitos de que depende o decretamento da providência cautelar requerida, pelo que deveria a mesma ter sido indeferida, atenta a prova produzida.

37ª. Para efeitos de possibilidade de continuação da obra, o artigo 401º do CPC impõe ao julgador que realize um juízo de ponderação entre o prejuízo resultante para o requerido em consequência da paralisação da obra e o prejuízo que pode advir para o requerente com a sua continuação, existindo unanimidade na posição de Requerentes (atente-se nos pedidos por si formulados) e Requerida (na oposição que apresentou), quanto à conveniência/necessidade/urgência dos trabalhos prosseguirem antes da chegada das chuvas de inverno, o que o embargo da obra não permitiu.

38ª. Resulta também dos diversos depoimentos prestados pelas testemunhas na audiência de julgamento, que os trabalhos que se seguiram respeitaram não só o Projecto de Contenção Periférica, que foi adaptado/reforçado na execução dos trabalhos levados a cabo pela Requerida, como as boas práticas da construção tendo em conta as características do local e das construções adjacentes, nomeadamente do prédio dos Requerentes, conforme é admitido até pelo técnico por si indicado, Arqº CC.

39ª. De toda a prova produzida em audiência resulta inequívoco que os trabalhos necessários à contenção da parede do prédio dos Requerentes estavam a ser executados no momento em foi realizado o embargo extrajudicial da obra, de onde resulta que o que os Requerentes pretendiam alcançar acabou por ser interrompido e impedida a sua conclusão com o embargo da obra, pelo que o mesmo se apresenta como abusivo porque sem fundamento de facto ou de Direito, razão pela qual deverá ser revogada a sentença recorrida.

40ª. A obra de escoramento da parede que os Requerentes pretendem que seja feita, cuja necessidade não foi demonstrada, muito menos provada, encontra-se já concluída nos seus aspectos fundamentais, pelo que não

deveria ter sido decretado/ratificado o embargo por falta de verificação do pressuposto de que a obra alegadamente potenciadora do risco de desmoronamento esteja em curso.

41ª. Os Requerentes não invocaram factos a tal atinentes nem demonstraram que o prosseguimento dos trabalhos lhes cause um dano grave e irreparável, pelo que também por este fundamento deveria ter sido julgado improcedente o pedido de ratificação do embargo extrajudicial em causa nestes autos.

42ª. A sentença sob recurso violou, para além do mais, o disposto nos artigos 154º, nº 1, 615º, nº 1, al.s b), c) e e), ambos do CPC.

Nestes termos, nos melhores de Direito aplicáveis e com o mui douto suprimento de V. Excias., deve ser julgado procedente o recurso interposto, em consequência do que deve ser reconhecida verificada a caducidade do exercício do direito pelos Requerentes, com a consequente absolvição da Requerida do pedido ou, caso assim se não entenda, deverá ser decidida a alteração dos concretos pontos da matéria de facto invocados e, face à alteração da matéria de facto provada e não provada, ser revogado o embargo decretado, julgando-se improcedente e não provada a providência cautelar, com as demais consequências legais, assim se fazendo inteira e sã Justiça.».

Os requerentes apresentaram contra-alegações, defendendo o não provimento do recurso e a manutenção da decisão recorrida.

*

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

II - Considerando que o objecto do recurso, sem prejuízo de eventuais questões de conhecimento oficioso, é delimitado pelas suas conclusões (cfr. arts. 635º, nº 4, e 639º, nº 1, do C.P.C.), e tendo ainda em conta que “as questões que integram o objeto do recurso e que devem ser objeto de apreciação por parte do tribunal *ad quem* não se confundem com meras considerações, argumentos, motivos ou juízos de valor”, cabendo ao tribunal de recurso “apreciar as questões solicitadas, sob pena de omissão de pronúncia”, mas não “responder, ponto por ponto, a cada argumento que seja apresentado para a sua sustentação” (cfr. António Santos Abrantes Geraldês, Recursos em Processo Civil, Almedina, 7ª ed. actualizada, 2022, págs. 135 e 136 – sublinhados nossos), são as seguintes as **questões** a tratar, por ordem lógica de precedência:

a) nulidade da decisão;

b) impugnação da matéria de facto quanto ao ponto 2.8 dos factos não

provados;

c) caducidade do direito de embargar a obra;

d) restante impugnação da matéria de facto;

e) (im)procedência da pretensão formulada pelos requerentes.

**

Vejamos a primeira questão.

As causas de nulidade da sentença (e dos despachos, por força da remissão do art. 613º, nº 3, do C.P.C.) são as que estão taxativamente previstas no art. 615º, nº 1, do C.P.C., não se incluindo entre as nulidades da sentença “o chamado *erro de julgamento*, a *injustiça da decisão*, a *não conformidade* dela com o *direito substantivo* aplicável, o *erro* na construção do silogismo judiciário” (Antunes Varela, Miguel Bezerra e Sampaio e Nora, Manual de Processo Civil, 2ª ed. revista e actualizada, 1985, pág. 686).

No caso, está invocada a nulidade da decisão recorrida pelos seguintes motivos:

1) por falta de fundamentação e contradição, invocando as als. b) e c) do nº 1 do art. 615º do C.P.C.;

2) por não ter sido objecto do pedido dos requerentes o determinado na parte final da alínea B) do dispositivo, invocando a alínea e) do nº 1 do art. 615º do C.P.C., para além de constituir uma decisão surpresa, violando o princípio do contraditório, aludindo-se ao art. 154º, nº 1, do C.P.C..

Anote-se, antes de mais, que o art. 154º, nº 1, do C.P.C. respeita ao dever de fundamentar a decisão, nada relevando para a alegada violação do princípio do contraditório.

Apreciando agora, temos que a situação prevista na alínea b) do nº 1 do art. 615º do C.P.C. reconduz-se à falta de fundamentação e para que se verifique a nulidade em causa tem de tratar-se de uma falta absoluta, “embora esta se possa referir só aos *fundamentos de facto* ou só aos *fundamentos de direito*”, não bastando que “a justificação da decisão seja deficiente, incompleta, não convincente” (Antunes Varela, Miguel Bezerra e Sampaio e Nora, Manual de Processo Civil, 2ª ed. revista e actualizada, 1985, pág. 687).

Por sua vez, na alínea c), 1ª parte, da mesma norma, está em causa a situação de “*oposição* entre a decisão e os fundamentos em que ela repousa”, referindo-se a lei “à contradição real entre os fundamentos e a decisão e não às hipóteses de contradição aparente, resultantes de simples erro material, seja na fundamentação, seja na decisão”. Há aqui “um vício real no raciocínio do julgador”, pois “a *fundamentação* aponta num sentido; a *decisão* segue caminho oposto ou, pelo menos, direcção diferente” (*idem*, págs. 689 e 690). No caso concreto, a decisão recorrida contém efectivamente os fundamentos

de facto (enumeração dos factos considerados provados e dos considerados não provados e fundamentação da convicção do tribunal) e de direito (discussão do aspecto jurídico da causa) em que se baseou para chegar à decisão de procedência parcial do procedimento – pode-se concordar ou não com os mesmos, mas eles constam da decisão.

E verifica-se ainda que a fundamentação (de facto e de direito) e a decisão não estão em contradição, pois que da primeira resulta que o tribunal *a quo* entende que a pretensão da A. pode proceder em parte e na decisão julga-se precisamente parcialmente procedente o procedimento, em consonância com o que se disse na fundamentação.

Pode-se concordar ou não com a decisão e/ou com os fundamentos, pode-se entender que existiu erro de julgamento ou que a decisão não é correcta e é injusta, mas isso não significa que exista contradição entre os fundamentos e a decisão.

Independentemente da concordância ou não com a decisão, da leitura da mesma percebe-se o motivo pelo qual foi o procedimento cautelar julgado parcialmente procedente.

Sendo certo, aliás, que a questão atinente à data em que se produziram os danos, se em Maio ou em Julho, e à apreciação feita nessa parte pelo tribunal *a quo* é matéria que respeita à impugnação da matéria de facto, e não à nulidade da decisão, sendo apreciada nessa sede (até porque tal matéria consta dos factos impugnados).

Já no que concerne ao dispositivo da decisão, prevê-se na alínea e) a nulidade da sentença quando *o juiz condene em quantidade superior ou em objecto diverso do pedido*. Trata-se aqui das situações de violação do disposto no art. 609º, nº 1, do C.P.C., do princípio do dispositivo, posto que as partes circunscrevem o objecto do processo através do pedido formulado, onde indicam a concreta providência requerida.

No caso, o tribunal determinou a realização de obras de contenção da fachada poente do prédio dos requerentes, ou outras que se afigurem necessárias para evitar o seu desmoronamento e dos seus elementos (paredes, chaminé, cantarias, cornija, estuques), condenação que se contém dentro do pedido de realização de obras formulado pelos requerentes.

A determinação de que as obras sejam previamente comunicadas ao tribunal e validadas por perito a nomear não constitui uma medida cautelar nova, diferente da pretensão requerida no requerimento inicial (nesse caso, embora uma tal medida pudesse ser adoptada pelo juiz, nos termos do art. 376º, nº 3, *ex vi* do nº 1 do mesmo artigo, do C.P.C., haveria efectivamente que cumprir o princípio do contraditório – cfr. António Santos Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta, Luís Filipe Pires de Sousa, Código de Processo Civil anotado, Vol. I,

3ª ed., Almedina, pág. 484), mas contende unicamente com a execução da medida e o controlo da mesma, para assegurar o eficaz cumprimento do determinado, em conformidade com o objectivo pretendido alcançar com a medida propugnada, a salvaguarda do direito ofendido dos requerentes. E sendo assim, estando unicamente em causa o controlo pelo tribunal da adequada execução das obras determinadas, não existe aqui um qualquer princípio do pedido, não ficando o tribunal vinculado a qualquer iniciativa dos lesados para proceder ao controlo da forma como a medida cautelar que fixou é cumprida.

Não há, pois, qualquer condenação em objecto superior ou diverso do pedido, nem incumprimento do princípio do contraditório.

Mais uma vez, pode-se concordar ou não com a decisão e/ou com os seus fundamentos, pode-se entender que existiu erro de julgamento ou que a decisão não é correcta e é injusta, mas isso não significa a existência de violação dos limites da condenação – a questão de saber se a determinação do tribunal foi ou não adequada e se deve manter não contende com o objecto do pedido, mas com o mérito do procedimento.

Donde, não se verifica qualquer nulidade da decisão recorrida, como invocado pela recorrente.

Não merece, portanto, provimento o recurso nesta parte.

**

Passemos à segunda questão.

O recurso pode ter como objecto a impugnação da decisão sobre a matéria de facto e a reapreciação da prova gravada (cfr. art. 638º, nº 7, e 640º do C.P.C.). Neste caso, o recorrente deve *obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição* (nº 1 do art. 640º):

- 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.*

No que respeita à alínea b) do nº 1, e de acordo com o previsto na alínea a) do nº 2 da mesma norma, *quando os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação das provas tenham sido gravados, incumbe ao recorrente, sob pena de imediata rejeição do recurso na respectiva parte, indicar com exactidão as passagens da gravação em que se funda o seu recurso, sem prejuízo de poder proceder à transcrição dos excertos que considere relevantes.*

Uma vez que a impugnação da decisão de facto não se destina a que o tribunal de recurso reaprecie global e genericamente a prova valorada em primeira instância, a lei impõe ao recorrente um especial ónus de alegação, no que respeita à delimitação do objecto do recurso e à respectiva fundamentação. No caso concreto, verifica-se que a recorrente deu cumprimento às referidas exigências, especificando os concretos factos que põe em causa e indicando as razões da sua discordância, nomeadamente por referência aos meios de prova que, em seu entender, sustentam a solução que propugna.

Apreciemos então quanto ao primeiro ponto numerado como 2.8 dos factos não provados (por lapso manifesto, no elenco dos factos não provados da decisão recorrida constam dois pontos numerados como 2.8, sendo que a matéria impugnada pela recorrente é a que integra o primeiro ponto com esse número), cuja matéria se relaciona com a questão atinente à excepção de caducidade, também objecto do presente recurso (por uma questão de precedência lógica).

São os seguintes os factos dados como provados na sentença recorrida (transcrição):

«1.1. Os Requerentes são donos e legítimos possuidores de um prédio urbano composto de rés-do-chão e primeiro andar, situado na Praça ..., união das freguesias ..., ... e ..., concelho da Póvoa de Varzim, inscrito na matriz sob o artigo ...05 e descrito na CRP da Póvoa de Varzim sob o nº ...74, do livro ...1.

1.2. Os Requerentes adquiriram o dito prédio da seguinte forma: ½ indivisa, por escritura de habilitação e partilha por óbito dos pais da Requerente mulher, celebrada no segundo cartório da secretaria notarial da Póvoa de Varzim, no dia 2 de Maio de 1977, e a outra ½ indivisa, por escritura de compra e venda celebrada entre a Requerente mulher e a sua irmã, II, celebrada no primeiro cartório da secretária notarial da Póvoa de Varzim, no dia 30 de Dezembro de 1987.

1.3. O direito de propriedade sobre o prédio identificado em 1.1 supra encontra-se registado na Conservatória do Registo Predial a favor dos Requerentes.

1.4. Há mais de 1, 5, 10, 15, 20, 25, 50 e mais anos que os Requerentes, por si e seus antecessores, se encontram na posse pública, pacífica e continuada do prédio identificado em 1.1 supra.

1.5. São os Requerentes quem ocupa o prédio identificado em 1.1 supra, onde residem no 1º andar, e dão de arrendamento o rés-do-chão, que fazem todas as suas obras de conservação e reparação e a respetiva limpeza.

1.6. Atos esses que os Requerentes praticam, à vista de toda a gente, de forma regular, diariamente, sem oposição de quem quer que seja e com o *animus* de quem exerce um direito próprio - o direito de propriedade.

- 1.7. A Requerida é dona e legítima possuidora do prédio urbano, situado na Praça ..., união das freguesias ..., ... e ..., concelho da Póvoa de Varzim.
- 1.8. Os prédios dos Requerentes e da Requerida são confinantes, sendo que o prédio dos primeiros identificado em 1.1 supra confina pelo lado poente com o prédio da segunda, id. em 1.7, pelo lado nascente deste.
- 1.9. Ambos os prédios se situam na zona histórica da cidade da Póvoa de Varzim, onde foram construídos há mais de 80 anos, num terreno húmido, devido à grande proximidade de uma linha de água e do próprio mar.
- 1.10. No dia 19 de Maio de 2025, pelas 8:00, a Requerida iniciou obras de demolição do prédio que lhe pertence, retratado na fotografia junta com o requerimento inicial sob o nº 5, na altura de rés-do-chão e primeiro andar, para aí construir um edifício de 5 pisos, um dos quais destinado a cave.
- 1.11. Nessa altura, a Requerida deslocou para o seu prédio identificado em 1.7 supra uma retroescavadora de mais de 15 toneladas e procedeu à sua demolição na integralidade, incluindo todas as paredes exteriores – fachadas (voltadas à para a Praça ... e para a Rua ...) e laterais (a nascente voltada para o prédio dos Requerentes).
- 1.12. Os Requerentes foram surpreendidos com tal demolição, pois o cartaz com o alvará de licenciamento, ou seja, com o anúncio de que alia iria ser executada uma obra dependente de licenciamento, apenas foi colocado horas depois de a mesma se ter iniciado.
- 1.13. Sucede que, com tal trabalho de demolição repentino e sem quaisquer medidas de contenção da parede poente do prédio dos Requerentes, a Requerida, provocou desmoronamentos na mesma, formando buracos, um deles com cerca de 1 metro de diâmetro.
- 1.14. Os Requerentes denunciaram a situação à Requerida, através da empresa construtora, que esta havia contratado, B..., Lda e à Câmara Municipal da Póvoa de Varzim.
- 1.15. Após tal denúncia, a Requerida limitou-se a tapar os vários buracos.
- 1.16. E a tapar o referido buraco com cerca de 1 metro de diâmetro, pelo menos com pedras e espuma expansiva de poliuretano.
- 1.17. A espuma expansiva de poliuretano, deve ser utilizada para tapar pequenas juntas e ou cavidades e não deve estar exposta aos raios UV, para não perder capacidades físicas e volume.
- 1.18. Os Requerentes continuaram a alertar a empresa construtora, “B..., Lda.”, que a parede nascente do seu prédio tinha de ser contida, pelo lado do prédio da Requerida, pois temiam o seu desmoronamento.
- 1.19. Tendo pedido que a mesma fosse escorada, contida e consolidada, para evitar desmoronamentos, mas sem sucesso.
- 1.20. Apesar de o prometer, a empresa construtora, “B..., Lda.”, nunca chegou

a escorar, conter e consolidar a totalidade da parede poente do prédio dos Requerentes.

1.21. Após a demolição integral do seu prédio, a Requerida avançou com escavações para construção de uma cave.

1.22. Os Requerentes têm 94 e 88 anos respetivamente (o Requerente-marido nasceu a .././1930 e a Requerente mulher a .././1936).

1.23. Na sequência das descritas obras que estão a ser executadas pela Requerida, em inícios de Julho de 2025, o prédio dos Requerentes passou a apresentar os seguintes danos:

1.24. A cantaria da fachada do lado poente do prédio dos Requerentes começou a descolar da alvenaria, tendo-se aberto uma fissura entre ambas, descolamento esse que se está a agravar.

1.25. A cornija em pedra da fachada do lado poente do prédio dos Requerente passou a apresentar uma fissura, que se está a abrir cada vez mais e poderá levar ao descolamento das pedras e queda para a via pública, pondo também em risco a segurança dos próprios Requerentes (quando entram e saem de casa), bem como dos transeuntes.

1.26. O lado poente da fachada do prédio dos Requerentes passou a apresentar fissuras, que se estão a agravar e a levar à quebra e queda do seu revestimento cerâmico.

1.27. A porta de acesso ao 1º andar do prédio dos Requerentes começou a desalinhar, com queda para um dos lados, obrigando-os a retirar ripas de madeira debaixo de uma das folhas da porta, para que a mesma pudesses abrir e fechar.

1.28. A parede poente das escadas interiores do prédio dos Requerentes de acesso do rés-do-chão ao primeiro andar, começou a apresentar sinais de desmoronamento, com fissuras profundas, queda de pedaços de teto, e pó de estuque espalhado por todo o lado, pondo em causa a segurança dos Requerentes.

1.29. A parede poente do quarto do prédio dos Requerentes, que se situa por cima de tais escadas, começou também a apresentar sinais de desmoronamento, com fissuras profundas, pó de estuque espalhado por todo o lado, e a janela desalinhada, com queda para um dos lados, o que torna impossível a sua abertura e encerramento.

1.30. Uma das técnicas consentâneas com as boas regras da arte consistiria em efectuar as demolições com isolamento estrutural controlado, que consiste numa técnica de demolição faseada, deixando trechos estruturais ligados ao edifício vizinho até final da construção nova e em que o novo edifício é construído em paralelo e só depois se retira o resto do antigo.

1.31. Técnica que seria adequada para demolição de prédios em zonas

históricas, com largas dezenas de anos (mais de 80 anos), paredes meias com outros prédios, e ainda construídos sobre um terreno húmido.

1.32. E não com uma retroescavadora de mais de 15 toneladas, cujo carregador frontal, demoliu o prédio todo, incluindo as fachadas e a parede poente contígua aos prédios da Requerentes.

1.33. Não tendo sido feitas as demolições com isolamento estrutural controlado, sempre a parede poente do prédio dos Requerentes deveria ter sido escorada, contida e consolidada pela Requerida na sua totalidade a fim de evitar o seu desmoronamento e todos os danos identificados supra, evitados.

1.34. Danos esses que se agravam de dia para dia: cada vez a cantaria descola mais da alvenaria, a fissura da cornija aumenta, as fissuras exteriores e interiores do prédio alargam, caem mais pedaços de estuques, as portas e janelas desalinham ainda mais.

1.35. No dia 8 de Julho de 2025, pelas 13:45, o Requerente-marido acompanhado de 3 testemunhadas, ordenou ao encarregado da obra, JJ, na impossibilidade de presença do dono da obra, que parasse de imediato as obras que os trabalhadores estavam a executar, mais concretamente, de escavações no prédio da Requerida.

1.36. O encarregado da obra, chamou o sócio gerente da sociedade construtora, arquiteto GG, sendo que na presença do mesmo, foi dada novamente, ordem de paragem imediata dos trabalhos, o que todos acataram.

1.37. O estado da obra à data e hora do embargo ficou registado no vídeo junto com o R.I. como doc. n.º 29, e que retrata o prédio id. em 1.7 supra totalmente demolido, e o início da construção da cave pelo lado da fachada virada para a Praça ..., com concomitantes escavações.

1.38. Existe um projecto de contenção periférica depositado na Câmara Municipal da Póvoa de Varzim.

1.39. A Requerida afastou a escavação no limite sul da área de implantação (Praça ...) e ao limite nascente (prédio dos Requerentes) cerca de 1,50m para dentro do terreno, com perda de área útil de utilização, para conferir segurança à envolvente, através da implantação de um muro de suporte na nova localização e com a mesma secção prevista em projeto, iniciando-se todo o processo construtivo com a execução do ensoleiramento geral e posteriormente dos muros de suporte, num tramo de aproximadamente 1,50m para o interior do terreno.».

Tendo sido dados como não provados os seguintes factos (transcrição):

«2.1. Ambos os prédios se situam em terreno hidromórfico.

2.2. A Requerida deslocou os cunhais da fachada voltada para a Praça ..., quer do seu prédio, quer do prédio das Requerentes, que ficaram em risco de queda para a via pública.

2.3. A Requerida tapou os vários buracos sem fixar as argamassas, quando de acordo com as boas regras de execução, deveria ter fixado.

2.4. A Requerida tapou o referido buraco com cerca de 1 metro de diâmetro com pedras e espuma expansiva de poliuretano, quando de acordo com as boas regras de execução, deveria ter sido tapado com as pedras existentes e com junta em argamassa de cimento.

2.5. A empresa construtora, “B..., Lda.”, apenas escorou, conteve e consolidou uma pequena extensão da parede poente do prédio dos Requerentes.

2.6. O descolamento da cantaria da fachada poente poderá levar à queda dos cunhais para a via pública, pondo em risco a segurança dos próprios Requerentes (quando entram e saem de casa), bem como dos transeuntes.

2.7. A chaminé do prédio dos Requerentes no seu lado poente desabou.

2.8. A situação era do conhecimento dos Requerentes desde, pelo menos, o passado dia 23 de Maio último, data em que, após ter ocorrido a demolição, foi feita uma vistoria pelos serviços da Câmara Municipal da Póvoa de Varzim “Na sequência da reclamação/alerta ao Serviço Municipal de Proteção Civil da Póvoa de Varzim,” pelos Requerentes.

2.8. A demolição foi feita com isolamento estrutural controlado, tendo sido deixada intocada, até à presente data, a parede do prédio da Requerida que está ligada ao prédio dos Requerentes, na sua quase total extensão, o que confere estabilidade à mesma e respeita as boas regras de construção.

2.9. O projecto de contenção periférica foi aprovado pela Câmara Municipal da Póvoa de Varzim, no qual se mostram acauteladas todas as medidas adequadas e necessárias destinadas a prevenir riscos de danificação da estrutura e solidez dos prédios adjacentes, um dos quais o prédio dos Requerentes.

2.10. Não existe evidência de quaisquer alterações do estado do prédio dos Requerentes relativamente ao dia do início dos trabalhos da Requerida, em 19 de Maio de 2025, quanto ao seu exterior.

2.11. Tendo sido deixada intacta a quase totalidade da parede originária da velha casa da Requerida, em pedra, com 45 cm de espessura, que constitui o limite nascente do seu prédio e encosta à parede poente do prédio dos Requerentes, verifica-se que a mesma garante a solidez e estabilidade da parede poente dos Requerentes que a essa encosta.

2.12. Logo que terminou a demolição da fachada e limpeza do interior do terreno, procedeu-se à avaliação dessa empena, colmatando os negativos do vigamento com pedra da própria obra, argamassada com cimento e areia e, posteriormente, rejuntada com espuma de poliuretano, para fechar espaços pequenos, não como sistema de fixação ou de isolamento, mas apenas para evitar a fuga dos finos existentes entre as pedras da parede.

2.13. O embargo extrajudicial da obra levado a efeito pelos Requerentes só veio atrasar o prosseguimento e conclusão dos trabalhos de consolidação e travamento do piso e da parede nascente do prédio da Requerida e, por consequência, da consolidação da parede poente do prédio dos Requerentes.». Pretende a recorrente que a matéria constante do primeiro ponto com o nº 2.8 dos factos não provados [A situação era do conhecimento dos Requerentes desde, pelo menos, o passado dia 23 de Maio último, data em que, após ter ocorrido a demolição, foi feita uma vistoria pelos serviços da Câmara Municipal da Póvoa de Varzim “Na sequência da reclamação/alerta ao Serviço Municipal de Proteção Civil da Póvoa de Varzim,” pelos Requerentes.] seja considerada provada.

Na decisão recorrida a motivação dos factos não provados foi feita genericamente, em bloco, anotando-se apenas que *“a matéria de facto não provada resultou da falta de meios de prova susceptíveis de a confirmarem ou de os meios de prova produzidos apontarem em sentido diverso, além do mais, atento o supra exposto”*.

Ora, especificamente quanto à matéria impugnada, verifica-se que a mesma decorre desde logo da prova documental junta aos autos, inclusivamente pelos próprios requerentes, ora recorridos.

Com efeito:

- o documento nº 8 junto com o requerimento inicial respeita a uma carta enviada pela Chefe de Divisão de Atendimento Municipal da Câmara Municipal da Póvoa de Varzim ao requerente marido, datada de 02/06/2025, que, em cumprimento de um despacho de 26/05/2025, comunica a informação prestada pelo Serviço Municipal de Protecção Civil respeitante à vistoria efectuada, “na sequência de reclamação/alerta ao Serviço Municipal de Protecção Civil da Póvoa de Varzim”, no dia 23/05/2025, pelas 14h30, às obras de demolição no prédio da recorrente. Dessa informação consta ainda que se propõe “dar conhecimento do teor da presente informação aos alegados reclamantes” e uma fotografia anexa do estado dos cunhais das edificações na sequência das obras de demolição, com a indicação de “registo fotográfico do dia 23/05/2025”;

- o documento nº 1 junto com a oposição respeita a uma fotografia da fachada do prédio da recorrente onde está visível o aviso alusivo ao alvará de licenciamento e a uma fotografia ampliada desse aviso (sendo a colocação do mesmo aviso, embora não o seu conteúdo, visível na fotografia do registo fotográfico incluído no doc. 8 do requerimento inicial e na fotografia que constitui o doc. 6 do requerimento inicial), vendo-se que dele consta que a obra licenciada respeita a um edifício com 5 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira

- o documento nº 5 junto com a oposição constitui correspondência trocada entre o requerente marido e o arquitecto GG da “B...” por correio electrónico, incluindo um e-mail enviado pelo requerente em 20/05/2025, no qual este diz, além do mais: “(...) tendo em consideração as condições geológicas (terreno lamacento) e as técnicas de construção dessa época, as fundações sobre as quais está edificada a casa constam de pedras e toros de madeira. E, por isso, primordial e indispensável que sejam tidos em conta por V. Exas, estes fatores que conferem vulnerabilidade evidente as fundações e paredes, quando expostas a alterações significativas tanto de sustentação como de impacto, oriundas dos terrenos adjacentes. Aliás, esta vulnerabilidade foi perceptível aquando da construção do outro prédio adjacente.

Este assunto assumiu urgência total quando me deparei com o início de uma obra que desconhecia por completo - apenas ontem, dia 19 de maio de 2025, procederam à afixação da placa de licenciamento de obra, e cujas características, espero, não sejam suscetíveis de significar qualquer risco e/ou dano para a minha casa.” (cujo elaboração, teor e envio os requerentes não põem em causa - no requerimento de 29/07/2025 apenas afirmam que este e outros documentos juntos com a oposição não têm “o alcance que deles a Requerida pretende retirar” e não traduzem “a realidade dos factos” e que impugnam este documento “por ser omissos quanto à resposta dada pelos Requerentes ocultando assim, que os primeiros deram resposta aos emails enviados e inclusive reuniram-se com a sociedade construtora, no dia 12 de Junho de 2025).

Ora, vistos os documentos referidos e concatenados os mesmos com a matéria de facto indiciada nos pontos 1.10 a 1.20 (a matéria impugnada no presente recurso quanto a parte dos pontos 1.11 e 1.13 não releva para este efeito), não restam dúvidas de que os requerentes, após a demolição (ocorrida em 19/05/2025), apresentaram reclamação ao Serviço Municipal de Protecção Civil, pelo menos no dia 23 de Maio de manhã, e que, na sequência dessa reclamação, foi feita uma vistoria na tarde desse dia por este serviço, sendo que o conhecimento dos requerentes abrangia a obra que se iniciou, o facto de se tratar da construção de um edifício de 6 andares, um deles ao nível do subsolo, e as consequências dos trabalhos no seu prédio, quer das logo produzidas (desmoronamentos e buracos, um deles com cerca de um metro de diâmetro), quer das que estavam em risco de vir a ocorrer no futuro (novos desmoronamentos por falta de escoramento, contenção e consolidação da parede poente, agravamento de fissuras e aparecimento de novas ...), nomeadamente pelas vulnerabilidades das fundações (consistentes em pedra e toros de madeira) e das paredes.

O que nos leva a concluir que efectivamente se encontra indiciado o facto

constante do ponto 2.8 dos factos não provados.

Assim, este facto passa para o elenco dos factos provados (indiciariamente), passando a ser o ponto 1.40.

Pelo que, nesta parte merece provimento a pretensão da recorrente.

*

Apreciemos agora a terceira questão.

Conforme dispõe o art. 397º, nº 1, do C.P.C., *aquele que se julgue ofendido no seu direito de propriedade, singular ou comum, em qualquer outro direito real ou pessoal de gozo ou na sua posse, em consequência de obra, trabalho ou serviço novo que lhe cause ou ameace causar prejuízo, pode requerer, dentro de 30 dias a contar do conhecimento do facto, que a obra, trabalho ou serviço seja mandado suspender imediatamente.*

Este prazo de 30 dias é um prazo de caducidade, decorrido o mesmo deixa de poder ser exercido o direito de embargar a obra – cfr. art. 298º, nº 2, do Código Civil.

O “conhecimento do facto” a que se refere a norma não é apenas o conhecimento de que a obra se iniciou, mas o de que a mesma ofende um dos direitos aí elencados, causando um prejuízo, ou ameaçando causá-lo. Ou seja, o momento relevante para o início da contagem do prazo de caducidade é aquele em que o lesado verifica a ocorrência de danos no seu direito ou que existe o perigo de virem a ocorrer esses danos, por força da obra iniciada (cfr. Ac. da R.P. de 07/10/2024, com o nº de proc. 13089/23.5T8PRT-A.P1, Ac. da R.P. de 30/10/2007, com o nº de proc. 0725015, Ac. da R.C. de 22/09/2009, com o nº de proc. 555/09.4TBCBR-A.C1, Ac. da R.L. de 19/11/2020, com o nº de proc. 12889/20.2T8LSB.L1-2, todos publicados em www.dgsi.pt, e o Ac. da R.P. de 03/05/1993, com o nº de proc. 9220296, sumariado no mesmo local, e em cujo sumário consta que o prazo se conta “a partir da data em que o interessado tenha tido conhecimento de qualquer facto revelador de ameaça que a obra nova constitui para o seu direito” – sublinhado nosso).

Nas palavras do Ac. da R.G. de 13/05/2021 (com o nº de proc. 1261/19.7T8BCL.G1, publicado no mesmo sítio da internet), “o prejuízo decorrente da execução da obra deve ser patrimonial e não inerente à proteção dos efeitos reflexos dos direitos de personalidade, sendo indiferente para a procedência dos embargos a gravidade dos danos invocados. O prejuízo, como requisito do embargo de obra nova, está ínsito na ofensa do direito real ou pessoal de gozo ou da posse, não sendo necessário alegar perdas e danos (o dano é jurídico, bastando a ilicitude do facto)”.

Com efeito, o prejuízo decorre da circunstância de ser atingida, ou haver a possibilidade de o ser, a plena fruição do bem a que se reportam o direito de

propriedade ou o direito real ou pessoal de gozo em causa, não tendo que consistir numa lesão grave ou dificilmente reparável (como se exige na providência cautelar comum) (neste sentido ainda, Ac. da R.P. de 23/02/2012, com o nº de proc. 1543/11.6TBM CN.P1, e Ac. da R.E. de 09/12/2009, com o nº de proc. 602/09.0TBBJA.E1, ambos publicados em www.dgsi.pt, e António Santos Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta, Luís Filipe Pires de Sousa, Código de Processo Civil anotado, Vol. I, 3ª ed., Almedina, pág. 512).

Revertendo ao caso concreto, resulta da matéria de facto indiciada (com a alteração decorrente do tratamento da questão anterior) que:

- no dia 19 de Maio de 2025, pelas 8h00, a requerida iniciou obras de demolição do prédio que lhe pertence, na altura de rés-do-chão e primeiro andar, para aí construir um edifício de 5 pisos, um dos quais destinado a cave;
- nessa altura, a requerida deslocou para o seu prédio uma retroescavadora de mais de 15 toneladas e procedeu à sua demolição na integralidade;
- os requerentes foram surpreendidos com tal demolição, pois o cartaz com o alvará de licenciamento apenas foi colocado horas depois de a mesma se ter iniciado;
- com tal trabalho de demolição repentino e sem quaisquer medidas de contenção da parede poente do prédio dos requerentes, a requerida, provocou desmoronamentos na mesma, formando buracos, um deles com cerca de 1 metro de diâmetro;
- os requerentes denunciaram a situação à requerida, através da empresa construtora, e à Câmara Municipal da Póvoa de Varzim;
- após tal denúncia, a requerida limitou-se a tapar os vários buracos e a tapar o buraco com cerca de 1 metro de diâmetro, pelo menos com pedras e espuma expansiva de poliuretano, a qual só deve ser utilizada para tapar pequenas juntas e ou cavidades e não deve estar exposta aos raios UV, para não perder capacidades físicas e volume;
- os requerentes continuaram a alertar a empresa construtora que a parede do seu prédio tinha de ser contida, pelo lado do prédio da requerida, pois temiam o seu desmoronamento, tendo pedido que a mesma fosse escorada, contida e consolidada, para evitar desmoronamentos, mas sem sucesso;
- apesar de o prometer, a empresa construtora nunca chegou a escorar, conter e consolidar a totalidade da parede poente do prédio dos requerentes;
- após a demolição integral do seu prédio, a requerida avançou com escavações para construção de uma cave;
- uma das técnicas consentâneas com as boas regras da arte consistiria em efectuar as demolições com isolamento estrutural controlado, que consiste numa técnica de demolição faseada, deixando trechos estruturais ligados ao edifício vizinho até final da construção nova e em que o novo edifício é

construído em paralelo e só depois se retira o resto do antigo, técnica que seria adequada para demolição de prédios em zonas históricas, com mais de 80 anos, paredes meias com outros prédios, e ainda construídos sobre um terreno húmido;

- e não com uma retroescavadora de mais de 15 toneladas, cujo carregador frontal, demoliu o prédio todo, incluindo as fachadas e a parede poente contígua aos prédios dos requerentes;

- não tendo sido feitas as demolições com isolamento estrutural controlado, sempre a parede poente do prédio dos requerentes deveria ter sido escorada, contida e consolidada pela Requerida na sua totalidade a fim de evitar o seu desmoronamento e todos os danos identificados, que se agravam;

- a situação era do conhecimento dos requerentes desde, pelo menos, o dia 23 de Maio de 2025, data em que, após ter ocorrido a demolição, foi feita uma vistoria pelos serviços da Câmara Municipal da Póvoa de Varzim, na sequência de reclamação daqueles.

Como resulta de todos estes factos, os requerentes verificaram a existência de obras de demolição no prédio da requerida, ora recorrente, com vista à construção de um edifício de vários pisos, um deles destinado a cave, no dia 19 de Maio de 2025, efectuadas com recurso a uma retroescavadora e sem medidas de contenção da parede contígua do seu prédio, sendo que pelo menos desde 23 de Maio de 2025 sabiam que esta demolição causou desmoronamentos e buracos nesta parede, que a requerida não diligenciou por resolver da forma mais adequada, e que era necessário escorar, conter e consolidar a totalidade da parede, por temerem o seu desmoronamento, o que não foi feito, tendo até a requerida avançado com as escavações para a construção da cave.

O que significa que os requerentes efectivamente tinham conhecimento de prejuízos causados no seu prédio e do perigo de mais prejuízos serem causados (por falta de escoramento e contenção e por se tratar de obra que não se ficaria pela demolição do edifício existente, mas respeitava à construção de um novo edifício, mais alto e com uma cave, o que implicaria escavações) no futuro, o que traduz a ofensa do seu direito de propriedade, desde a referida data do mês de Maio de 2025.

Sendo irrelevante para o caso o facto indiciado no ponto 1.23, posto que aí não se diz que os trabalhos de escavação só começaram em inícios de Julho de 2025 (e do ponto 1.21 resulta que começaram antes, pois se diz que foi após a demolição que avançou a escavação) nem que os desmoronamentos só ocorreram a partir dessa data (o que igualmente decorre da matéria de facto que sucedeu antes), apenas se constata que o prédio dos requerentes nessa data apresentava todos os danos descritos nos pontos 1.24 a 1.29 da matéria

de facto – mas igualmente não se diz que todos esses danos só apareceram nessa altura e simultaneamente, sendo certo que algumas situações são casos de agravamento e não de aparecimento.

Aqui chegados, não há como não concluir que o conhecimento dos requerentes relevante para efeitos do disposto no art. 397º, nº 1, do C.P.C., ocorreu pelo menos no dia 23 de Maio de 2025, data que decorre da matéria de facto ter sido aquela em que souberam que o seu direito tinha começado a ser posto em perigo, ou seja em que tiveram conhecimento de factos reveladores da ameaça que a obra nova apresentava para o seu direito.

Com efeito, os requerentes, perante a falta de escoramento, contenção e consolidação da parede, que originou os desmoronamentos ocorridos com a demolição, tiveram a noção de que poderiam existir novos desmoronamentos do seu prédio e dos seus elementos com a continuação da obra sem tal ser feito (como veio a suceder), tanto assim que insistiram com a empresa construtora para que o fizesse, precisamente porque temiam o desmoronamento (como consta indiciado nos pontos 1.18 a 1.20 da matéria de facto), e como decorre da sua pretensão apresentada no requerimento inicial, onde associam os riscos para o seu prédio à circunstância de não terem sido realizadas as referidas obras de escoramento, contenção e consolidação, as quais serão necessárias para evitar o desmoronamento do prédio e seus elementos, de acordo com o pedido que formulam a final (entendimento que até foi acolhido na decisão recorrida, que entendeu que os riscos de ofensa do direito dos requerentes se debelavam com a realização de obras de escoramento, contenção e consolidação da parede poente do prédio dos requerentes, posto que a ela condicionou o prosseguimento da obra da requerida).

Aliás, tal seria o que sucederia com uma pessoa de normal conhecimento e sagacidade (que sabe que, sendo necessário escorar, conter e consolidar a totalidade da parede, a continuação da obra de construção de um prédio com cave e vários andares sem tal ser feito comporta o risco de novos desmoronamentos), como o são os requerentes, não só atenta a exposição apresentada no requerimento inicial, mas também o conteúdo da missiva de 20/05/2025 que integra o documento nº 5 da oposição, onde o requerente já alude à necessidade de serem tidos em conta os “factores que conferem vulnerabilidade evidente às fundações e paredes quando expostas a alterações significativas tanto de sustentação como de impacto, oriundas dos terrenos adjacentes”.

Não se podendo, pois, sufragar o entendimento do tribunal recorrido de que em 23 de Maio a ofensa ao direito de propriedade ainda não se tinha produzido (até porque na própria decisão recorrida se diz que “os primeiros

danos” surgiram com a demolição), nem de que a fase das escavações se pode autonomizar por completo da fase da demolição e limpeza do terreno para efeitos da produção de ofensa ao direito de propriedade dos requerentes e da possibilidade de prever o perigo de mais prejuízos no imóvel, ou de aumentarem os prejuízos inicialmente causados – a propósito, veja-se o Ac. da R.L. de 27/10/2016, com o nº de proc. 3616/16.0T8LSB.L1-6, publicado em www.dgsi.pt, em cujo sumário consta: “Tratando-se de obra de construção que alegadamente viola o direito do embargante, o facto relevante cujo conhecimento marca a contagem inicial do prazo será o início de construção em termos que façam concluir com grande probabilidade que a obra potencialmente lesiva será concretizada” (sublinhado nosso).

Em face do exposto, verifica-se que o prazo de 30 dias de que os requerentes dispunham para proceder ao embargo da obra terminou no dia 23 de Junho de 2025 (cfr. arts. 328º, 329º e 279º, als. b) e e), 1ª parte, este *ex vi* do art. 296º, todos do Código Civil).

Tendo o embargo sido efectuado extrajudicialmente pelos requerentes no dia 8 de Julho de 2025, já após se ter completado o aludido prazo de 30 dias, caducou o direito dos mesmos de embargar a obra.

Note-se que não colhe o argumento dos recorridos de que no presente procedimento não foi requerida apenas a ratificação do embargo extrajudicial, mas também foi deduzida providência cautelar não especificada (pág. 15 das contra-alegações), posto que o que está em causa não é a data da instauração do procedimento cautelar, mas a data em que ocorreu o embargo extrajudicial, e, por outro lado, a providência apenas foi deferida pelo tribunal recorrido na parte respeitante ao embargo de obra nova, considerando-se que os pedidos formulados em b) e c) “são uma mera decorrência do pedido principal, já que se destinam a delimitar materialmente a restrição inerente ao embargo decretado”, tendo sido indeferida na parte restante, o que não foi impugnado em sede de recurso.

Como não colhe a alegação efectuada nas contra-alegações dos recorridos de que os riscos de desmoronamento causados pela segunda fase de escavações decorreram de não ter sido cumprido o acordo para que estas fossem executadas com um afastamento de 1,5 metros, a todo o comprimento, da fachada poente do seu prédio – desde logo porque, mesmo sem cuidar da sua não alegação no requerimento inicial, está indiciado no ponto 1.39 da matéria de facto que “a Requerida afastou a escavação no limite sul da área de implantação (Praça ...) e ao limite nascente (prédio dos Requerentes) cerca de 1,50m para dentro do terreno, com perda de área útil de utilização, para conferir segurança à envolvente, através da implantação de um muro de suporte na nova localização e com a mesma secção prevista em projeto,

iniciando-se todo o processo construtivo com a execução do ensoleiramento geral e posteriormente dos muros de suporte, num tramo de aproximadamente 1,50m para o interior do terreno”.

Finalmente, anote-se ainda que os recorridos não ficam inibidos de pugnar pelos seus direitos, posto que têm a acção principal à sua disposição, para resolver definitivamente e de forma plena o litígio (o que nunca lograriam na presente providência), e que já poderiam ter instaurado, até em simultâneo com a instauração da providência cautelar, ou logo de seguida (a eles sendo imputável o facto de ainda não a terem instaurado até ao momento – de acordo com o que conseguimos consultar no histórico do processo no *citius* –, quase oito meses após o início da obra da requerida e da produção de danos no seu prédio).

É, pois, de concluir que se verifica a invocada **caducidade** do direito dos requerentes de embargar a obra da requerida, o que, ao abrigo do disposto no art. 576º, nº 3, do C.P.C., conduz à absolvição da requerida do pedido.

Merece, assim, provimento o recurso interposto, devendo ser revogada a decisão recorrida.

**

Atento o resultado a que se chegou no tratamento da terceira questão, fica prejudicado o conhecimento das restantes questões enunciadas.

*

Em face do resultado do tratamento das questões analisadas, é de concluir pela obtenção de provimento do recurso interposto pela requerida e pela consequente revogação da decisão recorrida.

III - Por tudo o exposto, acorda-se em conceder provimento ao recurso e, em consequência, revogar a decisão recorrida e julgar procedente a excepção peremptória de caducidade do direito dos requerentes de embargar a obra da requerida, absolvendo-se esta da pretensão formulada neste procedimento cautelar.

**

Custas pelos recorridos (art. 527º, nºs 1 e 2, do C.P.C.).

*

Notifique.

**

Sumário (da exclusiva responsabilidade da relatora - art. 663º, nº 7, do C.P.C.):

.....

.....

.....

*

datado e assinado electronicamente

*

Porto, 16/1/2026.

Isabel Ferreira

António Carneiro da Silva

João Venade