

Tribunal da Relação do Porto Processo nº 1703/24.0T8MAI.P1

Relator: RODRIGUES PIRES

Sessão: 16 Janeiro 2026

Número: RP202601161703/24.0T8MAI.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

CONDOMÍNIO OBRAS EM ZONAS COMUNS

REALIZAÇÃO DE OBRAS POR UM CONDÓMINO

IMPEDIMENTO DO ADMINISTRADOR

Sumário

I - De acordo com o art. 1427º do Cód. Civil, para que um condómino possa realizar, por sua iniciativa, obras em partes comuns do prédio exige-se, na falta ou impedimento do administrador, que as obras sejam indispensáveis, isto é, que sejam necessárias para garantirem uma boa conservação e fruição dessas partes comuns, e que sejam urgentes, ou seja, quando a sua não execução coloque em risco a segurança e a tranquilidade dos condóminos, ou potencie danos imediatos no prédio, devendo o grau de urgência ser sempre avaliado em função do tempo ou natureza do impedimento do administrador.

II - No impedimento do administrador tanto podem ser integradas as situações em que o administrador não realiza as obras porque não pode, qualquer que seja o motivo dessa impossibilidade, como aquelas em que este não realiza as obras porque não quer.

III - Se um condómino, face à inércia da administração do condomínio que se arrastava há aproximadamente cinco anos, procede a obras em partes comuns do prédio (fachadas) com vista à reparação de fissuras que originavam recorrentes infiltrações na sua fração, comprometendo as suas condições de habitabilidade, é de considerar que esta sua atuação se enquadra na previsão do art. 1427º do Cód. Civil.

IV - No entanto, mesmo que este condómino tivesse realizado essa intervenção nas partes comuns fora da previsão do art. 1427º do Cód. Civil,

teria direito à restituição das verbas aí despendidas, fundando-se esse direito nos princípios do enriquecimento sem causa.

Texto Integral

Proc. nº 1703/24.0T8MAI.P1

Comarca do Porto - Juízo Local Cível da Maia - Juiz 2

Apelação

Recorrente: Condomínio do Prédio sito na Rua ..., nºs ... e ..., Maia

Recorrida: "A... Lda."

Relator: Eduardo Rodrigues Pires

Adjuntos: Desembargadores Pinto dos Santos e João Diogo Rodrigues

Acordam na secção cível do Tribunal da Relação do Porto:

RELATÓRIO

A autora "A..., Lda., com sede na Rua ..., em Viseu, veio propor a presente ação declarativa, com forma de processo comum, contra o Condomínio do prédio sito na Rua ..., ..., na Maia, pedindo que se condene o réu:

- no pagamento do montante global de Eur. 6.285,30, acrescido dos juros à taxa legal que sobre ela se vençam, desde a data da citação até ao integral e efetivo pagamento;
- na execução das obras de conservação ao nível das chaminés de extração de fumos localizadas no terraço de cobertura do edifício, nomeadamente as identificadas nos artigos 22º e 23º da petição inicial, e que se encontram vertidas no orçamento descrito no artigo 46º da petição inicial, no valor de 9.617,00€, no prazo máximo de 30 dias;
- no caso de não serem realizadas as referidas obras dentro do prazo estipulado, que seja legitimada a atuar, em substituição do réu, concretizando-as, e ser ressarcida pelo condomínio no respetivo montante.

Para fundamentar a sua pretensão alega a autora, em síntese, que:

É proprietária da fração autónoma designada pelas letras “AG”, correspondente ao 5º andar recuado esquerdo/poente, do prédio sito na Rua ..., na Maia, com a permilagem de 47,00000.

A referida fração autónoma encontra-se arrendada a terceiros, situando-se no último andar do aludido prédio.

Por força da fissuração da parede da fachada, a referida fração autónoma começou a apresentar problemas de infiltrações, decorrentes da necessidade de reabilitação da fachada do prédio.

Tais problemas foram discutidos em sede de assembleias de condóminos, sendo que nunca foi deliberada a aprovação do orçamento e adjudicação das obras necessárias.

No dia 8.3.2023, realizou-se nova assembleia geral de condóminos, onde a questão foi colocada na ordem de trabalhos.

No entanto, uma vez mais, a assembleia de condóminos negou qualquer tipo de responsabilidade quanto ao ressarcimento do pagamento por si suportado.

Por conta dessa situação, intentou, em 20.4.2023, uma ação judicial contra o réu, que se encontra ainda a correr sob o n.º 2273/23.1T8MAI.

Após a propositura daquela ação, os defeitos denunciados intensificaram-se, tendo surgido novos danos, mostrando-se ser premente debelá-los.

Em virtude das fissurações verificadas ao nível de todas as fachadas do prédio, agravaram-se muito as infiltrações, humidades e água na sua fração.

Comunicou a situação ao condomínio, reportando-lhe os danos sofridos e reforçando a urgência de uma intervenção nas referidas partes comuns apta a resolver tais complicações.

O réu, uma vez mais, negou-se a proceder a qualquer intervenção.

Em 26.12.2023, reportou a existência de novos danos na sua fração, devido à presença de novas fissuras e ao agravamento das já existentes nas fachadas, sendo que as infiltrações das águas pluviais provocaram danos em vários compartimentos na fração autónoma.

Em virtude da urgência das obras/reparações, viu-se obrigada a proceder à realização das necessárias obras, quer na fachada do prédio, quer no interior da sua fração.

O valor global despendido com a realização das obras ascendeu ao valor global de 6.285,30€.

As chaminés existentes na cobertura não possuem as medidas mínimas legais exigidas, sendo que os fumos produzidos não são devidamente extraídos e a sua fração é invadida com fumos e cheiros, como também se ouvem os barulhos dos exaustores das frações.

Tal situação inviabiliza a plena utilização do terraço, uma vez que se encontra, frequentemente, invadido de nuvens de fumo.

A realização das aludidas obras orça na quantia de 9.617,00€.

Pessoal e regularmente citado para os termos da presente ação, o réu Condomínio veio apresentar contestação.

Para fundamentar a sua defesa alega, em síntese, que:

A autora é parte ilegítima porquanto não demonstra ser a proprietária da fração autónoma em apreço nos autos.

Atenta a pendência da ação mencionada na petição inicial, verifica-se a exceção de litispendência.

As obras realizadas pela autora não assumem natureza urgente.

Nessa medida, a autora não tem direito ao reembolso do montante global de 6.285.30€, sendo que também não comprovou o pagamento deste valor.

A fração da autora não padece de qualquer insalubridade face à altura a que as chaminés se encontram executadas.

Conclui considerando que as exceções invocadas devem ser julgadas procedentes ou, caso assim não se entenda, que a presente ação deve ser julgada improcedente, com a consequente absolvição do pedido.

A autora veio apresentar resposta à contestação, pugnando pela improcedência das exceções invocadas e concluindo como na petição inicial.

Foi proferido despacho saneador no qual se afirmou a validade e regularidade da instância, se julgou improcedente a exceção de ilegitimidade invocada e se relegou para final a apreciação da exceção de litispendência.

Procedeu-se à fixação dos factos assentes, identificou-se o objeto do litígio e enunciaram-se os temas da prova.

Realizou-se audiência de discussão e julgamento com observância do legal formalismo.

Foi depois proferida sentença que julgou a ação parcialmente procedente e, em consequência, condenou o réu Condomínio do prédio sito na Rua ..., ..., na Maia, a pagar à autora "A..., Lda." a quantia de 5.989,89€, acrescida de juros de mora vencidos e vincendos, contados desde 26.3.2024 até integral e efetivo pagamento, calculados à taxa legal.

Inconformado com o decidido interpôs recurso o réu Condomínio, tendo este finalizado as suas alegações com as seguintes conclusões:

- A. O Tribunal a quo incorreu em erro de julgamento ao considerar como urgentes e necessárias as obras realizadas pela Recorrida, não obstante a ausência de prova inequívoca dos respetivos pressupostos legais.
- B. Nos termos dos artigos 1420.º e 1422.º, n.º 1, do Código Civil, as partes comuns constituem objeto de compropriedade necessária e indivisível, não podendo qualquer condómino intervir unilateralmente sem prévia deliberação da assembleia.
- C. O regime excepcional do artigo 1427.º, n.º 2, do CC, exige prova clara e objetiva de perigo atual, iminente e insuscetível de aguardar deliberação, sendo a sua interpretação restritiva e vinculada ao ónus de alegação e prova (art. 342.º CC).
- D. A Recorrida não logrou demonstrar:
 - I. a existência de infiltrações ou fissuras suscetíveis de gerar risco iminente para o edifício ou segurança de pessoas;
 - II. a impossibilidade de aguardar deliberação da assembleia de condóminos;
 - III. a indispensabilidade técnica da intervenção imediata.

E. Pelo contrário, resultou provado que os problemas de infiltrações eram conhecidos desde 2019, o que exclui qualquer carácter súbito ou inadiável da reparação.

F. Não foi feita prova de perigo concreto ou efetivo para a estrutura do edifício ou para a segurança dos condóminos, limitando-se a Recorrida a alegar morosidade do condomínio, o que não basta para legitimar a atuação isolada de um condómino.

G. O relatório de salubridade emitido pela Câmara Municipal ... após deslocação à fração nem 07.11.2023, atestou a inexistência de infiltrações ou insalubridade na fração, o que contraria frontalmente a alegação de urgência.

H. A própria comunicação do representante legal da Recorrida, por email de 17.11.2023, não é suficiente para demonstrar a existência de risco iminente, sendo contraditória com a avaliação camarária realizada apenas dez dias antes.

I. Não foi feita prova testemunhal que confirmasse infiltrações na fração, sendo certo que até as fotografias apresentadas (e impugnadas) provinham de alegados inquilinos, sem que se tenha demonstrado sequer a existência de contrato de arrendamento ou tenha sido produzida qualquer prova testemunhal sobre o estado da fração.

J. No seu depoimento o Representante Legal da Recorrida afirma que não se deslocou ao imóvel para verificar as infiltrações.

K. A jurisprudência citada pelo Tribunal a quo (v.g. TRC 24/04/2012; TRL 22/10/2015) exige sempre a demonstração objetiva da urgência, a qual não se verificou no caso concreto.

L. Acresce que a Recorrida não cumpriu a obrigação legal de apresentar previamente orçamento e submeter a questão à assembleia de condóminos, conforme impõe o artigo 1430.º do CC.

M. O próprio depoimento do Legal representante da Recorrida revela que as obras foram realizadas de forma unilateral e imediata, através de empresa da sua confiança, sem consulta ou prévia autorização, o que afasta a possibilidade de exigir participação dos demais condóminos.

N. O Tribunal a quo não devia ter dado como provados os factos constantes do nº 7, 18, 22, 23 e 24, por não ter havido uma única testemunha, nem mesmo o

representante legal da Recorrida, que tivesse visto a fração antes da obra e até mesmo durante a sua execução para não só atestar a existência de infiltrações como os danos provados por este.

O. Por falta de apresentação de um orçamento ou até mesmo testemunha da empresa responsável pela obra não é possível atestar de que foram efetuadas as obras aí descritas e que as mesmas foram para corrigir as patologias alegadas.

P. Assim, a decisão recorrida viola os artigos 1420.^º, 1422.^º, 1427.^º, n.^º 2, 1430.^º e 342.^º do Código Civil, ao considerar preenchidos pressupostos legais que manifestamente não se verificaram.

Q. Deve, por conseguinte, o recurso ser julgado procedente, revogando-se a decisão recorrida e absolvendo-se a Recorrente do pedido.

Não foram apresentadas contra-alegações.

O recurso foi admitido como apelação, com subida imediata, nos próprios autos e efeito devolutivo.

Cumpre então apreciar e decidir.

*

FUNDAMENTAÇÃO

O âmbito do recurso, sempre ressalvadas as questões de conhecimento oficioso, encontra-se delimitado pelas conclusões que nele foram apresentadas e que atrás se transcreveram - cfr. arts. 635º, nº 4 e 639º, nº 1 do Cód. do Proc. Civil.

*

As questões a decidir são as seguintes:

I - Apurar se deve ser alterada a decisão proferida sobre a matéria de facto;

II - Apurar se as obras efetuadas pelo autor em partes comuns do prédio se mostravam indispensáveis e urgentes nos termos do art. 1427º do Cód. Civil.

*

É a seguinte a matéria de facto dada como provada na sentença recorrida:

1 - A autora “A..., Lda.” é proprietária da fracção autónoma designada pelas letras “AG”, correspondente ao 5º andar recuado esquerdo/poente, do prédio sito na Rua ..., ..., na Maia, conforme documento junto com a petição inicial sob o n.º 1 e documento junto com o requerimento datado de 12/7/2024, cujo teor se dá por reproduzido.

2 - O prédio aludido em 1) encontra-se constituído em regime de propriedade horizontal, sendo que à fracção autónoma designada pelas letras “AG” corresponde uma permilagem de 47‰.

3 - A autora dedica-se à actividade de arrendamento de bens imobiliários, tendo, usualmente, a fracção autónoma aludida em 1) arrendada a terceiros.

4 - A fracção autónoma aludida em 1) situa-se no último andar do prédio em que se integra.

5 - Sendo que por cima da fracção autónoma aludida em 1) situa-se o terraço de cobertura do prédio.

6 - A fracção autónoma aludida em 1) tem as suas paredes exteriores em fachadas do referido prédio.

7 - Em virtude das fissuras existentes nas paredes da fachada do prédio, a fracção autónoma aludida em 1) começou a apresentar problemas de infiltrações de água provenientes dessas mesmas fissuras.

8 - Os problemas resultantes da verificação das infiltrações de água provenientes das fissuras existentes nas fachadas do prédio aludido em 1) foram discutidos no decurso das assembleias gerais de condóminos realizadas em 26/6/2019 e em 12/11/2020.

9 - Na assembleia geral de condóminos realizada em 26/6/2019, a administração do condomínio apresentou três propostas de orçamento para as obras de reabilitação da fachada.

10 - Tendo sido deliberado, por maioria, a aprovação de orçamento para a realização dessas obras e, por unanimidade, que seria constituído um aprovisionamento de Eur. 9.680,00, para fazer face às despesas aprovadas,

estipulando-se que a quotização extraordinária seria repartida por todas as frações, em função da respetiva permilagem.

11 – As obras aludidas em 10) não foram realizadas e o aprovisionamento ali mencionado não foi atingido.

12 – Na assembleia geral de condóminos realizada em 12/11/2020, foi colocado à análise dos condóminos um orçamento para realizar, especificamente, obras de reparação e de impermeabilização da cobertura e da fachada na parte onde se situa a fracção autónoma aludida em 1).

13 – Sendo que tal orçamento foi reprovado pela maioria dos votos, apenas com os votos a favor das fracções designadas pelas letras “AG” e “AB”.

14 – No ano de 2022, a fachada sul do prédio aludido em 1), onde se situa a fracção autónoma designada pelas letras “AG” apresentava fissuração de dimensão não concretamente apurada.

15 – Sendo que no final desse ano, com as chuvas que caíram nesse período, agravaram-se as infiltrações de água na fracção autónoma aludida em 1).

16 – Em 8 de Março de 2023, realizou-se nova assembleia geral de condóminos, onde a questão das infiltrações de água foi exposta novamente pela autora e colocada na ordem de trabalhos, sendo que a assembleia de condóminos negou indemnizar a autora dos valores por esta despendidos na realização de obras na fachada.

17 – Em 20 de Abril de 2023, a autora intentou uma acção judicial contra o réu, que se encontra a correr junto deste mesmo Juízo Local Cível da Maia (Juiz 4), sob o n.º 2273/23.1T8MAI.

18 - Após a propositura da acção mencionada em 17), verificaram-se novas infiltrações de água, provenientes de novas fissuras, bem como do agravamento de fissuras em zonas da fachada exterior do prédio ainda não intervencionada pela autora.

19 – Nessas circunstâncias, a autora remeteu ao réu, que a recebeu a mensagem de correio electrónico datada de 17 de Novembro de 2023, conforme documento junto com a petição inicial sob o n.º 5, cujo teor se dá por reproduzido.

20 – Sendo que a administração do condomínio remeteu à autora, que a recebeu, a mensagem de correio electrónico datada de 29 de Novembro de

2023, conforme documento junto com a petição inicial sob o n.º 5, cujo teor se dá por reproduzido.

21 - A autora remeteu ao réu, que a recebeu a mensagem de correio electrónico datada de 26 de Dezembro de 2023, conforme documento junto com a petição inicial sob o n.º 6, cujo teor se dá por reproduzido.

22 - As infiltrações de água aludidas em 18) provocaram danos em vários compartimentos da fracção autónoma mencionada em 1), nomeadamente nos quartos e nas casas-de-banho, conforme visível nas fotografias juntas com a petição inicial, cujo teor se dá por reproduzido.

23 - Em virtude de o réu não ter executado as obras solicitadas pela autora, esta executou diversas obras, quer na fachada do prédio, quer no interior da sua fracção, as quais consistiram:

- No tratamento de fissuras superiores a 1mm com abertura e injeção de produto com certificação e homologação NFP 85-610 (Bostik 811);
- Betumação com argamassas com características de impermeabilização em zona não tratada;
- Lavagem de fachada com auxílio de produtos desincrustantes com tecnologia antiácido, e posterior lavagem a jato de água;
- Fornecimento de sistema de impermeabilização incolor, com certificação e homologação LNEC e aplicação em conformidade da necessidade das patologias existentes;
- Reparação e pintura de teto e paredes do quarto e do wc, na lavagem total, com hipoclorito de sódio, na aplicação de isolante e tinta plástica lavável Dyrup;
- Remoção dos apainelados de madeira da janela do wc e na colocação de novos em contraplacado marítimo, com todos os materiais, meios e mão-de-obra aplicada.

24 - Na realização das obras aludidas em 23), a autora despendeu a quantia de Eur. 6.285,30.

25 - A autora remeteu ao réu, que a recebeu, a mensagem de correio electrónico datada de 28 de Fevereiro de 2024, conforme documento junto com a petição inicial sob o n.º 21, cujo teor se dá por reproduzido.

26 - No terraço/cobertura do prédio aludido em 1), ao nível do 6º andar, existem chaminés de extração de fumos, as quais se elevam a menos de 50 centímetros acima da parte mais elevada da cobertura do prédio.

27 - No dia 7 de Novembro de 2023, o prédio aludido em 1) foi alvo de uma vistoria de salubridade efectuada por uma comissão de vistoras de salubridade do Município ..., tendo em consequência sido elaborado o Auto de Vistoria de Salubridade n.º ..., datado de 12 de Janeiro de 2024, conforme documento junto com a petição inicial sob o n.º 22, cujo teor se dá por reproduzido.

28 - Mediante despacho administrativo exarado a 31 Janeiro de 2024, foi deliberado o deferimento daquele auto, o qual foi comunicado ao réu.

29 - O réu não procedeu à realização das obras mencionadas no auto de vistoria aludido em 27), sendo que na assembleia geral de condóminos realizada em 28/2/2024 foi deliberado proceder à recolha de orçamentos para o efeito.

30 - Existem infiltrações de águas em diversas frações autónomas do prédio aludido em 1), as quais são provenientes das fachadas desse mesmo prédio.

*

Os factos não provados são os seguintes:

31 - As infiltrações de água aludidas em 18) tenham tornado totalmente inabitáveis algumas das divisões da fracção autónoma mencionada em 1).

32 - Em virtude da configuração das chaminés aludidas em 26), os fumos produzidos não sejam devidamente extraídos e a fracção autónoma mencionada em 1) seja invadida com fumos e cheiros.

33 - Em virtude da configuração das chaminés aludidas em 26), na fracção autónoma mencionada em 1) sejam audíveis os barulhos dos exaustores das demais fracções autónoma do prédio.

34 - A invasão dos fumos e dos cheiros aludidos em 32) faça com que penetrem e se instalem cheiros intensos dentro da fracção autónoma mencionada em 1), tornando o ar dificilmente respirável e prejudicial à saúde e bem-estar dos inquilinos.

35 - A invasão dos fumos e dos cheiros aludidos em 32) inviabilize a plena utilização do terraço, uma vez que este se encontre frequentemente invadido de nuvens de fumo.

36 - Circunstância que se intensifica, sobretudo, na altura na da Primavera e Verão, e que impossibilita que os moradores possam ter as janelas das suas fracções abertas.

37 - Em consequência dos fumos e dos cheiros aludidos em 32), a autora corra o risco de perder os inquilinos que não se mostram disponíveis para continuar na situação actual.

38 - As obras aludidas em 23) correspondam às obras aludidas no processo mencionado em 17), tendo ali sido peticionado o seu resarcimento.

39 - Em consequência das infiltrações aludidas em 18), jorrasse ou escorresse água dentro de vários compartimentos da fracção autónoma mencionada em 1).

40 - Em consequência das infiltrações aludidas em 18) e/ou das invasões dos fumos e dos cheiros mencionados em 32), a autora tenha perdido inquilinos.

*

Passemos à apreciação do mérito do recurso.

I - Apurar se deve ser alterada a decisão proferida sobre a matéria de facto

1. Nas suas alegações de recurso o réu/recorrente insurge-se contra a matéria de facto dada como provada sob os nºs 7, 18, 22, 23 e 24 que têm a seguinte redação:

7 - Em virtude das fissuras existentes nas paredes da fachada do prédio, a fracção autónoma aludida em 1) começou a apresentar problemas de infiltrações de água provenientes dessas mesmas fissuras;

18 - Após a propositura da ação mencionada em 17), verificaram-se novas infiltrações de água, provenientes de novas fissuras, bem como do agravamento de fissuras em zonas da fachada exterior do prédio ainda não intervencionada pela autora;

22 - As infiltrações de água aludidas em 18) provocaram danos em vários compartimentos da fracção autónoma mencionada em 1), nomeadamente nos quartos e nas casas-de-banho, conforme visível nas fotografias juntas com a petição inicial, cujo teor se dá por reproduzido.

23 - Em virtude de o réu não ter executado as obras solicitadas pela autora, esta executou diversas obras, quer na fachada do prédio, quer no interior da sua fracção, as quais consistiram:

- No tratamento de fissuras superiores a 1mm com abertura e injeção de produto com certificação e homologação NFP 85-610 (Bostik 811);
- Betumação com argamassas com características de impermeabilização em zona não tratada;
- Lavagem de fachada com auxílio de produtos desincrustantes com tecnologia antiácido, e posterior lavagem a jato de água;
- Fornecimento de sistema de impermeabilização incolor, com certificação e homologação LNEC e aplicação em conformidade da necessidade das patologias existentes;
- Reparação e pintura de teto e paredes do quarto e do wc, na lavagem total, com hipoclorito de sódio, na aplicação de isolante e tinta plástica lavável Dyrup;
- Remoção dos apainelados de madeira da janela do wc e na colocação de novos em contraplacado marítimo, com todos os materiais, meios e mão-de-obra aplicada.

24 - Na realização das obras aludidas em 23), a autora despendeu a quantia de Eur. 6.285,30.

Entende que todos estes factos não podiam ter sido dados como provados e nesse sentido indica excertos das declarações de parte que foram prestadas pelo legal representante da autora, AA, e acrescenta, quanto às fotografias juntas aos autos, que as mesmas foram devida e atempadamente impugnadas por si.

Refere também nesse sentido o teor do auto de vistoria de salubridade efetuado em 7.11.2023 e o email enviado pelo legal representante da autora em 17.11.2023 à administração do condomínio.

2. Uma vez que consideramos estarem preenchidos os ónus cuja observância é imposta pelo art. 640º do Cód. Proc. Civil, procedemos à audição das referidas declarações de parte.

AA disse ter constatado logo após a aquisição da fração em leilão que esta apresentava muitas infiltrações, tendo feito obras de recuperação na mesma. As infiltrações eram provenientes de fissuras existentes nas partes comuns, porém os condóminos não queriam fazer as reparações, nem deixavam fazer. Por isso, teve que tomar a iniciativa de fazer as obras necessárias, até porque estava a ter queixas constantes por parte dos inquilinos. Levava a questão às reuniões do condomínio, mas este não fazia nada, limitava-se a aprovar estudos e mais estudos, havendo, inclusive, um condómino que assustava as pessoas dizendo que as obras iam para centenas de milhares de euros. Confirmou que as fotografias apresentadas, feitas pelo seu inquilino, são do apartamento e ainda que o orçamento, junto aos autos, elaborado pela firma “B...” foi executado. Neste momento, após as obras que efetuou, não surgiram mais infiltrações na fração. Mais disse não se recordar de ter comunicado o orçamento, tendo salientado ter estado no apartamento há cerca de duas semanas. Confirmou também ter enviado o email de 17.11.2023, referindo, porém, que nessa altura não esteve na fração, tendo recebido as fotos do seu inquilino.

3. Ora, da mera síntese deste depoimento logo se constata que este em nada permite dar como não provados os factos constantes dos nºs 7, 18, 22, 23 e 24, desde logo porque confirma as infiltrações de água na fração dos autos provenientes de fissuras existentes nas paredes da fachada do prédio, situação que também é corroborada pelas várias fotografias juntas ao processo com a petição inicial, que nada há que nos leve a duvidar que correspondam à fração aqui em causa, e que foram obtidas em data próxima à da propositura da ação.

Tal como que com esse depoimento se confirma igualmente a realização das obras que foram orçamentadas.

Quanto ao auto de vistoria de salubridade nº 15/23, efetuado em 7.11.2023, dele resulta que os elementos que constituem a Comissão de Vistorias e Salubridade nessa data não vislumbraram “quaisquer sinais no interior da fração de paredes, tetos ou chãos em condições de insalubridade (não obstante a guarnição de vãos em, pelo menos, um dos compartimentos necessitar de conservação ou substituição imediata), atendendo à reparação que foi promovida pelo proprietário, no intervalo de tempo que decorreu entre

o pedido de vistoria e a efetivação da mesma[\[1\]](#), de modo a não agravar ainda mais a situação que se verificava anteriormente.”

Por seu turno, do email remetido pelo legal representante da autora à administração do condomínio no dia 17.11.2023 destaca-se a seguinte passagem:

“Voltamos, novamente, ao vosso contacto, para saber se se dispõem, efetivamente, a resolver o problema grave de infiltrações vindas do teto da nossa divisão que se encontra na cobertura do prédio ou, em vez disso e na linha do que já nos habituaram, se seremos nós a ter que resolver o problema, directamente e que é da vossa responsabilidade!, sem prejuízo do devido resarcimento, mesmo que com recurso aos instrumentos que a Lei põe à nossa disposição.”

Sucede que nem o teor do auto de vistoria de salubridade, nem a redação do email, acabado de citar, justificam que os factos dados como provados sob os nºs 7, 18, 22, 23 e 24 passem a ser havidos como não provados e aqui cabe salientar que aquele auto se reporta ao dia 7.11.2023 e a presente ação deu entrada em tribunal vários meses depois, mais concretamente em 21.3.2024, sendo que entre essas duas datas se situa o período invernoso que no norte de Portugal e ainda para mais numa zona não distante do litoral é normalmente muito chuvoso e húmido, o que potencia o aparecimento e desenvolvimento de infiltrações.

Aliás, nesse auto deixa-se inclusive sublinhado que a não verificação na fração de condições de insalubridade, naquela data, se terá ficado a dever à reparação efetuada pelo próprio proprietário com o objetivo de evitar o agravamento da situação que se verificava anteriormente.

De resto, sucede que em posterior email enviado pela autora à administração do condomínio em 26.12.2023 esta, anexando fotos, informa já de nova ocorrência relacionada com a infiltração de águas pluviais no interior da habitação, devido à existência de novas fissuras e agravamento das já existentes nas fachadas do apartamento.

Quanto ao email de 17.11.2023, enviado poucos dias depois da elaboração daquele auto, o legal representante da autora apenas questiona a administração do condomínio quanto à realização, por esta, de obras, a efetuar em partes comuns do prédio, destinadas a resolver o contínuo problema das infiltrações, nada mais daí se podendo extrair quanto à verificação ou não das infiltrações referidas nos factos com os nºs 7, 18 e 22.

Infiltrações que, de resto, cremos ser inequívocas face ao teor das fotografias juntas aos autos e que os meios probatórios indicados pelo réu/recorrente não permitem pôr em causa, tal como não permitem afastar a realização das obras a que se referem os nºs 23 e 24 da factualidade assente.

Improcede assim a impugnação da matéria de facto levada a cabo pelo réu/recorrente.

*

II - Apurar se as obras efetuadas pelo autor em partes comuns do prédio se mostravam indispensáveis e urgentes nos termos do art. 1427º do Cód. Civil

1. Na sentença recorrida entendeu-se que a intervenção efetuada pelo autor em partes comuns do prédio no sentido de remover as infiltrações ocasionadas na sua fração, provenientes de fissuras existentes na fachada, por se tratar de uma intervenção indispensável e urgente, se mostrou legítima nos termos do art. 1427º do Cód. Civil.

Contra este entendimento se insurgiu o réu, em via recursiva, sustentando, em síntese, que a autora/recorrida não logrou demonstrar: i) a existência de infiltrações ou fissuras suscetíveis de gerar risco iminente para o edifício ou segurança de pessoas; ii) a impossibilidade de aguardar deliberação da assembleia de condóminos; iii) a indispensabilidade técnica da intervenção imediata.

Vejamos então.

2. O art. 1427º do Cód. Civil estabelece no seu nº 1 que «*[a]s reparações indispensáveis e urgentes nas partes comuns do prédio podem ser levadas a efeito, na falta ou impedimento do administrador, por iniciativa de qualquer condómino.*»

A esta redação foi aditado pela Lei nº 8/2022, de 10.1., um nº 2, onde se concretiza o que são reparações indispensáveis e urgentes, cuja redação é a seguinte^[2]:

«*São indispensáveis e urgentes 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.*»^[3]

“É ao administrador, como órgão executivo das deliberações da assembleia dos condóminos ou como zelador dos bens comuns (art.º 1436º[4]), que incumbe realizar, quer as inovações aprovadas, quer as obras necessárias à conservação ou fruição das partes comuns do edifício.

Quando, porém, não haja administrador, ou este se encontre impedido, e se mostre necessário proceder, *com urgência*, a reparações indispensáveis (rompimento da canalização do gás ou da água, ameaça de desmoronamento dum muro, etc.), qualquer dos condóminos pode tomar, por si, a iniciativa das obras, cujas despesas serão repartidas segundo os critérios estabelecidos no artigo 1424º. A *urgência* da reparação é o diapasão pelo qual se mede a legitimidade da intervenção do condómino não administrador (...), sendo em função do grau dessa urgência que inclusivamente se determinará a existência de impedimento do administrador.

Quer isto dizer que, sendo a reparação necessária, mas não urgente *hoc sensu*, o condómino poderá apenas tentar obter a sua realização através do administrador ou da assembleia, que são os órgãos normais de decisão e execução dentro do instituto da propriedade horizontal (...).

Se a realizar fora deste condicionalismo, arriscar-se-á a não ser reembolsado das despesas que fizer e a ter de contentar-se com um direito de restituição fundado nos princípios do enriquecimento sem causa (...).”[5]

Para ABÍLIO NETO[6] são indispensáveis as reparações sem as quais a parte comum em causa não desempenhará a função que lhe corresponde e são urgentes as reparações que não se compadecem com as delongas seja da intervenção do administrador – por este faltar ou se encontrar impedido – ou de quem o substitua, seja da reunião da assembleia de condóminos.

Por seu turno, para ARAGÃO SEIA[7], de acordo com o art. 1427º do Cód. Civil, para que um condómino possa realizar, por sua iniciativa, obras em partes comuns do prédio e as respetivas despesas serem repartidas segundo o critério fixado no art. 1424º do mesmo diploma, exige-se a reunião cumulativa de três requisitos: que não haja administrador ou que este não possa intervir; que as obras sejam indispensáveis, isto é, que sejam necessárias para garantirem uma boa conservação e fruição dessas partes comuns; e que sejam urgentes, ou seja, quando a sua não execução coloque em risco a segurança e a tranquilidade dos condóminos, ou potencie danos imediatos no prédio, devendo o grau de urgência ser sempre avaliado em função do tempo ou natureza do impedimento do administrador.

No impedimento do administrador “tanto podem ser integradas as situações em que o administrador não realiza as obras porque não pode, qualquer que seja o motivo dessa impossibilidade, como aquelas em que este não realiza as obras porque não quer”. “Não é sequer necessário que o condómino, antes de proceder às reparações, tenha tentado destituir o administrador, porquanto a urgência das mesmas justifica que estas sejam realizadas, quando o administrador não as executa em tempo útil.”[\[8\]](#) [\[9\]](#)

3. Feitas estas considerações há que regressar ao caso concreto.

Da matéria fáctica dada como assente resulta que em virtude das fissuras existentes nas paredes da fachada do prédio, a fração autónoma em causa nos autos, situada no último andar do prédio em que se integra, começou a apresentar problemas de infiltrações de água provenientes dessas mesmas fissuras [nº 7].

Esses problemas foram discutidos nas assembleias gerais de condóminos realizadas em 26.6.2019 e 12.11.2020 [nº 8].

Na primeira delas a administração do condomínio apresentou três propostas de orçamento para as obras de reabilitação da fachada, tendo sido deliberado, por maioria, a aprovação de orçamento para a realização dessas obras e, por unanimidade, que seria constituído um aprovisionamento de 9.680,00€, para fazer face às despesas aprovadas, estipulando-se ainda que a quotização extraordinária seria repartida por todas as frações, em função da respetiva permilagem [nºs 9 e 10]. Sucede que tais obras não foram realizadas e o aprovisionamento referido não foi atingido [nº 11].

Na segunda assembleia geral, realizada em 12.11.2020, foi colocado à análise dos condóminos um orçamento para realizar obras de reparação e de impermeabilização da cobertura e da fachada na parte onde se situa a fração em causa nos autos, o qual viria a ser reprovado por maioria, tendo contado apenas com os votos favoráveis das frações “AG” e “AB” [nºs 12 e 13].

Passados dois anos, em 2022, a fachada sul do prédio apresentava fissuração de dimensão não concretamente apurada, sendo que no final desse ano, com as chuvas que caíram nesse período, agravaram-se as infiltrações de água na fração autónoma dos autos - AG [nºs 14 e 15].

Em 8.3.2023, realizou-se nova assembleia geral de condóminos, onde a questão das infiltrações de água foi exposta novamente pela autora e colocada na ordem de trabalhos, sendo que a assembleia de condóminos negou

indemnizar a autora dos valores por esta despendidos na realização de obras na fachada, o que levou à propositura pela autora, em 20.4.2023, de uma ação judicial contra o réu, a correr termos no mesmo Juízo Local Cível da Maia, sob o n.º 2273/23.1T8MAI [nºs 16 e 17].[\[10\]](#)

Após a propositura desta ação verificaram-se novas infiltrações de água, provenientes de novas fissuras, bem como do agravamento de fissuras em zonas da fachada exterior do prédio ainda não intervencionada pela autora [nº 18].

Em resposta a email remetido pela autora, a administração do condomínio, em 29.11.2023, também por email, escreveu o seguinte: “serve o presente para informar, que não foram efetuadas obras de reabilitação no edifício uma vez que em sede da última assembleia nada ficou deliberado nesse sentido.” [nºs 19 e 20].

Em 26.12.2023 a autora enviou novo email à administração do condomínio, no qual, anexando fotos, informava de nova ocorrência relacionada com a infiltração de águas pluviais no interior da habitação, devido à existência de novas fissuras e agravamento das já existentes nas fachadas do apartamento. Mais solicitava nesse email à administração do condomínio que, em 15 dias, dissesse se tencionava proceder à reparação dos danos nas fachadas [nº 21].

Acontece que estas novas infiltrações de água provocaram danos em vários compartimentos da fração autónoma em causa nos autos, nomeadamente nos quartos e nas casas-de-banho, o que decorre das fotografias juntas com a petição inicial [nº 22].

Em virtude de o réu não ter executado as obras solicitadas pela autora, esta executou diversas obras, quer na fachada do prédio, quer no interior da sua fração, que se mostram descritas nos nºs 23 e 24 da factualidade assente, no que despendeu a quantia de 6.285,30€.

4. Prosseguindo, entendemos, em consonância com a sentença recorrida, que as obras de reparação efetuadas pela autora nas fachadas do prédio, que revestem a natureza de parte comum[\[11\]](#), se mostraram indispensáveis e urgentes.

Com efeito, o tratamento das fissuras existentes nas fachadas e a impermeabilização aí realizada tiveram como objetivo assegurar a boa conservação de tais partes comuns e assim possibilitar a eliminação dos

pontos de infiltração de água que afetavam e degradavam progressivamente o edifício.

Ou seja, as obras, visando garantir a boa conservação de partes comuns, mostravam-se indispensáveis.

Mas também se mostravam urgentes, pois a não serem realizadas, com o inevitável e subsequente agravamento dos danos, ficariam seriamente comprometidas, já no curto prazo, as condições de habitabilidade da fração autónoma pertencente à autora.

Tal como se afirma na sentença recorrida, não é aceitável que alguém tenha que residir num apartamento cheio de infiltrações de água, ainda para mais quando estas se vão arrastando no tempo, uma vez que, face à matéria de facto dada como assente, a comunicação da existência de tais infiltrações, que se mostram recorrentes, à administração do condomínio se verifica desde o ano de 2019.

E aqui cabe realçar a indiferença e a inércia evidenciadas pela administração do condomínio e pelo próprio condomínio reunido em assembleia geral, bem evidenciadas nos pontos 8 a 13, 16 e 17 e 19 a 21 da factualidade assente.

O que flui dos autos é que ao réu ao longo de todo este período temporal, iniciado em 2019, apesar da manifesta gravidade das patologias que se foram verificando nas partes comuns do prédio, mais concretamente a fissuração nas suas fachadas, daí resultando infiltrações sérias na fração pertencente à autora, nenhuma diligência efetiva fez com vista à eliminação dessas patologias.

Neste contexto, consideramos ter sido legítima, ao abrigo do art. 1427º do Cód. Civil, a intervenção da autora nas fachadas do prédio, razão pela qual se impõe a confirmação do decidido em 1ª Instância.

5. Mas, neste caso, mesmo que se entendesse que a atuação da autora não se enquadrava no âmbito da previsão daquele art. 1427º, ainda assim esta teria direito a ser resarcida por parte dos demais condóminos das despesas que teve com a intervenção feita nas partes comuns do edifício, abatendo-se sempre ao respetivo montante, como se fez na decisão recorrida, a proporção correspondente ao valor da sua fração autónoma.

É que sempre existiria, na medida em que se intervencionaram partes comuns do edifício com vista à eliminação das fissuras, um direito à restituição das

verbas aí despendidas pela autora fundado nos princípios do enriquecimento sem causa.[\[12\]](#)

Na verdade, a reparação, sendo da responsabilidade do condomínio, traduziu-se num benefício para este e para todos os condóminos, motivo pelo qual, também por esta via, se imporia o ressarcimento das despesas efetuadas pela autora com a realização de tais obras.

Fundamento este que, por via subsidiária, também se encontra invocado pelo autor na sua petição inicial (arts. 100º a 106º) e que, por essa razão, sempre poderia ser objeto de apreciação pelo tribunal.

*

Sumário (da responsabilidade do relator - art. 663º, nº 7 do Cód. Proc. Civil):

.....

.....

.....

*

DECISÃO

Nos termos expostos, acordam os juízes que constituem este Tribunal em julgar improcedente o recurso de apelação interposto pela autora “A... Lda.” e, em consequência, confirma-se a sentença recorrida.

Custas, pelo seu decaimento, a cargo da ré/recorrida.

Porto, 16.1.2026

Rodrigues Pires

Pinto dos Santos

João Diogo Rodrigues

[1] Sublinhado constante do auto.

[2] A redação à data dos factos é a introduzida pela Lei nº 8/2022, de 10.1.

[3] ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO (in “Código Civil Comentado” - IV - Direito das Coisas, 2024, pág. 663) sobre o aditamento deste número veio escrever que “não se afigura uma disposição inovatória, embora seja útil como tópico nas discussões que esta matéria sempre acarreta.”

[4] Atualmente alínea g) deste preceito.

[5] Cfr. PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, “Código Civil Anotado”, vol. III, 2^a ed., págs. 436/437, em anotação ao art. 1427º do Cód. Civil.

[6] In “Manual da Propriedade Horizontal”, 3^a ed., pág. 308.

[7] Cfr. também Ac. Rel. Coimbra de 24.4.2012, p. 2920/08.5

TBAVR.C1, relatora JUDITE PIRES, disponível in www.dgsi.pt.

[8] Cfr. ANA TAVEIRA DA FONSECA, “Comentário ao Código Civil, Direito das Coisas”, UCP, 2021, pág. 467.

[9] Cfr., quanto a este ponto 2, o Ac. Rel. Lisboa de 28.2.2023, p. 1069/14.6 TBOER.L1-7, relatora ALEXANDRA CASTRO ROCHA, disponível in www.dgsi.pt.

[10] A pendência desta ação, que entretanto viria a ser julgada improcedente, levou a que nos presentes autos tivesse sido deduzida a exceção de litispendência, a qual foi desatendida na sentença recorrida, por se ter entendido serem distintos os danos concretamente invocados em cada uma das ações.

[11] Art. 1421º, nº 1, al. a) do Cód. Civil.

[12] cfr. PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, ob. e loc. cit.