

Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 842/21.3T8VIS.C1

Relator: LUÍS RICARDO

Sessão: 27 Janeiro 2026

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: ANULADA

PROPRIEDADE HORIZONTAL

TERRAÇO DE COBERTURA

PARTES COMUNS

DESPESAS DE CONSERVAÇÃO

PRESCRIÇÃO

Sumário

I - As despesas de conservação de um terraço que serve de cobertura a um imóvel constituído em regime de propriedade horizontal, ainda que seja utilizado de forma exclusiva por um dos proprietários, devem ser suportadas por todos os condóminos.

II - Tendo a parte contra quem foi arguida a excepção de prescrição alegado que a mesma não ocorreu em virtude de ter existido reconhecimento do direito que se pretende fazer valer em juízo, é necessário que se apure em que data e circunstâncias terá ocorrido o invocado reconhecimento.

(Sumário elaborado pelo Relator)

Texto Integral

*

Acordam no Tribunal da Relação de Coimbra

I - RELATÓRIO.

AA e esposa BB instauraram no Juízo Local Cível de Viseu acção comum contra

Condomínio do Prédio Sito na Estrada ..., ..., em ..., e

A..., Gestão de Condomínios, Lda.,

pedindo, pelos fundamentos expressos na petição inicial, que:

a) O primeiro réu seja condenado a realizar todas as obras necessárias no terraço de cobertura do lado esquerdo do prédio identificado nos autos, com vista a pôr termo às infiltrações de águas pluviais e humidades;

b) O primeiro réu seja condenado a realizar todas as obras necessárias a reparar os danos existentes na fracção dos autores, provocados pelas infiltrações provenientes do terraço de cobertura;

c) Os réus sejam solidariamente condenados a pagarem aos autores a quantia de 8.700,00 €, a título de rendas que os mesmos deixaram de auferir por não poderem arrendarem a sua fracção, desde Setembro de 2018 (inclusive) até à presente data.

O primeiro réu contestou, sustentando que se mostra prescrito o direito que os autores pretendem fazer valer nos autos, mais tendo impugnado parcialmente, de forma motivada, a factualidade alegada na petição inicial.

A segunda ré também apresentou contestação, impugnando de forma motivada parte do acervo fáctico alegado pelos autores.

Em resposta, os autores pronunciaram-se no sentido da improcedência da invocada excepção peremptória.

Realizou-se audiência prévia, no âmbito da qual foi proferido despacho saneador, prosseguindo os autos para audiência final, que se efectuou com observância do formalismo legalmente prescrito.

Em 3/7/2025, foi proferida sentença cujo dispositivo apresenta o seguinte teor:

“Face ao exposto e nos termos dos artigos e das disposições legais citadas, julgo improcedente o pedido deduzido nos autos contra a Ré A..., Gestão de Condomínios, Lda., absolvendo-a do mesmo e julgo integralmente procedentes os pedidos deduzidos contra o 1.º Réu Condomínio do Prédio Sito na Estrada ..., ..., na presente acção, e em consequência condeno o mesmo:

1. No pagamento aos AA. a título de danos patrimoniais da quantia relativa às rendas que os AA. deixaram de auferir desde setembro de 2018 até efectiva e integral reparação do terraço e danos na fracção, que na presente data ascende ao montante de 49.800,00 € (quarenta e nove mil e oitocentos euros), relegando-se para liquidação de sentença o apuramento das quantias vincendas, quantia esta acrescida de juros legais a contar da citação até integral e efectivo pagamento.

2. Na realização de todas as obras necessárias para proceder à reparação/ resolução dos problemas detectados em sede da perícia efectuada no terraço de cobertura, com vista à eliminação das infiltrações das águas pluviais e humidades.

3. Na realização de todas as obras necessárias à reparação dos danos verificados e que se vierem a verificar na fracção dos AA. provocados pelas infiltrações e humidades do terraço cobertura a apurar em sede de liquidação e execução de sentença.

Custas da acção pelos AA. e pelo 1.º Réu, na proporção de ¼ para os primeiros e de 3/4 para o segundo (tendo em conta o valor da acção já fixado em sede de despacho saneador (artigo 527.º/2 do CPC).

Registe e notifique

Não se conformando com a decisão proferida, o 1º réu interpôs o presente recurso, no qual formula as seguintes conclusões:

“1 – Salvo o devido e merecido respeito, a decisão proferida pelo douto tribunal a quo assenta no erro de interpretação ou aplicação do preceituado

nos artigos 1418.º, 1421.º, 1424.º n.º 3, 498.º n.º 1, 562.º n.º 2 e 564.º, todos do Código Civil, violando expressamente o disposto nos mesmos.

2 - Consta do ponto 6. da matéria dada como provada que “do teor do título constitutivo da propriedade horizontal consta que a fracção dos Autores - fracção E - corresponde ao 2.º andar esquerdo, destinada a habitação, constituída por sala comum, três quartos, cozinha com marquise, duas casas de banho, despensa, hall e corredor, tudo com a área de cento e vinte e nove metros quadrados, na cave, designado pela mesma letra, um compartimento amplo destinado a arrumos, com a área de sessenta e dois metros quadrados, um terraço com a área de setenta e seis metros quadrados - cfr. doc.2. supra referido.” - sublinhado nosso - sendo certo que o tribunal a quo refere que o terraço e os arrumos se situam na cave quando, nos termos do título constitutivo, os mesmos se situam no sótão.

3 - Do mesmo documento consta que a fracção designada pela letra “F” corresponde ao “segundo andar direito, destinada a habitação, constituída por sala comum três quartos, cozinha com marquise, duas casas de banho, uma marquise, despensa, hall e corredor, tudo com a área de cento e vinte e sete metros quadrados, quatro varandas com a área total de dezassete vírgula oitenta metros quadrados, na cave, designado pela mesma letra, um compartimento amplo destinado a garagem, com a área de vinte e nove metros quadrados, no sótão, designado pela mesma letra, um compartimento amplo destinado a arrumos, com a área de cinquenta e seis metros quadrados, um terraço com a área de noventa e quatro metros quadrados”.

4 - O texto do ponto 9. da matéria dada como provada não tem correspondência com a prova produzida, na medida em que resulta bem claro do teor do documento 2 junto com a petição inicial que, no sótão, as fracções E e F têm um espaço destinado a arrumos e um terraço, não correspondendo, por sso, à verdade, que o terraço que integra a fracção dos AA. serve de cobertura do edifício, pelo menos entendido como um todo.

5 - Além do terraço da fracção dos AA., servem de cobertura do edifício o compartimento destinado a arrumos/habitação da referida fracção, o terraço da fracção designada pela letra “F, os arrumos da fracção designada pela letra “F” e ainda o espaço onde estão instaladas as antenas de telecomunicações referidas no ponto 22. da matéria dada como provada.

6 - Das declarações prestadas em sede de audiência e julgamento pelos AA. e pelas testemunhas, resultou evidente que o terraço não é cobertura de todo o

edifício e que o acesso ao mesmo é feito apenas pelo interior dos arrumos dos AA.

7 - O terraço é parte integrante da fração dos AA., constando do título constitutivo da propriedade horizontal como tal e, embora desempenhe também a função de cobertura das frações situadas nos pisos inferiores - no mesmo alinhamento - a sua principal função é o arejamento, a iluminação e o proporcionar vista (panorâmica) aos condóminos da fração autónoma, in caso, os AA., sendo a função de cobertura secundária e meramente accidental.

8 - O terraço é propriedade dos AA., cabendo-lhes zelar pela manutenção, conservação e requalificação do mesmo, assumindo integralmente as despesas inerentes às obras necessárias para tais fins, sendo certo que, mesmo que se entendesse, tal como entendeu o tribunal a quo erradamente em nossa modesta opinião, que tal terraço seria parte comum do edifício, sempre as despesas relativas à manutenção e conservação do mesmo terão que correr, por força do disposto no Art.º 1424.º n.º 3 do C.C., por conta dos AA., por serem os únicos que se servem daquele terraço - cfr. entre outros, jurisprudência e doutrina referida na motivação.

9 - No caso sub judice não há dúvidas de que o terraço sito ao nível do 3.º andar consta do título constitutivo da propriedade horizontal como parte integrante da fração designada pela letra E, pelo que, lembrando o teor do Acórdão do TRL de 23/02/2021 chamado à colação pelo tribunal a quo na douta sentença, “aquilo que não estiver descrito no título constitutivo como parte própria é propriedade comum dos condóminos.”

10 - As despesas de manutenção e impermeabilização do terraço integrante da fração dos AA. terão de correr por conta destes, por serem os seus proprietários, não se aceitando, por isso, a decisão do tribunal a quo que qualificou tal terraço como parte comum do edifício.

11 - O Artigo 498.º n.º 1 do Código Civil dispõe que “O direito de indemnização prescreve no prazo de três anos, a contar da data que o lesado teve conhecimento do direito que lhe compete, embora com desconhecimento da pessoa do responsável e da extensão integral dos danos, sem prejuízo da prescrição ordinária se tiver decorrido o respetivo prazo a contar do facto danoso”.

12 - De acordo com os doutos ensinamentos de Abílio Neto, in Código Civil Anotado, 13.ª Edição, Ediforum, pág. 546, “O início da contagem do prazo especial de três anos não está dependente do conhecimento jurídico, pelo

lesado, do respetivo direito, antes supondo, apenas, que o lesado conheça os factos constitutivos desse direito, isto é, saiba que o ato foi praticado ou omitido por alguém – saiba ou não do seu carácter ilícito – e dessa prática ou omissão resultaram para si danos.”

13 – Tendo-se dado como provado que em 2014/15 a fração autónoma dos AA. padecia das infiltrações e que, nesse período, os AA. deram disso conhecimento à administradora do R., andou mal o tribunal a quo ao dar como não verificada a exceção de prescrição do direito dos AA. por força do disposto no artigo 498.º n.º 1 do CC, uma vez que estes deveriam ter proposto a presente ação, o mais tardar, até final de 2018 e só o fizeram em 28/02/2021.

14 – A figura do administrador do Condomínio, órgão executivo, e o Condomínio em si, órgão deliberativo, não se confundem, pelo que, não resultando do teor das atas juntas aos autos, nem de qualquer outro meio de prova, que o R., por votação da maioria dos condóminos presentes em assembleia, alguma vez tenha demonstrado interesse ou disponibilidade para realizar as obras reclamadas pelos AA. ou pagar a estes qualquer importância a título de indemnização, não pode considerar-se que tenha existido qualquer interrupção da prescrição ao abrigo do disposto no artigo 325.º do CC.

15 – “Mesmo que persistam os efeitos do facto ilícito, designadamente os danos, o começo do prazo de prescrição conta-se a partir do momento em que o lesado sabe que dispõe do direito a indemnização, sendo irrelevante para o efeito o carácter continuado do dano.” – cfr. Acórdão proferido pelo Tribunal da Relação de Coimbra em 18/06/2024 no âmbito do processo 524/23.1T8FIG.C1, disponível para consulta em www.dgsi.pt, em referência ao Acórdão Uniformizador de 15/06/2023.

16 – Os AA. deveriam ter proposto a presente ação até ao termos dos três anos seguintes à data em que tomaram conhecimento da ocorrência das infiltrações no interior da fração e perceberam que a responsabilidade pela eliminação das mesmas seria do R., o que aconteceu, de acordo com a matéria dada como provada nos pontos 17 e 18 da sentença, em 2014/15, período em que tomaram conhecimento das infiltrações e comunicaram a existência das mesmas à administradora do Condomínio.

17 - O início do prazo de indemnização do direito à indemnização começou a correr, o mais tardar, no dia 31 de dezembro de 2015, pelo que, tal direito mostra-se prescrito, pelo menos, desde 31 de dezembro de 2018.

18 – Na data de propositura da ação, 28/02/2021, o direito à indemnização que os AA. peticionam nos autos já se mostrava prescrito, não podendo o R. ser condenado a proceder à reparação dos danos ocorridos no interior da fração nem ao pagamento de qualquer quantia a título de indemnização, tudo nos termos do disposto no art.º 498.º n.º 1 do Código Civil.

19 – O tribunal a quo errou ao condenar o R. no pagamento das rendas que os AA. alegadamente deixaram de auferir desde setembro de 2018 e ao fixar o valor indemnizatório – 49.800,00 € - com base somatório dos valores referidos de forma individualizada para cada um dos anos, desde 2018 até abril 2025, nos termos dados como provados no ponto 31., onde se refere que “o valor mensal desse arrendamento ascende a montante nunca inferior a 300 €, sendo que desde setembro de 2018 tal valor ascende a 450 €/mês; a partir do ano de 2021 a 600,00 €/mês, no ano de 2022 a 650,00 €; no ano de 2023 a 700,00 €; no ano 2024 a 750,00 e no ano de 2025 a 800 €.”

20 – Os cálculos nunca poderão ser efetuados nos termos decididos pelo tribunal a quo, uma vez que resulta desde logo do disposto no artigo 562.º do C.C. que “Quem estiver obrigado a reparar um dano deve reconstituir a situação que existiria, se não se tivesse verificado o evento que obriga à reparação”, acrescentando o artigo 566.º n.º 2 que “a indemnização em dinheiro tem como medida a diferença entre a situação patrimonial do lesado, na data mais recente que puder ser atendida pelo tribunal, e a que teria nessa data se não existissem danos”.

21 – Devem ser levados à colação os doutos ensinamentos de João de Matos Antunes Varela in “Das Obrigações em Geral”, Vol. I, 10.ª Edição, Almedina, pág. 907, “a indemnização pecuniária deve manifestamente medir-se por uma diferença” – “pela diferença entre a situação (real) em que o facto deixou o lesado e a situação (hipotética) em que ele se encontraria sem o dano sofrido.” Acrescentando que “o artigo 566.º,2 aceita essa teoria da diferença” ... “e define, com toda a precisão os seus dois termos: <<A indemnização em dinheiro, diz-se aí, tem como medida a diferença entre a situação patrimonial do lesado, na data mais recente que puder ser atendida pelo tribunal, e a que teria nessa data se não existissem danos>>”. “Quer dizer que a diferença se estabelece entre a situação real atual e a situação hipotética correspondente ao mesmo momento”.

22 - Admitindo-se que, em setembro de 2018, a fração dos AA. estava apta a ser arrendada, os AA. tinham dado a mesma para arrendamento pela quantia mensal de 300,00 € até, pelo menos, 28/02/2021, pelo que, relativamente a

esse período, o tribunal não pode condenar o R. a pagar aos AA. qualquer quantia superior a esse valor – 300,00 €/mês.

23 – Na fixação da indemnização a pagar pelo R. aos AA., o tribunal a quo esqueceu as mais elementares regras legalmente estabelecidas para o arrendamento urbano e que terão de ser imperativamente levadas em conta sob pena de os AA. estarem a enriquecer às custas do R.

24 – Colocando-se a hipótese de que os AA., em setembro de 2018, terem arrendado a fração – e só esse pressuposto pode fundamentar a condenação de serem indemnizados pelos lucros cessantes – sempre teriam de ser consideradas as regras estabelecidas no artigo 1096.º n.º 1 do CC a respeito da renovação automática do contrato, bem como as regras estabelecidas para os aumentos anuais das rendas, não podendo verificar-se, de uns anos para os outros, os aumentos constantes da matéria dada como provada no ponto 31.

25 – Para os sucessivos aumentos, e presumindo que, anualmente, os AA. Diligenciavam efetivamente no sentido de as rendas serem aumentadas, cumprindo os formalismos legalmente previstos 1077.º do CC, sempre terão de considerar-se os coeficientes de atualização anualmente fixados pelo INE.

26 – Por outro lado, do valor que os AA. hipoteticamente iriam receber a título de rendas, teriam de proceder ao pagamento dos respetivos impostos, à taxa mínima de 25%, conforme previsto no artigo 72.º do CIRS, mais sendo de considerar as despesas que o imóvel poderia ter ao longo do contrato de arrendamento e eventuais comissões pagas a angariadores/gestores de arrendamentos.

27 – Teria de considerar-se apenas o ganho líquido que os AA. hipoteticamente deixaram de auferir, pois só dessa forma haverá correspondência com a situação hipotética que os AA. teriam atualmente, não fosse o dano alegadamente provocado pelo R.

28 - Para o primeiro ano de duração do contrato (setembro de 2018 e agosto de 2019), o ganho líquido dos AA. por conta das rendas recebidas nunca seria superior a 225,00 €/mês, correspondente, pelo menos, ao valor da renda (300,00 €), deduzido do respetivo imposto (25%) e, seguindo a mesma lógica de cálculo, para o período compreendido entre setembro de 2019 e agosto de 2020, o valor líquido da renda mensal seria o correspondente a 227,59 € (303,45 € - 25%); de setembro de 2020 a agosto de 2021, o valor mensal de 228,07 € (304,10 € - 25%); de setembro de 2021 a agosto de 2022 o valor mensal de 228,69 € (304,91 - 25%); de setembro de 2022 a agosto de 2023 o

valor mensal de 229,67 € (306,22 - 25%); de setembro de 2023 a agosto de 2024 o valor mensal de 234,26 € (312,34 € - 25%); de setembro de 2024 a agosto de 2025 o valor mensal de 250,52 € (334,02 - 25%) e; de setembro de 2025 a agosto de 2026 o valor mensal de 255,92 € (341,23 - 25%).

29 - O R. não pode ser condenado a pagar aos AA. quantia superior a 18.483,52 € a título de rendas que estes, hipoteticamente, deixaram de auferir desde setembro de 2018 a abril de 2025, inclusive.

30 - Ao condenar o R. no pagamento aos AA. da quantia de 49.800,00 € referente às rendas que estes hipoteticamente deixaram de receber desde setembro de 2018 a 23 de abril de 2025, e relegando para liquidação de sentença o apuramento das quantias vincendas, estas à razão de 800,00 €/mês, o tribunal a quo foi muito além do regime previsto nos artigos 562.º e 564.º do Código Civil, considerando que tal valor extravasa, em muito, a situação hipotética em que os AA. se encontrariam se não fosse o dano alegadamente causado pelo R., originando notório enriquecimento daqueles por conta do deste.

31 - A douda decisão proferida pelo tribunal a quo violou o disposto, entre outros, nos artigos 1418.º, 1421.º, 1424.º n.º 3, 498.º n.º 1, 562.º n.º 2 e 564.º, todos do Código Civil

**

Os autores contra-alegaram, apresentando conclusões nos seguintes termos:

“1ª) Ao contrário do que alega o Réu, a sentença recorrida ajuizou de forma correcta e adequada sobre a qualificação do terraço como sendo um terraço cobertura, que serve de telhado do prédio e por isso à luz do disposto no artigo 1241º, nº 1, al. b) e nº 3, deve ser considerado parte comum do prédio, independentemente do que refere (ou não) a esse respeito o título constitutivos da propriedade horizontal e desse mesmo terraço estar afecto à utilização exclusiva de um dos condóminos.

2ª) Aliás, em linha com a mais recente jurisprudência maioritária, dominante.

3ª) Para o efeito, é também irrelevante os excertos criteriosamente escolhidos do depoimento do A. AA que em nada altera quer o sentido da decisão proferida pelo Tribunal a quo.

4º) Sendo neste ponto absolutamente essencial o relatório pericial elaborado pela perita nomeada nestes autos, assim como o depoimento que a mesma prestou em audiência de julgamento no dia x que se encontra gravado.

5º) Resultando de forma clara e evidente que o referido terraço ocupa mais de 50% da área da fracção dos AA., sendo crucial para a estrutura e abrigo de todo o prédio, como telhado.

6º) Também quanto à alegada prescrição do direito dos AA. Nenhum reparo há a fazer à dita sentença, sendo que da mesma resulta que o réu reconheceu os problemas de que enfermava o telhado, digo, terraço do prédio, para efeitos do disposto no artigo 325º do CC.

7º) Na verdade, o tema das infiltrações do terraço foi abordado em sucessivas reuniões de condomínio, sendo sempre prometido aos AA, tanto pelo Réu condomínio, como pela empresa administradora na qualidade de representante daquele, nomeadamente ao A. marido, que o problema seria resolvido, ao ponto de o condomínio (e não a empresa administradora) ter ordenado realizar um levantamento dos problemas do terraço e mandado elaborar um orçamento para realização dos trabalhos necessários para corrigir as deficiências que afectavam e afectam o mesmo e por conseguinte a fracção dos AA.

8º) Toda esta factualidade consta dos factos dados como provados e não impugnados pelo réu e é de molde a interromper qualquer prazo de prescrição que estivesse em curso.

9º) Se assim não fosse, porque motivo tinha o condomínio pedido a elaboração do levantamento dos problemas do terraço e de um orçamento?

Se estava assim tão convicto da natureza não comum do mesmo, simplesmente poderia nada ter feito ou ordenado...

10º) Sendo certo que, o último orçamento que consta dos autos foi apreciado na assembleia de condomínio de 7.01.2020, conforme resulta do documento nº 11 junto com a petição inicial- cfr. Ponto 19. 35 e 36 dos factos provados.

11º) Nunca em momento algum foram os AA confrontados por parte do condomínio com qualquer tese de que aquele terraço não seria comum, antes pelo contrário, já que anteriormente o mesmo já havia sido intervencionado pelo condomínio – cfr . ponto 16 dos factos provados.

12º) Para além disso, os danos aqui em causa, sobretudo ao nível da fracção dos AA. Têm carácter continuado, sendo impossível deslindar em que concreto momento é que cada um dos danos se verificou e se os mesmos são autonomizáveis uns dos outros.

13º) Em linha com o acórdão invocado na sentença recorrida, impunha-se que o Réu tivesse alegado e provado factos que permitissem efectuar uma destrição temporal ou cronológica entre as omissões que lhe são imputadas e os respectivos danos, até sensivelmente três anos antes da sua citação.

14º) Já quanto aos danos referentes às rendas que os AA deixaram de auferir, os mesmos só se verificaram a partir de Setembro de 2018, pelo que tendo o réu sido citado em abril de 2021, não haverá mesmo, neste caso, qualquer prescrição do direito dos AA, quanto a estes danos, caso por hipótese se entenda não se ter verificado qualquer causa de interrupção da prescrição ou quanto ao carácter continuado e incindível dos danos e sua verificação.

15º) Por último e no que respeita ao valor que o Tribunal apurou quanto às rendas que serão devidas aos AA, desde Setembro de 2018 até à data da prolação da sentença, os mesmos estão em linha com o que foi dado como provado na sentença recorrida e não foi impugnado.

16º) Contrariamente ao alegado pelo réu, não há qualquer impossibilidade legal de o contrato de arrendamento cessar ao fim de um ano, pelo que, a consideração dos valores das rendas constantes do ponto 31. Dos factos dados como provados é perfeitamente razoável e atendível, como valores que os AA deixaram de poder auferir em virtude de a fracção não ter condições de habitabilidade desde Agosto de 2018, conforme se deu como provado na sentença recorrida e não foi objecto de impugnação.

17º) As rendas no mercado imobiliário de ..., para imóveis com as características da fracção dos AA poderia render mensalmente os valores que constam no ponto 31 dos factos dados como provados e são esses os valores que o Tribunal teria que considerar nas perdas que os AA têm vindo a sofrer desde então, independentemente das especulações feitas pelo Réu quanto às possíveis durações dos contratos de arrendamento e actualizações de renda.

18º) Temos assim que a sentença não enferma de qualquer vício, muito menos dos que lhe são apontados pelo Réu, encontrando-se perfeitamente fundamentada, sendo uma síntese perfeita de tudo quanto resultou da instrução da causa e da prova produzida em audiência de julgamento.”.

**

Questões objecto do recurso:

- Alteração da decisão proferida sobre a matéria de facto;
- Enquadramento jurídico da causa, face à factualidade que vier a ser julgada relevante.

II - FUNDAMENTOS.

2.1. Factos provados.

A 1ª instância considerou assentes os seguintes factos:

1. Os Autores são emigrantes na Alemanha, país onde têm residência.
2. Em Agosto de 2003 adquiriram a fracção autónoma E, correspondente ao 2.º andar esquerdo do prédio constituído em propriedade horizontal, sito ao lote ...38 da Estrada ..., em ..., ... - cfr. doc. 1. junto com a petição inicial que aqui se dá por integralmente reproduzido;
3. Aquando da constituição da propriedade horizontal, aquele prédio considerava-se sito à Quinta ..., em ..., ... - cfr. doc. 2. junto com a petição inicial que aqui se dá por integralmente reproduzido;
4. Desde a data da sua aquisição, os AA. passaram a utilizar aquela fracção como residência de férias, utilizando-a como habitação naqueles períodos, correspondendo, de 4 a 6 semanas por ano, ali dormindo, fazendo as suas refeições e convivendo com familiares e amigos.
5. A 2.ª Ré desempenha as funções de administradora desde 19 de Outubro de 2013, tendo sido eleita para esse efeito por deliberação da assembleia geral de condóminos - cfr. docs. 3 a 11 juntos com a petição inicial que aqui se dão por integralmente reproduzidos;
6. Do teor do título constitutivo da propriedade horizontal consta que a fracção dos Autores - fracção E - corresponde ao 2.º andar esquerdo, destinada a habitação, constituída por sala comum, três quartos, cozinha com marquise, duas casas de banho, despensa, hall e corredor, tudo com a área de

cento e vinte e nove metros quadrados, na cave, designado pela mesma letra, um compartimento amplo destinado a arrumos, com a área de sessenta e dois metros quadrados, um terraço com a área de setenta e seis metros quadrados – cfr. doc.2. supra referido.

7. Do teor do referido título constitutivo da propriedade horizontal consta igualmente que que são partes comuns a todas as fracções do prédio, a passagem e as zonas de circulação automóvel de acesso às garagens na cave, situadas na parte esquerda e posterior do prédio, a passagem pedonal de acesso à entrada principal, situada na parte frontal do prédio, as zonas de circulação e um compartimento amplo destinado a arrumos situados na cave, o hall de entrada principal, a escadaria e respectivos patamares interiores de acesso, bem como todas as partes que, segundo a lei são consideradas comuns – cfr. doc. 2. referido.

8. O prédio supra referido foi construído em 1999 – cfr. docs. 1 e 12. juntos com a petição inicial que aqui se dão por integralmente reproduzidos;

9. O terraço afecto ao uso da fracção dos Autores tem uma área de setenta e seis metros quadrados, servindo de cobertura da respectiva fracção dos AA. e do edifício, exercendo as funções de telhado – cfr. certidão predial junto aos autos com a petição inicial - doc. 1;

10. No referido terraço, em toda a sua extensão, ocorrem infiltrações das águas pluviais e humidades;

11. Os AA. começaram a notar a existência das referidas infiltrações poucos anos após terem adquirido a fracção,

12. As quais começaram por se manifestar por manchas escuras no tecto dos quartos, que depois começaram a criar bolor.

13. Os Autores verificavam a existência destas manchas quando vinham de férias, no Verão, após a época das chuvas.

14. Desde que começaram a notar os primeiros sinais de humidade, os Autores transmitiram ao Sr. Administrador do Condomínio o que se estava a passar;

15. Aquele Administrador acabou por ser destituído das suas funções no ano de 2010, por má administração, entre outros motivos.

16. Em 2010 foram realizadas obras de impermeabilização no terraço dos ora AA. pela então Administração de Condomínio;

17. A partir de 2014/2015 as referidas infiltrações voltaram a surgir;
18. Os AA. comunicaram a referida situação à actual administradora do condomínio rogando-lhe que tomasse as providências necessárias para solucionar a situação.
19. Foi transmitido aos Autores, pela 2.ª Ré, que havia necessidade de serem levadas a cabo várias obras de reparação do edifício e que essas obras de impermeabilização seriam levadas a cabo com as restantes.
20. Que iriam ser pedidos orçamentos para essas reparações para depois serem votados em assembleia de condóminos.
21. Entre o período entre 2015 e 2016 a conta do condomínio apresentava um saldo positivo de 9.794.57€ – cfr.doc. 7. junto com a petição inicial que aqui se dá por integralmente reproduzido;
22. O 1.º Réu auferia rendas pagas pela empresa de telecomunicações “Meo”, em virtude de ter colocado uma antena no prédio;
23. Foi aprovado que as rendas recebidas pelo condomínio seriam utilizadas para custear as despesas totais anuais daquele condomínio, devendo o excedente ser utilizado para despesas de conservação do prédio ou outras despesas extraordinárias - cfr. doc.3. junto com a petição inicial que aqui se dá por integralmente reproduzido;
24. Em Novembro de 2017 a fracção dos Autores encontrava-se inabitável como consequência das referidas infiltrações.
25. Àquela data a fracção apresentava os seguintes danos:
 - a) Tinta das paredes empoçada e manchada, especialmente nos quartos e casas de banho, mas também na sala e cozinha;
 - b) Os roupeiros em madeira, embutidos nos quartos, estavam empenados, com a madeira embuchada e com bolor devido ao facto de terem absorvido a água que escorreu do tecto.
 - c) A parte do chão em madeira estava levantado e igualmente embuchado e bolorento.
 - d) Toda a fracção cheirava intensamente a mofo.

26. Os Autores comunicaram à 2.^a Ré o estado em que se encontrava a fracção, tendo igualmente enviado fotografias – cfr. doc.13. junto com a petição inicial que aqui se dá por integralmente reproduzido;

27. Rogando-lhe que tomasse as providências necessárias para pôr termo aquela grave situação e para proceder à reparação dos danos existentes no interior da fracção – cfr. doc.13 referido.

28. Por via dos problemas supra relatados os Autores encontravam-se impedidos de habitarem a fracção enquanto estavam de férias.

29. A partir de Agosto de 2018, os Autores encontravam-se impedidos de arrendarem a referida fracção;

30. A fracção dos Autores é de tipologia T3, situada a cerca de 3Km do centro da cidade ..., num local com bons acessos a comércio, serviços e transportes públicos;

31. O valor mensal desse arrendamento ascende ao montante nunca inferior a 300€; sendo que desde Setembro de 2018 tal valor ascende a 450,00 € /mês; a partir do ano de 2021 a 600,00 € /mês; no ano de 2022 a 650,00 €; no ano de 2023 a 700,00 €; no ano de 2024 a 750,00 e no ano de 2025 a 800 €.

32. Os Autores transmitiram aos RR. a impossibilidade de arrendamento da fracção – cfr. doc. 13. Referido

33. Na assembleia de condóminos realizada em Outubro de 2018, os Autores reclamaram mais uma vez da situação e informaram sobre os danos existentes na sua fracção os quais careciam de ser solucionados – cfr. doc. 9 junto com a petição inicial que aqui se dá por integralmente reproduzido;

34. Tendo os Autores insistido e questionado por diversas vezes a 2.^a Ré sobre a demora na sua obtenção – cfr. doc. 13 referido.

35. Em Janeiro de 2020 a 2.^a Ré submeteu então à apreciação da Assembleia de Condóminos os referidos orçamentos tendentes à realização das necessárias obras de conservação das partes comuns do edifício – cfr. doc. 11 junto com a petição inicial que aqui se dá por integralmente reproduzido;

36. Nessa mesma reunião de assembleia foram aprovadas a realização de várias obras nas partes comuns designadamente a reabilitação da fachada do edifício, obra no montante total de 44.862,35€ e a lavagem e pintura da cobertura em telha, obra no montante de 2.008,45€ - cfr. doc. 11 referido.

37. As obras necessárias e tendentes à impermeabilização do terraço em questão (lado esquerdo) importavam em 8.397,42€ - cfr. doc.11 referido.

38. Contudo, a realização de tais obras não foi aprovada, tendo apenas os Autores e a condómina da fracção F, votado a favor da sua realização.

39. Os restantes condóminos votaram contra a realização das referidas obras, ou abstiveram-se.

40. Desde então a 2.ª Ré nada mais fez relativamente à pretensão dos Autores.

41. Continuando as infiltrações no terraço a ocorrer e por via disso.

Factos complementares aos factos alegados resultantes da instrução da causa - art. 5.º do CPC:

42. Existem infiltrações de água no 2º andar oriundas de toda a extensão do terraço, correspondente à cobertura do 2º andar - cfr. relatório pericial e respectivos anexos datado de 27.09.2022, que aqui se dá por integralmente reproduzido;

43. No referido terraço ocorrem infiltrações das águas pluviais pelas seguintes razões:

a) O revestimento do terraço, em mosaico cerâmico, encontra-se danificado/partido e o isolamento/telas impermeabilizantes não se encontram em perfeito funcionamento;

b) O terraço não apresenta uma inclinação adequada para escoamento das águas e os tubos de descarga/escoamento das águas pluviais são insuficientes face à sua extensão - cfr. o supra referido relatório pericial;

44. A solução para eliminar as referidas infiltrações é remover todo o pavimento do terraço existente, criar as pendentes necessárias/inclinações no pavimento para escoamento das águas pluviais, garantir que os tubos de descarga funcionem, colocar novas telas impermeabilizantes, colocar de novo o revestimento final - cfr. o supra referido relatório pericial;

45. As consequências das referidas infiltrações de água oriunda do terraço no 2º andar são:

a) o tecto da cozinha apresenta-se danificado e apresenta eflurecências e a descascar oriundas das humidades existentes.

b) os tectos e paredes dos 3 quartos, apresentam-se danificados e apresenta eflurecências e a descascar oriundas das humidades existentes.

c) Os tectos da casa de banho da suite e tecto da sala apresentam-se danificados e apresenta eflurecências e a descascar oriundas das humidades existentes.

d) Os pavimentos em lã parquet nos 3 quartos encontra-se levantado e descolado, devido às humidades existentes - cfr. o supra referido relatório pericial bem com esclarecimentos periciais de 28.09.2023;

46. A fracção dos A.A. com os danos causados de infiltrações, oriundos da cobertura/terraço, necessita de urgentes reparações, não reunindo as mínimas condições de habitabilidade - cfr. o supra referido relatório pericial;

47. Aquando da realização da perícia o terraço encontra-se limpo, com alguns mosaicos partidos, com acumulação de água quando chove e apresenta salitre nas juntas do mosaico - cfr. o supra referido relatório pericial e respectivos anexos;

48. Do referido relatório pericial consta designadamente o seguinte: “*O arejamento não tem nada a ver com as infiltrações de água.*” - cfr. o supra referido relatório pericial;

49. O custo dos trabalhos a realizar ascende em 26.09.2022 um valor não inferior a 23.283,00€ - anexo ao relatório pericial junto aos autos e cujo valor foi rectificado em audiência de julgamento pela Sra. Perita.

50. A partir de 2018 os AA. passaram a residir numa casa situada fora do centro de ... sempre que vêm a Portugal.

2.2. Factos não provados.

Pelo Tribunal a quo foram considerados não provados os seguintes factos:

a) Que as obras de impermeabilização realizadas em 2010 no terraço dos ora AA. tenham sido realizadas pelos mesmos;

b) A fracção de que são proprietários sempre esteve habitada, senão total, pelo menos parcialmente.

- c) Os AA. sempre que vêm de férias a Portugal continuam a habitar na fracção;
- d) Os AA. habitaram a fracção referida mesmo depois de setembro de 2018, durante os anos 2019 e 2020;

2.3. Impugnação da decisão proferida sobre a matéria de facto.

Defende o apelante, em primeiro lugar, que o Tribunal *a quo*, no ponto 6 da factualidade provada, faz referência a uns arrumos e um terraço situados na cave, quando nos termos do título constitutivo (documento nº2 junto com a petição inicial) os mesmos se situam no sótão.

Compulsado o documento nº2 atrás referenciado, constata-se que a referência aos arrumos na cave – seguida pela alusão ao terraço – decorre de um lapso manifesto, uma vez que o suporte documental em causa, no que diz respeito à fracção E, menciona uma garagem na cave, sendo os arrumos e o terraço situados no sótão [\[1\]](#).

Em face do exposto, determina-se que o ponto 6 dos factos provados passe a apresentar a seguinte redacção:

6. Do teor do título constitutivo da propriedade horizontal consta que a fracção dos Autores - fracção E - corresponde ao 2.º andar esquerdo, destinada a habitação, constituída por sala comum, três quartos, cozinha com marquise, duas casas de banho, despensa, hall e corredor, tudo com a área de cento e vinte e nove metros quadrados, na cave, designado pela mesma letra, um compartimento amplo destinado a garagem, com a área de trinta e dois metros quadrados, no sótão, designada pela mesma letra, um compartimento amplo destinado a arrumos, com a área de sessenta e dois metros quadrados, e um terraço, com a área de setenta e seis metros quadrados - cfr. doc.2. supra referido.

**

Ainda no que diz respeito ao acervo factual, sustenta o recorrente que o “O texto do ponto 9. da matéria dada como provada não tem correspondência

com a prova produzida, na medida em que resulta bem claro do teor do documento 2 junto com a petição inicial que, no sótão, as frações E e F têm um espaço destinado a arrumos e um terraço, não correspondendo, por isso, à verdade, que o terraço que integra a fração dos AA. serve de cobertura do edifício, pelo menos entendido como um todo.”.

A alegação do recorrente carece de sentido, uma vez que o Tribunal *a quo*, no ponto dos factos assentes, não faz qualquer referência ao terraço como um todo, sendo certo, acrescente-se, que não foi carreado para os autos qualquer elemento probatório que infirme a conclusão a que a 1ª instância chegou e que se encontra plasmada no ponto em apreço.

Com efeito, o documento o que apelante faz referência não coloca em causa a referida factualidade, sendo o recorrente, e não o Tribunal *a quo*, que faz uma leitura do referido suporte documental que não tem qualquer correspondência com a realidade.

Em segundo lugar, no que diz respeito a elementos probatórios de carácter testemunhal, verifica-se que não foi observado, por parte do réu, o quadro legal vigente nesta matéria.

Conforme é sabido, o regime estabelecido na nossa lei processual civil no que concerne à impugnação da decisão da matéria de facto encontra-se previsto no art. 640º do C.P.C., devendo salientar-se, no que ao caso diz respeito, o quadro normativo inserido nos nºs 1 e 2 da citada norma, os quais apresentam a seguinte redacção:

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

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

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

- a) Quando os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação das provas tenham sido gravados, incumbe ao recorrente, sob pena*

de imediata rejeição do recurso na respetiva parte, indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda o seu recurso, sem prejuízo de poder proceder à transcrição dos excertos que considere relevantes.”.

Compulsadas as alegações, constata-se que o recorrente não refere que decisão deveria ser proferida sobre a matéria de facto impugnada (ponto 9), sendo certo que as passagens da gravação que supostamente imporiam uma decisão diversa da que foi adoptada pela 1ª instância não permitem chegar a essa conclusão, limitando-se o apelante a tecer considerações de natureza subjectiva sobre a factualidade que integra a decisão recorrida.

Pelas razões indicadas, improcede o recurso na parte que incide sobre o ponto 9 dos factos assentes.

2.4. Enquadramento jurídico.

A primeira questão que o apelante suscitou nos autos prende-se com o terraço que serve de cobertura à fracção propriedade dos autores, sustentando o recorrente que se trata de uma zona do imóvel que deve ser mantida e conservada, em exclusivo, pelos ora apelados, uma vez que não estaria em causa uma parte comum do prédio em questão.

A alegação feita a esta propósito não tem sustentáculo no acervo factual que integra a decisão recorrida, designadamente no ponto 9 dos factos assentes, que é bem claro relativamente a tal matéria.

Verifica-se, aliás, atento o teor das alegações, que a posição assumida pelo recorrente é contraditória, uma vez que admite que o terraço, em parte, cobre o edifício a que se reporta o presente litígio, embora, diga-se, essa circunstância, de acordo com o seu entendimento, não seja relevante, atento o facto de os apelados utilizarem exclusivamente o terraço em causa.

Ora, o art. 1421º, nº1, alínea b) do Código Civil é bem claro no que diz respeito a esta questão, uma vez que dispõe o seguinte:

“ São comuns as seguintes partes do edifício;(…) b) O telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fracção;” [\[2\]](#).

Tratando-se de uma parte comum que serve de cobertura ao imóvel dos autos, não é aplicável o regime previsto no art. 1424º, nº3, do Código Civil, o qual

prescreve que *“As despesas relativas às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos ficam a cargo dos que delas se servem.”*.

Atenta a factualidade provada e o quadro normativo aplicável, verifica-se o acerto da decisão recorrida ao considerar que as despesas indicadas nos autos devem ser suportadas pelo condomínio, pelo que cumpre apenas analisar se ocorre a excepção peremptória invocada em sede de articulados e os montantes referentes a rendas foram indevidamente quantificados.

**

Da arguida prescrição.

Com fundamento no art. 498º, nº1, do Código Civil [\[3\]](#), sustenta o apelante que o direito que os autores pretendem exercer nos autos se mostra prescrito, tese que foi desconsiderada pelo Tribunal recorrido em virtude de estar em causa um facto continuado (danos que perduraram no tempo) e atenta a circunstância de a administração do condomínio ter reconhecido o direito dos ora apelados, o que impediria, de acordo com o regime previsto no art. 325º do Código Civil, que a prescrição operasse.

No citado art. 325º, nº1, estabelece-se que *“A prescrição é ainda interrompida pelo reconhecimento do direito, efectuado perante o respectivo titular por aquele contra quem o direito pode ser exercido.”*.

Se é certo que relativamente à primeira denúncia ou reclamação apresentada pelos autores não restam dúvidas que existiu reconhecimento do direito em causa, atenta a factualidade exposta no ponto 16 dos factos assentes [\[4\]](#), já relativamente às reclamações subsequentes não é líquida qual a postura da respectiva administração de condomínio e, muito particularmente, em que momentos temporais terá ocorrido o alegado reconhecimento.

A reparação do imóvel ocorreu em 2010 (matéria descrita no ponto 16) e, em momentos ulteriores, os ora apelados apresentaram sucessivas reclamações, não se sabendo, com rigor, em que datas a administração se pronunciou sobre as mesmas e em que termos.

Note-se que no ponto 19 dos factos assentes é referido que foi comunicado aos autores, pela segunda ré, que iriam ser levadas a efeito obras de

impermeabilização, mas não é mencionado quando terá sido efectuada essa comunicação.

Deste modo , atento o disposto no art. 662º, nº2, alínea c), do C.P.C., impõe-se a ampliação da matéria de facto, de modo a que fique esclarecido se existiu reconhecimento do direito invocado pelos apelados e em que datas.

III - DECISÃO.

Pelo exposto, decide-se anular a decisão recorrida, devendo a 1ª instância providenciar pela ampliação da matéria de facto de forma a apurar em que datas e circunstâncias terá ocorrido o reconhecimento do direito que os autores invocam.

Custas pela parte vencida a final.

Coimbra, 27 de Janeiro de 2026

(assinado digitalmente)

Luís Manuel de Carvalho Ricardo

(relator)

Cristina Neves

(1ª adjunta)

Luis Miguel Caldas

(2º adjunto)

[1] Para melhor esclarecimento, reproduz-se, na parte relevante, o documento nº2 junto com a petição inicial:

[2] O sublinhado é nosso.

[3] Art. 498º, nº1, do Código Civil: *“O direito de indemnização prescreve no prazo de três anos, a contar da data em que o lesado teve conhecimento do direito que lhe compete, embora com desconhecimento da pessoa do*

responsável e da extensão integral dos danos, sem prejuízo da prescrição ordinária se tiver decorrido o respectivo prazo a contar do facto danoso.”.

[\[4\]](#) 16. Em 2010 foram realizadas obras de impermeabilização no terraço dos ora AA. pela então Administração de Condomínio;
