

Tribunal da Relação de Guimarães
Processo nº 4587/25.7T8BRG.G1

Relator: PAULO REIS

Sessão: 12 Março 2026

Número: RG

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: APELAÇÃO PROCEDENTE

EMBARGO DE OBRA NOVA

PRAZO PARA REQUERER O EMBARGO

TERMO INICIAL

Sumário

I - O conhecimento pela requerente das alterações levadas a cabo pela embargada na obra inicial, para efeitos da eventual inobservância do prazo de 30 dias previsto no artigo 397.º, n.º 1 do CPC insere-se no âmbito dos factos extintivos do direito alegado pela embargante, cabendo à embargada o correspondente ónus de alegação e prova.

II - Como tal, o pretendido aditamento ao elenco da matéria de facto provada do facto vertido em 1 dos factos não provados, no sentido de que as alterações levadas a cabo pela embargada foram feitas sem qualquer consulta à embargante, revela-se manifestamente inconsequente e irrelevante à luz do objeto da presente apelação e ponderadas as várias soluções plausíveis da questão de direito, devendo ser rejeitado.

III - O facto cujo conhecimento marca a contagem inicial do prazo para requerer o embargo de obra nova será o do início de construção, em termos que façam concluir com grande probabilidade que a obra potencialmente lesiva será concretizada, atendendo-se a um sentido abrangente e lato de obra, de forma a compreender qualquer trabalho ou serviço novo que seja ofensivo de um direito real ou pessoal de gozo ou da posse e cause ou ameace causar prejuízo.

IV - Se os factos apurados não permitem consubstanciar qualquer violação do direito de propriedade da embargante por infração das normas do Código Civil relativas a construções e edificações, sendo que as restrições nelas

enunciadas são taxativas, não se pode considerar verificado o requisito atinente à violação ilícita do direito invocado, pressuposto necessário e cumulativo para o decretamento da providência de embargo de obra nova.

Texto Integral

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

I. Relatório

EMP01..., Lda., intentou contra EMP02..., Lda., requerendo seja decretado o embargo imediato da obra nova em execução no prédio sito no LOTE ... n.º ...00, promovida pela requerida, determinando-se a suspensão de todos os trabalhos de construção, em especial:

- a execução da rampa de acesso automóvel e respetivo muro de suporte, confinante com o prédio da Requerente;
- a construção do pavilhão lateral;
- a finalização do último piso do edifício habitacional;
- a destruição da área verde confinante.

Alega para o efeito, em síntese, que é possuidora e legítima proprietária do prédio urbano, denominado Lote ..., que adquiriu em 12-06-2018, tendo terminado a sua edificação em março de 2022, correspondendo a “Edifício composto de subcave, cave, rés do chão, primeiro, segundo, terceiro, quarto, quinto e sexto andares”, que confina a sul com o prédio da requerida (lote ...). Quer aquando da aquisição do Lote ..., quer aquando do fim da sua completa edificação pela requerente, o lote ... apenas permitia a construção de 5 (cinco) pisos habitacionais, 1 (um) piso de serviços e 1 (um) piso de estacionamento, sendo que o edifício contíguo ao edifício habitacional (pavilhão), estava apenas licenciado para 1 (um) piso de serviços.

Em 11-12-2024 a requerida promoveu uma alteração ao loteamento, que descreve, passando a executar uma construção que, sendo formalmente licenciada por alteração ao loteamento, apresenta características substancialmente distintas da configuração urbanística inicial e materialmente lesivas para o prédio da requerente, violando normas legais e técnicas de salubridade e afetando a normal fruição da propriedade e o equilíbrio urbanístico da zona.

Foi citada a requerida, que deduziu oposição. Excecionou a caducidade do direito da requerente intentar o procedimento cautelar, impugnou a versão da

requerente constante do requerimento inicial e pediu a condenação desta como litigante de má fé no pagamento de uma multa e de indemnização não inferior a 5.500,00 €.

Realizada audiência final, foi proferida decisão a julgar procedente a exceção de caducidade do direito de requerer o embargo de obra nova e improcedente o presente procedimento cautelar, não ordenando a providência requerida.

Inconformada, veio a requerente interpor recurso de apelação, pugnando no sentido da revogação da decisão, terminando as respetivas alegações com as seguintes conclusões (que se transcrevem):

«1. O presente recurso de apelação vem interposto da douda sentença que, julgando procedente a exceção perentória de caducidade do direito de ação, absolveu a Recorrida do pedido, indeferindo o Embargo de Obra Nova.

DO ERRO NA APRECIACÃO DA MATÉRIA DE FACTO

2. O Tribunal *a quo* incorreu em erro manifesto de julgamento ao dar como PROVADO, na alínea m), que a Recorrente realizou uma simulação de sombreamento em 21 de Dezembro de 2024, extraíndo daí a presunção de conhecimento da obra nessa data.

3. Resulta da análise crítica e conjugada do Doc. n.º 11, do Relatório de Verificação Não Judicial Qualificada e da prova testemunhal que a data de "21 de Dezembro" ali aposta se refere, inequívoca e exclusivamente, ao parâmetro técnico do Solstício de Inverno (o dia de menor exposição solar do ano, obrigatório pelas *leges artis*) e não à data de elaboração do documento, conclusão que se impõe por duas ordens de razão:

i) O próprio Perito do Tribunal, ao analisar o documento, não teve dúvidas em interpretá-lo como uma simulação técnica para o "dia mais pequeno do ano", validando a sua natureza de estudo de insolação e não de registo temporal;

ii) A testemunha AA provou que o conhecimento da obra ocorreu apenas em finais de Julho de 2025, o que torna material e logicamente impossível que a Recorrente tivesse ordenado ao seu funcionário (testemunha BB) a realização de tal estudo seis meses antes de saber sequer que a lesão existia.

4. Tal como a hora constante das diversas páginas, que vai das 08:00h às 17:00h, não corresponde às horas em que esses documentos foram elaborados, mas antes à hora em que a incidência do sol está a ser testada na simulação.

5. Confundir a "data simulada" (referência técnica) com a "data de elaboração" (momento histórico) constitui um erro grosseiro de perceção da prova documental, impondo-se que o facto da alínea m) seja julgado NÃO PROVADO.

6. Inversamente, o Tribunal errou ao julgar NÃO PROVADOS factos essenciais

alegados pela Recorrente, cuja prova resulta cristalina dos autos, impondo-se o seu aditamento à matéria de facto provada, a saber:

7. Quanto à falta de consulta prévia (Ponto 1 da Impugnação): Deve ser dado como provado que «As alterações levadas a cabo pela Requerida foram feitas sem qualquer consulta à Requerente», facto corroborado pela ausência de prova em contrário e pelo depoimento da testemunha da própria Recorrida, CC, que confirmou que o processo correu via "edital", sem contacto direto.

8. Quanto à ofensa física e material (Pontos 2 a 7 da Impugnação): Devem ser dados como provados os factos relativos ao impacto da obra (privação de luz, "enterramento" das varandas, barreira edificada e quebra de salubridade), porquanto tais factos encontram suporte objetivo no Relatório de Verificação Não Judicial Qualificada (que atesta o muro de 5,5m, a proximidade de 2,68m e o aumento da volumetria/aproximação do pavilhão anexo) e no depoimento da Arquiteta AA.

9. Errou ainda o Tribunal ao dar como NÃO PROVADO que a Recorrente teve conhecimento efetivo da obra em 18 de Julho de 2025.

10. A prova testemunhal produzida, designadamente o depoimento de AA, foi perentória e unívoca ao situar o momento da tomada de consciência da lesão (início da rampa e corte de oliveiras) em final de Julho de 2025, não existindo nos autos qualquer meio de prova que contradiga este facto ou situe o conhecimento em data anterior.

11. Deve, assim, ser aditado à matéria de facto provada que «A Recorrente teve conhecimento efetivo das alterações construtivas promovidas pela Requerida no dia 18 de Julho de 2025», que foi a data por si alegada como sendo data do conhecimento efetivo.

DO ERRO NA APLICAÇÃO DO DIREITO

12. Ao decidir pela caducidade sem que a Recorrida (Ré) tenha feito prova de que o conhecimento ocorreu há mais de 30 dias, o Tribunal *a quo* violou as regras de repartição do ónus da prova (artigo 342.º, n.º 2, do Código Civil), operando uma inversão ilegal do ónus em desfavor da Recorrente.

13. Subsistindo dúvida sobre a data exata do conhecimento (expurgado o erro do solstício), essa dúvida teria obrigatoriamente de ser resolvida contra a Recorrida, nos termos do artigo 414.º do CPC.

14. O prazo de 30 dias previsto no artigo 397.º, n.º 1, do CPC conta-se a partir do conhecimento efetivo do facto lesivo (a materialização da ofensa na obra) e não do conhecimento teórico, abstrato ou presumido de um licenciamento ou alteração de loteamento.

15. A tese da caducidade soçobra definitivamente perante a confissão superveniente da Recorrida que, em Novembro de 2025 (na pendência da ação), requereu uma 11.ª Alteração ao Alvará de Loteamento para tentar

corrigir a implantação da rampa e cumprir a distância de 3 metros, confessando expressamente a ilegalidade que negou na sua Oposição.

16. Se a própria dona da obra admite, na pendência do julgamento, que o projeto carece de alteração para se tornar legal, e tendo a sua própria testemunha, a arquiteta CC, confirmado que a violação da distância dos 3 metros era indetetável em fase de projeto (por ausência de representação das varandas nos desenhos de loteamento), torna-se juridicamente impossível exigir à Recorrente que tivesse, em 2024, um conhecimento consolidado de um "facto" que a própria Recorrida e os seus técnicos não conseguiram antever "no papel".

17. A decisão recorrida, ao declarar a caducidade perante uma ilegalidade evolutiva e confessada, consubstancia uma denegação de justiça, deixando a Recorrente desprotegida perante uma obra ilegal caso a alteração administrativa venha a ser indeferida.

DA SUBSTITUIÇÃO AO TRIBUNAL A QUO E DO MÉRITO DA CAUSA

18. Revogada a decisão de caducidade, dispõe o Tribunal da Relação de todos os elementos para conhecer do mérito e decretar a providência (artigo 665.º do CPC), porquanto se verificam cumulativamente os requisitos do embargo:

- titularidade do direito,
- obra nova e
- ofensa do direito de propriedade.

19. A ofensa do direito (ilicitude) encontra-se plenamente demonstrada pelo Relatório de Verificação Não Judicial Qualificada (de 17/10/2025), no qual o Sr. Perito atestou factos objetivos inultrapassáveis:

- a) A existência de um muro/rampa que provoca o "enterramento" e a perda de vistas/luz da varanda do 1.º andar da Recorrente;
- b) A implantação da obra a uma distância de apenas 2,68 metros do prédio da Recorrente (quando a lei define distância mínima de 3 metros) [Cfr. Pág. 12 do Relatório].

20. A distância apurada de 2,68 metros viola frontalmente o disposto no artigo 1360.º do Código Civil e o artigo 73.º do RGEU, que impõem um afastamento mínimo de 3 metros.

21. As considerações subjetivas do Sr. Perito sobre a "gravidade" da lesão são juridicamente irrelevantes: a violação de uma norma imperativa de distâncias constitui, *ipso facto*, um dano jurídico que consome o conceito de "prejuízo" exigido pelo artigo 397.º do CPC (conforme jurisprudência pacífica desta Relação, vide Ac. TRG de 18-12-2017).

22. A Recorrente logrou provar a violação do seu direito de propriedade (privação de luz, salubridade e desrespeito pelas distâncias legais), pelo que

se impõe o decretamento do Embargo de Obra Nova na parte controvertida, sob pena de validação judicial de uma ilegalidade urbanística.

Nestes termos, e nos melhores de Direito, e com o duto suprimimento de Vossas Excelências, deve o presente recurso de Apelação ser julgado totalmente procedente e, em consequência:

- a) Ser revogada a dita sentença recorrida, julgando-se improcedente a exceção de caducidade, por não verificada;
- b) Em substituição ao Tribunal a quo, ser julgado procedente o Procedimento Cautelar, decretando-se o Embargo de Obra Nova e ordenando-se a suspensão imediata dos trabalhos na parte ofensiva do direito da Recorrente, designadamente a execução da rampa de acesso, dos muros de suporte e do pavilhão anexo (bloco de serviços) confinantes com o prédio da mesma. Assim se fazendo, com Verdade, a costumada JUSTIÇA. P.E.D.».

A recorrida apresentou contra-alegações, sustentando a improcedência da apelação e a consequente manutenção do decidido.

O recurso foi admitido para subir de imediato, nos próprios autos, e com efeito suspensivo da decisão.

II. Delimitação do objeto do recurso

Face às conclusões das alegações da recorrente e sem prejuízo do que seja de conhecimento oficioso - artigos 608.º, n.º 2, 635.º, n.º 4, e 639.º, n.º 1 do Código de Processo Civil (CPC) - o objeto da presente Apelação circunscreve-se às seguintes questões:

- A) Impugnação da decisão sobre a matéria de facto;
 - B) Reapreciação da decisão que julgou procedente a caducidade do direito da requerente de intentar o procedimento cautelar e respetivas consequências.
- Corridos os vistos, cumpre decidir.

III. Fundamentação

1. Os factos

1.1. Os factos, as ocorrências e elementos processuais a considerar na decisão deste recurso são os que já constam do relatório enunciado em I. *supra* relevando ainda os seguintes factos considerados provados pela primeira instância na decisão recorrida:

- a) A Requerente é possuidora e legítima proprietária do prédio urbano

descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o número ...55 de ..., denominado Lote ..., correspondendo a “Edifício composto de subcave, cave, rés do chão, primeiro, segundo, terceiro, quarto, quinto e sexto andares”.

b) A Requerente é proprietária da totalidade das frações que compõe o prédio, correspondendo às frações

..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ...

c) O referido prédio situa-se na freguesia ..., concelho ..., mais concretamente na Rua

d) A Requerida é possuidora e legítima proprietária do lote ..., onde se encontra a ser edificado prédio composto por 6 (seis) pisos habitacionais e 2 (dois) pisos não habitacionais e ainda edifício contíguo (pavilhão) destinado a serviços, contendo 1 (um) piso destinado a serviços e 1 (um) piso destinado a estacionamento, descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o número ...91 de ..., também sito na Rua

e) O prédio da Requerente confina a sul com o prédio da Requerida.

f) A Requerente adquiriu o Lote ... em 2018/06/12.

g) A Requerente terminou a edificação do prédio sua propriedade em março de 2022.

h) Quer aquando da aquisição do Lote ..., quer aquando do fim da sua completa edificação, o lote ... apenas permitia a construção de 5 (cinco) pisos habitacionais, 1 (um) piso de serviços e 1 (um) piso de estacionamento.

i) Do mesmo modo, o edifício contíguo ao edifício habitacional (pavilhão), estava apenas licenciado para 1 (um) piso de serviços.

j) Em 11/12/2024 a Requerida promoveu uma alteração ao loteamento (alteração n.º 9), com as seguintes descrições:

PARA O LOTEAMENTO:

***Reconfiguração das áreas cedidas ao Domínio Público: 28.072 m² (aumento da área de acesso às garagens e diminuição da área de espaços verdes e área de passeios);

***Arruamentos: 6.664 m²

***Passeios: 5.010,94 m²;

***Estacionamento: 2.348,50 m²

***Espaços Verdes: 13.273,15 m²

***Acesso às garagens: 775,41 m²

PARA O lote ...:

Deslocar/centrar o volume composto pelos pisos de Área de Serviços (A.S.) e seis pisos destinados a habitação para permitir a criação de varandas nos topos do volume; Piso do rés do chão, destinado a Área de Serviços (A.S.) com altura entre piso de 3,5 m.

k) A obra atualmente em execução pela Requerida sofreu alterações em

relação à configuração inicialmente prevista que se traduzem nos seguintes aspetos:

a) Aumento da altura do edifício principal

- Construção de um piso adicional, com 3 metros de altura, não previsto na configuração inicial;
- Elevação da cota de soleira em 1 metro, passando de 132m para 133m;
- Aumento total da altura em 4 metros, face ao projeto original.

b) Alteração integral do pavilhão lateral inicialmente previsto

- Em lugar do pavilhão inicialmente projetado, com menor impacto urbanístico e afastado do edifício da Requerente, está a ser edificado um novo corpo com as seguintes diferenças:

. Número de pisos: passa de 1 para 2 pisos;

. Cota de implantação (solo): elevada de 129m para 133m, ou seja, mais 4 metros de soleira;

. Altura total acrescida de 7 metros, considerando a elevação da cota e o piso adicional;

c) Aproximação à implantação do prédio da Requerente, reduzindo a distância entre edificações de 13 metros para 7,68 metros;

d) Supressão do passeio e zona de amortecimento originalmente existente entre os edifícios;

e) Implantação do novo corpo numa zona anteriormente classificada como espaço verde, com presença de oliveiras, que terão de ser abatidas;

f) Alteração da orientação e configuração do pavilhão, que anteriormente tinha alinhamento paralelo ao prédio ... da Requerente e agora surge em disposição mais agressiva do ponto de vista urbanístico.

g) Execução de nova rampa de acesso com muro de suporte de terras

- Foi ainda promovida a construção de uma rampa de acesso automóvel, em total desvio ao traçado anteriormente previsto, com as seguintes alterações:

. Nova localização junto ao edifício da Requerente (B2), em substituição da posição prevista junto ao lado do ...;

. Distância para as varandas do prédio ...: reduzida para 2,68 metros;

. Distância para a implantação do prédio: reduzida para 3,76 metros;

. Diferença de cotas entre o chão da rampa (130m) e o chão do prédio da Requerente (125,5m): 4,5 metros;

. Altura do muro de suporte de terras: 4,5 metros, aos quais se acresce 1 metro de guarda obrigatória, totalizando 5,5 metros de altura a escassos 2,68 metros da fachada;

h) Implantação da rampa em zona anteriormente destinada a espaço verde.

i) A sombra projetada pela construção da Requerida atinge cerca de 61,8 metros de comprimento no solstício de inverno (21 de dezembro), cobrindo

por completo a fachada sul do prédio da Requerente, sem permitir que sobre ela incida qualquer período de luz solar direta contínua.

m) Em 21 de dezembro de 2024 a Requerente fez uma simulação do sombreamento no seu prédio causado pelo prédio da Requerida, sendo a análise feita de acordo com a características do loteamento.

n) As varandas do primeiro andar localizam-se à cota 128,5 metros.

o) A nova configuração construtiva promovida pela Requerida:

a) aumenta artificialmente a volumetria do edifício;

b) reduz a distância entre os edifícios (paredes);

c) reduz a distância entre o muro de suporte da rampa de acesso automóvel e as varandas do prédio da Requerente e aumenta a altura dessa barreira física;

d) suprime zonas verdes anteriormente previstas no projeto inicial;

e) implanta corpos salientes a cotas superiores à edificação da Requerente.

p) Impactos diretos desta configuração:

a) Perda de ventilação natural, comprometendo a salubridade e aumentando o risco de humidade e insalubridade na fração do piso 1 voltado a Sudoeste.

b) Redução do conforto térmico nas frações dos pisos inferiores na vertente Sul/Poente.

q) As frações do prédio da Requerente encontram-se atualmente arrendadas.

r) Por despacho do Senhor Vereador do Urbanismo de 7 de outubro de 2024, nos termos do artigo 4.º-A do D.L. n.º 555/99, de 16 de dezembro, foram alteradas as prescrições à licença de loteamento titulada pela Operação de Loteamento n.º ...00.

s) O Município de Braga publicou, em Diário da República, o Edital n.º 1368/2024, no dia 9 de setembro de 2024, com o seguinte teor:

“(...) Abertura de Discussão Pública - Alteração à Licença da Operação de Loteamento Titulada pelo Alvará de Loteamento n.º ...00 - Processo n.º 15/19... - E/35190/2024 DD, Vereador do Pelouro do Urbanismo, Ordenamento e Planeamento, da Câmara Municipal ..., no uso de competências subdelegadas por despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal ... de 2021/10/18: Faz saber que, nos termos do artigo 27.º, n.º 2, ex vi artigo 22.º n.º 2 do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação em vigor, e alínea e) do n.º 1 e n.º 4 do artigo 112.º do Decreto-Lei n.º 4/2015, se encontra aberto um período de discussão pública, pelo prazo de 15 dias, tendo por objeto a alteração ao lote ..., da Licença da Operação de Loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º ...00, sito na Quinta ..., da freguesia ... (...), atualmente integrada na União das Freguesias ... (... e ...) deste concelho, em que é requerente EMP02..., Arquitetura e Construção, Lda. , e consiste no seguinte: deslocar/centrar o volume composto pelos pisos A.S. e seis pisos destinados à habitação com o intuito de permitir a criação de varandas nos

topos do volume; o volume de construção passa para 16.255,00m³; realocização da rampa lateral de acesso carral ao lote ... ao piso ... destinado ao uso de estacionamento. As referidas alterações implicam modificações aos valores globais do loteamento, passando o volume total de construção para 205.825,00m³; reconfiguração da área cedida ao domínio público, passando a ter os seguintes valores: área de arruamentos: 6.664,00m²; área de passeios: 5.010,94m²; área de estacionamento: 2.348,50 m²; área de espaços verdes: 12.273,15m² e área de acesso às garagens: 775,41m²; o número total de fogos é de 356 (correção do quadro sinótico na planta de síntese), mantendo-se as restantes prescrições do alvará em vigor. Há lugar à alteração às obras de urbanização. Durante o referido prazo, contado a partir da publicação do presente edital no Diário da República, poderão os interessados apresentar por escrito as suas reclamações, relativamente à pretendida operação urbanística. Mais se torna público que o processo respeitante à alteração à operação de loteamento, acompanhado da informação técnica elaborada pelos Serviços Municipais, se encontra disponível para consulta, na Direção Municipal de Gestão do Território (DMGT), sita no Edifício ..., Para constar se mandou passar o presente edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares de estilo, publicitado no site do Município, publicado no Diário da República e num jornal de âmbito nacional.

2 de setembro de 2024. - O Vereador, DD.”

t) As características da alteração ao loteamento estão descritas no doc. 1 junto com a oposição, denominado “Alteração n.º 9 à licença de operação de loteamento titulada pelo alvará de loteamento n.º ...00 (...), emitido pela Direção Municipal de Gestão do Território da Câmara Municipal ... e com data de 29 de Novembro de 2024.

u) O requerimento inicial entrou em Juízo em 17 de agosto de 2025.

v) A Requerente é promotora imobiliária que já promoveu alterações ao mesmo loteamento, igualmente sujeitas a discussão pública e publicitação em Diário da República.

1.2. O Tribunal recorrido considerou não provados os seguintes factos:

1) As alterações levadas a cabo pela Requerida foram feitas sem qualquer consulta à Requerente.

2) O prédio da Requerente (Lote ...), voltado a sul, ficará privado de exposição solar direta durante os meses de inverno, em consequência direta das alterações promovidas pela Requerida.

3) Estas alterações criam uma barreira edificada à entrada de luz solar directa nos compartimentos da Requerente, sobretudo nos andares inferiores, durante o período de inverno - precisamente o período legalmente considerado mais exigente para efeitos de exposição mínima.

4) A privação de luz solar direta gera prejuízos para a Requerente, de entre os quais se destacam:

- a) Violação de normas legais e técnicas de salubridade, com impacto negativo na saúde e bem-estar dos moradores, sobretudo em compartimentos de uso contínuo (salas, quartos, escritórios);
- b) Agravamento do risco de doenças respiratórias e perturbações do foro psicológico, associadas a ambientes frios, húmidos e sem luz natural, em especial em crianças e idosos;
- c) Aumento dos custos energéticos, por necessidade acrescida de iluminação artificial e aquecimento contínuo;
- d) Redução significativa da eficiência energética do edifício, comprometendo o cumprimento das exigências legais em vigor;
- e) Desvalorização patrimonial do imóvel, em virtude da perda de conforto, salubridade e cumprimento regulamentar;
- f) Dificuldade acrescida em arrendar as frações, devido à perda de atratividade do imóvel para potenciais inquilinos;
- g) Perda efetiva de contratos de arrendamento em vigor, por saída de inquilinos já instalados, perante a degradação das condições de habitabilidade;
- h) Comprometimento do uso pleno, salubre e eficiente das frações habitacionais, as quais deixam de satisfazer os requisitos mínimos legalmente exigidos.

5) Com as alterações introduzidas,

- a) A varanda do primeiro andar fica integralmente enterrada atrás de um muro com 5,5 metros de altura, sem qualquer vista, iluminação natural ou privacidade, funcionando como um espaço encurralado, inutilizável e privado de uso digno;
- b) A varanda do segundo andar encontra-se apenas 50 centímetros acima do nível do muro e a escassos 1,68 metros de distância deste, originando uma exposição visual excessiva e constante, com comprometimento objetivo da segurança dos ocupantes, pela proximidade da via automóvel, e risco acrescido de intrusão, face à elevação artificial da plataforma exterior construída pela Requerida;
- c) Esta configuração afeta diversos pisos da fachada sul, gerando um efeito de confinamento forçado, com obstrução visual total ou parcial da envolvente urbana, e um aumento significativo da insegurança e desconforto dos ocupantes.

6) A redução do conforto térmico causada pelas alterações leva à necessidade acrescida de aquecimento artificial nos meses frios.

7) A nova configuração causa ainda:

a) Quebra da eficiência energética do prédio da Requerente, podendo impedir a obtenção da certificação energética mínima legalmente exigida pelo Sistema de Certificação Energética (Portaria n.º 138-I/2021 e Decreto-Lei n.º 101-D/2020); b) Desvalorização patrimonial significativa, tanto pela perda de luz natural e vistas como pelo agravamento da percepção de insegurança, clausura e desconforto dos residentes.

8) A Requerente teve conhecimento efetivo das alterações construtivas promovidas pela Requerida no dia 18 de julho de 2025.

2. Apreciação sobre o objeto do recurso

2.1. Impugnação da decisão sobre a matéria de facto

A apelante impugna a decisão relativa à matéria de facto incluída na decisão recorrida, nos seguintes termos:

i) a al. m) dos factos provados - «Em 21 de Dezembro de 2024 a Requerente fez uma simulação do sombreamento no seu prédio causado pelo prédio da Requerida, sendo a análise feita de acordo com a características do loteamento» - deve ser julgado não provado; o ponto 8.º dos factos não provados - «A Requerente teve conhecimento efetivo das alterações construtivas promovidas pela Requerida no dia 18 de julho de 2025» - deve ser aditado à matéria de facto provada;

ii) o ponto 1.º dos factos não provados - «As alterações levadas a cabo pela Requerida foram feitas sem qualquer consulta à Requerente» - deve ser dado como provado;

iii) *Quanto à ofensa física e material (Pontos 2 a 7 da Impugnação): devem ser dados como provados os factos relativos ao impacto da obra (privação de luz, "enterramento" das varandas, barreira edificada e quebra de salubridade).*

Tal como resulta do preceituado nos artigos 639.º e 640.º do CPC, os recursos para a Relação tanto podem envolver matéria de direito como de facto, sendo este último o meio adequado e específico legalmente imposto ao recorrente que pretenda manifestar divergências quanto a concretas questões de facto decididas em sede de sentença final pelo Tribunal de primeira instância que realizou o julgamento, o que implica o ónus de suscitar a revisão da correspondente decisão.

Assim, a impugnação da decisão de facto feita perante a Relação não se destina a que este Tribunal reaprecie global e genericamente a prova valorada em primeira instância, razão pela qual se impõe ao recorrente um especial ónus de alegação, no que respeita à delimitação do objeto do recurso e à respetiva fundamentação^[1].

O artigo 640.º do CPC, prevê diversos ónus a cargo do recorrente que impugne a decisão relativa à matéria de facto, prescrevendo o seguinte:

Ónus a cargo do recorrente que impugne a decisão relativa à matéria de facto

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;
- b) Independentemente dos poderes de investigação oficiosa do tribunal, incumbe ao recorrido designar os meios de prova que infirmem as conclusões do recorrente e, se os depoimentos tiverem sido gravados, indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda e proceder, querendo, à transcrição dos excertos que considere importantes.

3 - O disposto nos n.ºs 1 e 2 é aplicável ao caso de o recorrido pretender alargar o âmbito do recurso, nos termos do n.º 2 do artigo 636.º.

Relativamente ao alcance do regime decorrente do preceito legal acabado de citar, refere Abrantes Geraldês, «a) Em quaisquer circunstâncias, o recorrente deve indicar sempre os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados, com enunciação na motivação do recurso e síntese nas conclusões;

b) Deve ainda especificar, na motivação, os meios de prova constantes do processo ou que nele tenham sido registados que, no seu entender, determinam uma decisão diversa quanto a cada um dos factos;

c) Relativamente a pontos de facto cuja impugnação se funde, no todo ou em parte, em provas gravadas, para além da especificação obrigatória dos meios de prova em que o recorrente se baseia, cumpre-lhe indicar com exatidão, na motivação, as passagens da gravação relevantes e proceder, se assim o entender, à transcrição dos excertos que considere oportunos;

(...)

e) O recorrente deixará expressa, na motivação, a decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas, tendo em conta a apreciação crítica dos meios de prova produzidos, exigência que vem

na linha do reforço do ónus de alegação, por forma a obviar à interposição de recursos de pendur genérico ou inconsequente».

Deste modo, «[a] rejeição total ou parcial do recurso respeitante à impugnação da decisão da matéria de facto deve verificar-se em alguma das seguintes situações:

- a) Falta de conclusões sobre a impugnação da decisão da matéria de facto (arts. 635.º, n.º 4, e 641.º, n.º 2, al. b));
- b) Falta de especificação, nas conclusões, dos concretos pontos de facto que o recorrente considera incorretamente julgados (art. 640.º, n.º 1, al. a));
- c) Falta de especificação, na motivação, dos concretos meios probatórios constantes do processo ou nele registados (v.g. documentos, relatórios periciais, registo escrito, etc.);
- d) Falta de indicação exata, na motivação, das passagens da gravação em que o recorrente se funda;
- e) Falta de posição expressa, na motivação, sobre o resultado pretendido relativamente a cada segmento da impugnação»^[2].

Relativamente à impugnação enunciada em *i)* e *ii)* *supra*, observa-se que a apelante indica expressamente os concretos pontos que considera incorretamente julgados, mais especificando expressamente a decisão que no seu entender deve ser proferida sobre os pontos impugnados.

O mesmo já não sucede relativamente à matéria enunciada em *iii)*, correspondente aos pontos 2 a 7 da matéria de facto não provada, em que a recorrente se limita a sustentar que *devem ser dados como provados os factos relativos ao impacto da obra (privação de luz, "enterramento" das varandas, barreira edificada e quebra de salubridade)*, não indicando eventuais resultados específicos que pretenda ver reconhecidos em sede de impugnação da decisão na vertente de facto, o que se impunha face à manifesta extensão e abrangência da matéria em causa.

Acresce que as referências ao *impacto da obra (privação de luz, "enterramento" das varandas, barreira edificada e quebra de salubridade)* consubstanciam juízos eminentemente valorativos e indeterminados, consistindo por isso em conclusões eventualmente baseadas em factos não incluídos na respetiva redação.

Deste modo, as conclusões da alegação e a correspondente motivação revelam-se nesta parte manifestamente ambíguas ou obscuras, não permitindo apreender de forma perçetível e inequívoca a decisão que, no entender da apelante, deve ser proferida sobre os impugnados pontos 2 a 7 da matéria de facto provada, tornando também inviável a compreensão e a delimitação do

âmbito probatório do recurso, o que impede se considere cumprido o ónus imposto pela alínea b) do n.º 1 do artigo 640.º CPC.

Note-se que a delimitação do âmbito probatório do recurso impõe, sob pena de rejeição, a indicação das concretas razões da impugnação, reportadas a determinadas circunstâncias específicas da matéria de facto impugnada ou a cada concreto facto impugnado e com referência a concretos meios probatórios [\[3\]](#).

O incumprimento dos referidos ónus conduz à rejeição parcial do recurso relativo à impugnação da decisão da matéria de facto, conforme expressamente dispõe o n.º 1 do aludido artigo 640.º CPC, o que afasta qualquer possibilidade de vir a Relação a convidar a recorrente a suprir tal deficiência.

Em consequência, quanto a esta matéria, a apelante não observou os ónus previstos nos artigos 639.º, n.º 1, e 640.º, n.º 1, alíneas b) e c), do CPC, o que configura fundamento legal de rejeição do recurso relativo à matéria de facto, mantendo-se assim a decisão proferida pelo Tribunal *a quo* sobre os pontos 2 a 7 da matéria não provada.

Como se viu, a recorrente pretende ainda aditar aos factos provados que *as alterações levadas a cabo pela requerida foram feitas sem qualquer consulta à requerente* (ponto 1.º dos factos provados).

Sucede que a apelante não retira qualquer consequência jurídica do aditamento à matéria de facto que preconiza, não explicitando que alcance poderia ter o conhecimento dessa matéria relativamente ao resultado do recurso ou de que forma daí resultaria uma diversa aplicação do direito ao caso concreto.

Também não se vislumbra qual o alcance do pretendido aditamento, sendo certo que a enunciação dos factos provados em sede de sentença incide necessariamente sobre factos que, *de acordo com o tipo legal se revelem necessários para que a ação ou a exceção proceda* [\[4\]](#).

Por outro lado, de acordo com o critério geral de distribuição do ónus da prova previsto no artigo 342.º do Código Civil, àquele que invocar um direito cabe fazer a prova dos factos constitutivos do direito alegado (n.º 1), competindo a prova dos factos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito invocado àquele contra quem a invocação é feita (n.º 2).

Ora, inserindo-se o *conhecimento das alterações levadas a cabo pela requerida*, para efeitos da eventual inobservância do prazo de 30 dias previsto no artigo 397.º, n.º 1 do CPC, no âmbito dos factos extintivos do direito alegado pela requerente/apelante, é à requerida/embargada que incumbe o correspondente ónus de alegação e prova.

Como tal, o aditamento ao elenco da matéria de facto provada do facto vertido

em 1 dos factos provados revela-se manifestamente inconsequente e irrelevante à luz do objeto da presente apelação e ponderadas as várias soluções plausíveis da questão de direito.

Sucede que a impugnação da decisão da matéria de facto, atento o seu carácter instrumental, não constitui um fim em si mesma, mas antes um meio ou mecanismo para atingir um determinado objetivo, mostrando-se por isso absolutamente pacífica a orientação jurisprudencial dos nossos Tribunais superiores no sentido de que a Relação não deverá reapreciar a matéria de facto se a sua reapreciação se afigurar inútil ou inócua do ponto de vista da decisão a proferir, sob pena de levar a cabo uma atividade processual inconsequente e inútil que, por isso, lhe está vedada pela lei, atento o disposto no artigo 130.º do CPC^[5].

Assim, o exercício dos poderes de controlo da Relação sobre a decisão da matéria de facto só se justifica quando recaia sobre matéria com relevância para a decisão da causa^[6].

Termos em que se rejeita a pretendida ampliação da decisão sobre a matéria de facto vertida no ponto 1.º dos factos não provados.

O recorrente discorda da decisão vertida na al. m) dos factos provados, defendendo que o Tribunal *a quo* incorreu em erro manifesto de julgamento ao dar como provado que a recorrente *realizou uma simulação de sombreamento em 21 de dezembro de 2024*, extraíndo daí a presunção de conhecimento da obra nessa data, quando resulta de forma conjugada do Doc. n.º 11 junto com o requerimento inicial, do relatório de Verificação Não Judicial Qualificada realizada nos autos e da prova testemunhal que a data de 21 de dezembro ali aposta se refere, inequívoca e exclusivamente, ao parâmetro técnico do *solstício de inverno* (o dia de menor exposição solar do ano, obrigatório pelas *leges artis*) e não à data de elaboração do documento.

Mais alega que *a testemunha AA foi perentória e unívoca ao situar o momento da tomada de consciência da lesão (início da rampa e corte de oliveiras) em final de julho de 2025, o que torna material e logicamente impossível que a Recorrente tivesse ordenado ao seu funcionário (testemunha BB) a realização de tal estudo seis meses antes de saber sequer que a lesão existia*, devendo ser antes ser dado como provado que *a Requerente teve conhecimento efetivo das alterações construtivas promovidas pela requerida no dia 18 de julho de 2025*.

Da motivação da decisão de facto constante da sentença recorrida decorre que a decisão sobre os pontos agora em apreciação teve por base os seguintes elementos:

«(...)

Atendeu-se aos documentos juntos aos autos, fundamentalmente, ao doc. 10 junto com o requerimento inicial, denominado “Parecer Técnico - Análise de Exposição Solar”, o doc. 11 junto com o requerimento inicial, denominado “Simulação Sombreamento”, dele ainda constando que a análise é feita de acordo com as características do loteamento, e com a data inscrita de 21 de Dezembro de 2024; o doc. 1 junto com a oposição (emitido pela Câmara Municipal ..., com data de 29 de Novembro de 2024, corresponde à aprovação n.º 9 à licença da operação de loteamento titulada pelo Alvará de loteamento n.º ...00); o doc. 2 junto com a oposição (emitido pela Câmara Municipal ..., edital n.º 1368/2024, destina-se a possibilitar a discussão pública sobre as alterações pretendidas pela Requerida); o documento junto pela Requerida durante a realização da audiência final e que comprova a entrada nos serviços da Câmara Municipal ... do pedido de alteração da dimensão da rampa de acesso de 5 metros para 4,50 metros, a fim de garantir a distância de 3 metros ao limite da varanda do lote da Requerente.

(...)

Relativamente à questão do momento em que a Requerente teve conhecimento dos factos relativos às alterações em causa, não se pode dar como provado que só teve conhecimento no dia 18 de Julho de 2025 (apesar do que disse a testemunha AA, que, ainda assim, só afirmou o conhecimento em Julho quanto à nova localização da rampa e nada mais), desde logo porque antes de 21 de Dezembro de 2024 já tinha solicitado uma simulação do sombreamento de acordo com as características do loteamento, simulação essa que corresponde ao doc. 11 junto com o requerimento inicial e que tem aposta essa data (que corresponde ao solstício de inverno de 2024; se o conhecimento dos factos tivesse ocorrido em Julho de 2025 não faria sentido fazer a simulação do sombreamento no solstício de inverno do ano anterior). Se relacionarmos esse documento com a data de 21 de Dezembro de 2024, com a data do edital de abertura de discussão pública (2 de Setembro de 2024), com a data do despacho do vereador responsável da Câmara Municipal ... e que autorizou as alterações ao loteamento em causa (7 de Outubro de 2024), e com a data do documento de alteração n.º 9 à licença de operação de loteamento, emitido também pela Câmara Municipal ... (29 de Novembro de 2024), podemos concluir que a Requerente soube muito antes de Julho das características da obra que a Requerida se encontra a construir e que já tinha sofrido várias alterações ao projecto original (que a Requerente também conhecia).

A Requerente, pelo menos, entre Outubro e 21 de Dezembro de 2024, teve conhecimento das alterações introduzidas pela Requerida no loteamento, só assim se percebendo o estudo da simulação do sombreamento datado de 21 de

Dezembro de 2024».

Feita a reapreciação crítica e concatenação de toda a prova produzida, partindo dos meios de prova concretamente indicados pela recorrente sobre esta matéria, não se alcança fundamento probatório suficiente para dar como assente que a simulação do sombreamento constante do Doc. n.º 11 junto com o requerimento inicial tenha sido efetuada pela requerente em 21 de dezembro de 2024, já que se trata de uma *simulação de sombreamento - shademap* - podendo tomar como referência qualquer data que lhe seja aposta, independentemente da data da sua realização.

Acresce que a data nele aposta (21 de dezembro) corresponde ao *solstício de inverno* (o dia de menor exposição solar do ano), sendo que o cálculo da sombra projetada no solstício de inverno parece corresponder efetivamente a um elemento relevante no âmbito dos padrões técnicos necessários para a análise da exposição solar do edifício em referência, tal como resulta do relatório técnico de verificação ao local realizado nos autos.

Nestes termos, não se pode manter a referência à data vertida na al. m) dos factos provados como reportada à data do próprio documento.

Tal não significa que não se deva ponderar a circunstância de tal documento se reportar ao *solstício de inverno de 2024*, relacionando-o com a data do edital de abertura de discussão pública, em 9 de setembro de 2024 [al. s) dos factos provados], com a data do despacho do vereador responsável da Câmara Municipal ... e que autorizou as alterações ao loteamento em causa, de 7 de outubro de 2024 [al. r) dos factos provados], e com a data do documento de alteração n.º 9 à licença de operação de loteamento, emitido também pela Câmara Municipal ..., em 29 de novembro de 2024 [al. t) dos factos provados] para, no mínimo, considerar duvidoso ou incerto que as alterações promovidas pela requerida ao loteamento só tivessem chegado ao conhecimento da requerente em 2025, caso em que faria sentido que a própria simulação do sombreamento do edifício no solstício de inverno se reportasse ao ano em curso (2025) e não ao ano anterior.

Neste enquadramento, foi ainda analisado o registo de gravação das declarações da testemunha AA, arquiteta, confirmando-se que as referências que fez ao longo do seu depoimento são manifestamente insuficientes para consubstanciar as circunstâncias de facto em apreciação.

Assim, não se vislumbra que os meios de prova indicados pela recorrente imponham o pretendido aditamento à matéria não provada do ponto 8 dos factos não provados), não havendo, porém, fundamento probatório para manter a referência à data vertida na al. m) dos factos provados como reportada à data do próprio documento.

Em conformidade com a ponderação antes efetuada, decide-se:

- julgar parcialmente procedente a impugnação da decisão de facto relativamente à al. m) da matéria de facto provada, que passará a vigorar com a seguinte redação:

m) A requerente fez uma simulação do sombreamento no seu prédio causado pelo prédio da Requerida, tomando como referência a data de 21 de dezembro de 2024, sendo a análise feita de acordo com a características do loteamento;

- manter, em tudo o mais, o elenco dos factos provados e não provados constante da decisão recorrida.

2.2. Atenta a parcial procedência da impugnação da decisão sobre a matéria de facto deduzida pela apelante, os factos a considerar como sumariamente demonstrados são os que se mostram enunciados em 1.1., *supra*, com a enunciada alteração da redação al. m) da matéria de facto provada.

Cumpre, então, verificar se a solução de direito dada ao caso *sub judice* é a adequada tendo por base a matéria de facto definitivamente dada por assente.

A sentença recorrida considerou procedente a exceção de caducidade do direito da requerente, suscitada pela requerida, em face do que julgou improcedente o presente procedimento cautelar, não ordenando a providência requerida, com base na seguinte fundamentação:

«(...)

E exige-se ainda no art. 397º, n.º 1, do CPC, que o embargo seja requerido no prazo de 30 dias a contar do conhecimento do facto - o conhecimento da obra que cause ou ameace causar prejuízo.

Trata-se de um prazo de caducidade do direito de requerer o embargo.

No caso concreto, o conhecimento que releva para efeitos de caducidade do direito de requerer o embargo é o conhecimento de todas as características da obra que a Requerida está já a realizar - a obra que causa e ameaça causar prejuízos.

A Requerente já tinha esse conhecimento em Dezembro de 2024 e requereu o embargo de obra nova em 17 de Agosto de 2025, ou seja, decorridos os 30 dias que teria para pedir a suspensão da obra.

Será, assim, julgada procedente a invocada excepção de caducidade.

Deste modo, fica prejudicado o conhecimento da verificação dos requisitos substanciais do embargo de obra nova, nomeadamente, os direitos da Requerente que estão em causa e a existência do grau de gravidade e de desequilíbrio que justificasse o constrangimento do direito da Requerida.

(...)».

Contra esta decisão insurge-se a recorrente, sustentando, no essencial, o seguinte:

- *ao decidir pela caducidade sem que a recorrida (ré) tenha feito prova de que*

o conhecimento ocorreu há mais de 30 dias, o Tribunal a quo violou as regras de repartição do ónus da prova (artigo 342.º, n.º 2, do Código Civil), operando uma inversão ilegal do ónus em desfavor da recorrente;

- subsistindo dúvida sobre a data exata do conhecimento (expurgado o erro do solstício), essa dúvida teria obrigatoriamente de ser resolvida contra a Recorrida, nos termos do artigo 414.º do CPC;

- o prazo de 30 dias previsto no artigo 397.º, n.º 1, do CPC conta-se a partir do conhecimento efetivo do facto lesivo (a materialização da ofensa na obra) e não do conhecimento teórico, abstrato ou presumido de um licenciamento ou alteração de loteamento.

No caso, importa atender ao disposto no artigo 397.º, n.º 1 do Código Civil, segundo o qual 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.*

O prazo de 30 dias previsto no preceito em referência configura um prazo de caducidade do direito ao embargo, tem natureza substantiva e está sujeito à norma do artigo 303.º do Código Civil, ex vi artigo 333.º, n.º 2 do Código Civil, pelo que a sua inobservância constitui exceção só arguível pelo requerido e que este tem o ónus de prova^[7].

Deste modo, estando em causa um facto extintivo do direito do requerente (de pedir o embargo da obra), é à requerida que incumbe a sua alegação e prova (artigo 342.º, n.º 2 do Código Civil), ou seja, é à embargada que incumbe alegar e provar que o procedimento cautelar foi intentado decorridos mais de 30 dias sobre aquele conhecimento^[8].

Por outro lado, face ao modo como legislador se expressou e pelas razões que determinaram a fixação do prazo, o início da contagem do prazo de 30 dias deve fazer-se a partir do momento em que o titular do direito *tenha efetivo conhecimento da verificação do dano ou do perigo da sua ocorrência*^[9].

Assim, 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, pelo que o conhecimento de algum algo preparatório, como sejam a aprovação do projeto, o licenciamento da obra ou a colocação de materiais no local, não releva para o cômputo do prazo^[10].

Ora, contrariamente ao entendido pelo Tribunal *a quo*, da factualidade provada não resulta assente qualquer circunstância de onde se possa concluir

ter a requerente tomado conhecimento do início da construção (em termos que façam concluir com grande probabilidade que a obra potencialmente lesiva será concretizada), mais de 30 dias antes da entrada em juízo do procedimento cautelar.

Consequentemente, na procedência da apelação nesta parte, resta julgar improcedente a exceção de caducidade invocada, o que importa inevitavelmente a revogação da sentença recorrida e a apreciação das restantes questões que constituem o objeto do presente procedimento, mas não foram conhecidas pelo Tribunal *a quo* (artigo 665.º, n.º 2 do CPC): se estão verificados os requisitos da providência de embargo de obra nova.

Tal como explica Marco Filipe Carvalho Fernandes, para que o embargo de obra nova possa ser decretado, torna-se necessário o preenchimento cumulativo dos seguintes requisitos:

- *execução de uma obra, trabalho ou serviço novo, que não se mostre já concluído;*
- *ofensa de um direito real ou pessoal de gozo ou da posse em consequência dessa obra;*
- *existência de um prejuízo ou ameaça de prejuízo.*

Assim, a providência cautelar de embargo de obra nova só pode ser decretada quando da execução da obra, trabalho ou serviço novo resulte a ofensa de um direito real ou pessoal de gozo ou da posse. Carecem, assim, de legitimidade para requerer o embargo de obra nova os titulares de um direito real de garantia ou os meros detentores.

(...)

Considerando o âmbito subjetivo desta providência cautelar, o embargo de obra nova será injustificado quando o mesmo seja requerido para tutelar direitos de personalidade (ex. direito ao repouso e à tranquilidade), ainda que se invoque a ofensa desses direitos em consequência da realização de uma obra, trabalho ou serviço novo.

(...)

Vale isto por dizer que o termo “prejuízo” é utilizado no art. 397º em termos genéricos, pelo que engloba “qualquer ofensa do direito de propriedade, desde que ilícita”, ou seja, “basta um dano jurídico, traduzido na ilicitude do facto”»

[\[11\]](#).

Como se viu, o artigo 397.º, n.º 1 do CPC reporta-se a *obra, trabalho ou serviço novo*, consagrando desta forma um sentido abrangente e lato de obra, de forma a compreender *trabalho ou serviço novo que cause ou ameace causar prejuízo*.

Por outro lado, e tal como vem sendo amplamente defendido na doutrina e jurisprudência, o *prejuízo*, como requisito de embargo de obra nova, não carece de valoração autónoma, derivando sempre pura e simplesmente da própria violação do direito, bastando a ilicitude para haver prejuízo [\[12\]](#).

Como se refere no acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 18-06-2019 [\[13\]](#): «[p]ara que proceda o embargo de obra nova é necessário, para além do mais, que a obra tenha já sido iniciada, mas não esteja ainda concluída e que consista num facto ilícito.

Só a ofensa de um direito subjectivo confere legitimidade para embargar obra nova.

A violação das normas do RGEU, ou do RJUE, ou do regulamento do PDM não justifica por si só o embargo de obra nova que esteja a ser levada a cabo, tal como é indiferente que a obra tenha sido autorizada por autoridade pública. Não é o facto de uma construção não estar em conformidade com o respectivo regulamento que fundamenta o embargo de obra nova, exigindo-se, para o efeito, que essa obra, não obstante estar licenciada, viole ou ameace violar qualquer direito real ou pessoal de gozo do embargante (...).

Prejuízo abrange toda e qualquer violação do direito de propriedade, ou posse. Assim sendo, bastará a ilicitude do facto, ou seja, que este ofenda o direito de propriedade, a posse ou a fruição, pois que o prejuízo consiste exatamente nessa ofensa.

Trata-se de dano jurídico, isto é, de um dano derivado, pura e simplesmente, da violação do direito de propriedade, da posse ou da fruição de outrem.

Deve, contudo, resultar da alegação e prova dos factos a demonstração da existência de um justo receio de lesão do direito do requerente».

No caso vertente, a recorrida não suscita qualquer reserva relativamente à alegação e prova pela requerente de factos que permitem consubstanciar a alegação do primeiro requisito cumulativo do decretamento do procedimento cautelar especificado em referência, concretamente, que os atos que se alega terem sido praticados pela requerida constituem uma *obra nova* para efeitos do procedimento em causa.

Também não se mostra controvertido que a totalidade da obra em questão está a ser erigida sobre o prédio da própria requerida e dentro dos limites deste.

Porém, a recorrente invoca em sede de apelação: que a obra atualmente em execução pela requerida no prédio contíguo ao seu sofreu alterações em relação à configuração inicialmente prevista, as quais, apesar de licenciadas pela autoridade competente, reduzem a distância entre edificações de 13 metros para 7,68 metros (face à aproximação do novo corpo/pavilhão à implantação do prédio da requerente) bem como a distância para as varandas

do seu prédio para 2,68 metros e 3,76 metros para a implantação do prédio (face à execução de nova rampa de acesso automóvel); havendo uma construção erigida a menos de 3 metros da estrema ou das janelas do prédio vizinho, *verifica-se uma violação direta e objetiva das normas imperativas do artigo 1360.º do Código Civil e do artigo 73.º do RGEU (Regulamento Geral das Edificações Urbanas), que impõem um afastamento mínimo de 3 metros, colidindo com o seu direito de propriedade face à perda de vistas/luz da varanda do 1.º andar da recorrente. Conclui que a violação de uma norma imperativa de distâncias constitui, ipso facto, um dano jurídico que consome o conceito de "prejuízo" exigido pelo artigo 397.º do CPC, pelo que deve ser decretado o imediato o embargo na parte controvertida (rampa e pavilhão), de forma a obstar a que se consolide uma situação de facto contrária à lei.*

A recorrida, por seu turno, defende nas contra-alegações que a recorrente baseia a defesa da sua pretensão na violação de determinados direitos com reflexo essencialmente na desvalorização do imóvel de que é proprietária, com o que pretende deitar mão do embargo de obra nova, não invocando qual a específica violação do seu direito de propriedade à luz dos arts. 1360.º a 1365.º do Código Civil, pelo que os factos alegados e imputados à requerida com a construção do prédio em apreço não violam o direito de propriedade da recorrente nem lhe conferem o direito a embargar a obra.

Tal como resulta do disposto no artigo 1305.º do Código Civil (CC), o proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas.

Da análise da 2.ª parte deste preceito resulta claro o propósito do legislador em colocar as faculdades inerentes ao direito de propriedade *dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas*, o que se reconduz ao denominado conteúdo negativo do direito de propriedade, *correspondente às posições jurídicas passivas através das quais o exercício da função conhece limitações e restrições* [\[14\]](#).

O referido conteúdo negativo do direito de propriedade comporta um vasto universo de situações jurídicas de que o titular é sujeito passivo e que podem ser classificadas e separadas entre *limitações e restrições* ao direito real.

Com efeito, enquanto *as limitações são exceções impostas à permissão normativa de afetação do bem de que beneficia o titular do direito real, podendo ser gerais ou especiais, consoante derivem de princípio gerais de direito ou de normas jurídicas expressas, as restrições são permissões conferidas a terceiros em relação à mesma coisa/objeto da permissão de aproveitamento de que beneficia o titular do direito real, configurando exceções à regra geral de não interferência na afetação de uma coisa a*

outrem, própria da absolutidade do direito real. Corporizam-se, normalmente, em direitos daqueles terceiros [\[15\]](#).

Sucedem que «[e]stas limitações ao exercício do direito de propriedade, tanto podem derivar do direito privado, como do direito público.

As limitações emergentes do direito privado, resultantes especialmente das relações de vizinhança encontram consagração normativa, sobretudo no artºs 1344º e segs. do C.C.

As limitações emergentes do direito público, que procuram combinar o direito de propriedade com o interesse colectivo, são diversas, em correspondência com os diferentes fins relevantes a salvaguardar, como é o caso da "fixação de regras mínimas a observar na construção de edifícios, por razões de segurança, salubridade e higiene e ainda de ordem estética, ligadas nomeadamente, à boa ordenação urbanística das povoações" (Carvalho Fernandes, Lições de Direitos Reais, 4a ed., pág. 201).

É neste âmbito que se insere, nomeadamente, o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), aprovado pelo DL 38382 de 7/08/1951» [\[16\]](#).

Conforme salienta Pedro Vaz Mendes, em anotação ao artigo 1360.º do CC [\[17\]](#): «Sistematicamente, o presente artigo encontra-se integrado na secção relativa a construções e edificações que, por sua vez, se insere no capítulo relativo à propriedade de imóveis, e, finalmente, que se integra no título relativo ao direito de propriedade.

Desta inserção sistemática resulta que os artigos constantes da presente secção não visam regular critérios de construção, nem regras de arte relativas a mesma, nem tão-pouco salvaguardar o interesse público da salubridade e estética das edificações, mas delimitar, sem prejuízo das regras que visam regular aquelas matérias, os direitos de propriedade de dois prédios vizinhos, os direitos particulares de duas pessoas que são proprietários ou possuidores de prédios vizinhos».

Assim, “[a]s restrições de direito privado, reguladas nos arts. 1360.º e segs. do CC, visam tutelar interesses entre proprietários vizinhos, em contraste com as limitações de natureza pública resultantes de normas administrativas. A emissão de licença municipal constitui apenas um ato de controlo administrativo de legalidade urbanística, não concedendo direitos subjetivos aos particulares. (...) «não é o facto de uma construção não estar em conformidade com o respetivo regulamento que fundamenta o embargo; exige-se que a obra, licenciada ou não, viole ou ameace violar um direito real ou pessoal de gozo»”. Pelo que, a relação entre requerente e requerida no que à providência de embargo de obra nova respeita *rege-se exclusivamente pelas normas do CC relativas a construções e edificações, e não pelo RGEU, PDM ou*

outras, cujas normas pertencem ao direito público e não conferem, em princípio, direitos subjectivos aos particulares [\[18\]](#).

Como se refere no acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 02-12-2025 [\[19\]](#): «O embargo de obra nova está fundamentalmente delineado como meio de reacção à ofensa de situações jurídicas de direito civil. As normas de direito público, nomeadamente as que estabelecem onde se pode ou não edificar e as regras de edificação, não conferem direitos subjectivos, ou seja, a apelante não tem o direito de exigir ao dono do prédio vizinho, que cumpra as regras de direito público, emanem elas do RGEU, do plano director municipal ou de outro instrumento público. São as autoridades públicas competentes quem tem o direito de exigir esse cumprimento, através dos meios previstos nesse e noutros diplomas, que regulam as relações entre as autoridades públicas e os privados (relação jurídico-administrativa)».

No âmbito desta corrente jurisprudencial, cita-se, pela sua relevância, o acórdão deste Tribunal da Relação de 11-03-2021, proferido em sede de procedimento cautelar de embargo de obra nova [\[20\]](#), com o seguinte sumário:

«I - A providência cautelar de embargo de obra nova (ou a sua ratificação) depende da verificação cumulativa de dois requisitos essenciais: a probabilidade da existência de um direito de propriedade ou outro direito real ou pessoal de gozo ou posse; e a sua ofensa através de qualquer obra inovadora - art.º 397º, nº 1 do CPC.

II - Estamos no âmbito do direito privado. A relação jurídica entre requerente e requerida, enquanto titulares de direitos reais, concretamente, proprietárias de prédios confinantes, no que toca à edificação nos respectivos prédios, rege-se pelas normas do Código Civil - artºs. 1360º e seguintes, cujo escopo é regular os interesses conflitantes entre proprietários de prédios com relações de proximidade ou vizinhança - e não pelo disposto no RGEU, no PDM ou no RJUE.

III - O escopo do RGEU, PDM, RJUE e de outras normas de direito público que regulam a edificação, não é a concessão ou o reconhecimento de direitos subjectivos a particulares.

IV - Só a ofensa de um direito subjectivo (real ou pessoal de gozo) confere legitimidade para embargar a obra inovadora. E, verificando-se tal ofensa ao direito subjectivo da requerente, não obstará ao embargo o facto da obra se encontrar licenciada pela Câmara Municipal. Mas também, o facto de inexistir licença camarária ou a eventual violação de normas do Regulamento Geral de Edificações Urbanas ou de um Regulamento Municipal, por si só, não

justificam o embargo da obra que esteja a ser levada a cabo.

V - A ofensa ao direito à saúde, a um ambiente saudável, etc. (direitos de personalidade), que não esteja directamente ligada a qualquer violação do direito de propriedade dos ofendidos (ou outro direito real ou pessoal de gozo), não lhes confere o direito de embargar a obra».

Retomando a análise da matéria de facto provada, julgamos que esta não permite constatar qualquer derrogação às regras definidas no Código Civil relativamente às construções e edificações (artigos 1360.º a 1365.º).

Assim, ainda que a recorrente venha invocar que a distância apurada de 2,68 metros *viola de forma direta e objetiva as normas imperativas do artigo 1360.º do Código Civil e do artigo 73.º do RGEU*, colidindo com o seu direito de propriedade face à perda de vistas/luz da varanda do 1.º andar da recorrente, certo é que não se verifica qualquer circunstância subsumível à previsão do invocado artigo 1360.º do CC.

Dispõe este preceito, com a epígrafe *Abertura de janelas, portas, varandas e obras semelhantes*, o seguinte:

1. O proprietário que no seu prédio levantar edifício ou outra construção não pode abrir nela janelas ou portas que deitem directamente sobre o prédio vizinho sem deixar entre este e cada uma das obras o intervalo de metro e meio.
2. Igual restrição é aplicável às varandas, terraços, eirados ou obras semelhantes, quando sejam servidos de parapeitos de altura inferior a metro e meio em toda a sua extensão ou parte dela.
3. Se os dois prédios forem oblíquos entre si, a distância de metro e meio conta-se perpendicularmente do prédio para onde deitam as vistas até à construção ou edifício novamente levantado; mas, se a obliquidade for além de quarenta e cinco graus, não tem aplicação a restrição imposta ao proprietário.

Como se vê, a norma do artigo 1360.º do CC reporta-se de forma expressa à abertura de *janelas, portas, varandas e obras semelhantes* que deitem directamente para o prédio vizinho, caso em que o proprietário deve deixar entre o prédio vizinho e cada uma das obras o intervalo de *metro e meio*.

Ora, no caso não resulta dos factos assentes que tenham sido abertas *janelas, portas, varandas e obras semelhantes* em contravenção da distância mínima de *metro e meio* prevista no referido preceito.

Por conseguinte, os factos apurados não permitem consubstanciar qualquer violação do direito de propriedade da requerente por infração das normas do Código Civil relativas a construções e edificações, sendo que as restrições

nelas enunciadas são taxativas, o que impede se considere verificado o requisito atinente à *violação ilícita do direito invocado*, pressuposto necessário e cumulativo para o decretamento da providência de embargo de obra nova. Em qualquer caso, e mesmo que se seguisse nesta temática um entendimento mais abrangente, no sentido de que embora as normas do RGEU, apesar de serem de interesse público e não concederem direitos subjetivos a proprietários de imóveis, não deixam de proteger também interesses privados no âmbito das limitações à construção civil, cuja violação pode fundar responsabilidade civil extracontratual, também por esta via a pretensão da requerente não pode obter procedência.

Assim, de acordo com o que prescreve o artigo 73.º do RGEU, as janelas dos compartimentos das habitações deverão ser sempre dispostas de forma que o seu afastamento de qualquer muro ou fachada fronteiros, medido perpendicularmente ao plano da janela e atendendo ao disposto no artigo 75.º, não seja inferior a metade da altura desse muro ou fachada acima do nível do pavimento do compartimento, com o mínimo de 3 metros. Além disso não deverá haver a um e outro lado do eixo vertical da janela qualquer obstáculo à iluminação a distância inferior a 2 metros, devendo garantir-se, em toda esta largura, o afastamento mínimo de 3 metros acima fixado.

Ora, a transcrita norma do artigo 73.º do RGEU regula as condições dos edifícios a construir, pelo que a obrigação do afastamento mínimo a que se refere este preceito é para as construções a edificar que tenham janelas que deitem sobre *muro ou fachada fronteira*^[21], o que não é o caso das varandas do prédio ... [al. k) - g)] dos factos provados.

Por conseguinte, é manifesto que não se encontram preenchidos os requisitos específicos do procedimento cautelar nominado de embargo de obra nova, sem os quais a pretensão da requerente não pode ser atendida.

Termos em que a pretensão da requerente terá que improceder, embora com diferente fundamento.

Síntese conclusiva:

I - O conhecimento pela requerente das alterações levadas a cabo pela embargada na obra inicial, para efeitos da eventual inobservância do prazo de 30 dias previsto no artigo 397.º, n.º 1 do CPC insere-se no âmbito dos factos extintivos do direito alegado pela embargante, cabendo à embargada o correspondente ónus de alegação e prova.

II - Como tal, o pretendido aditamento ao elenco da matéria de facto provada do facto vertido em 1 dos factos não provados, no sentido de que as alterações levadas a cabo pela embargada foram feitas sem qualquer consulta à

embargante, revela-se manifestamente inconsequente e irrelevante à luz do objeto da presente apelação e ponderadas as várias soluções plausíveis da questão de direito, devendo ser rejeitado.

III - O facto cujo conhecimento marca a contagem inicial do prazo para requerer o embargo de obra nova será o do início de construção, em termos que façam concluir com grande probabilidade que a obra potencialmente lesiva será concretizada, atendendo-se a um sentido abrangente e lato de obra, de forma a compreender qualquer trabalho ou serviço novo que seja ofensivo de um direito real ou pessoal de gozo ou da posse e cause ou ameace causar prejuízo.

IV - Se os factos apurados não permitem consubstanciar qualquer violação do direito de propriedade da embargante por infração das normas do Código Civil relativas a construções e edificações, sendo que as restrições nelas enunciadas são taxativas, não se pode considerar verificado o requisito atinente à violação ilícita do direito invocado, pressuposto necessário e cumulativo para o decretamento da providência de embargo de obra nova.

IV. Decisão

Pelo exposto, acordam os Juízes deste Tribunal da Relação em julgar parcialmente procedente a apelação, alterando-se, em consequência, a decisão recorrida, que se substitui por outra a julgar improcedente a exceção de caducidade invocada e o presente procedimento cautelar, não se decretando o embargo de obra nova.

Custas pela recorrente.

Guimarães, 12 de março de 2026
(Acórdão assinado digitalmente)

Paulo Reis (Juiz Desembargador - relator)
Joaquim Boavida (Juiz Desembargador - 1.º adjunto)
Maria Luísa Duarte (Juíza Desembargadora - 2.º adjunto)

[\[1\]](#) Cf. o Ac. do STJ de 19-05-2015 (relatora: Maria dos Prazeres Beleza), revista n.º 405/09.1TMCBR.C1. S1 - 7.ª Secção - disponível em www.dgsi.pt.

[\[2\]](#) Cf. Abrantes Geraldès, *Recursos no Novo Código de Processo Civil*, Coimbra, Almedina, 2018 - 5.ª edição -, p. 165-169.

[\[3\]](#) A propósito, cf. por todos, o Ac. TRG, de 10-07-2018 (relatora: Eugénia Cunha), p. 5245/16.9T8GMR-C. G1 disponível em www.dgsi.pt

[4] Cf., Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta, Luís Filipe Pires de Sousa, *Código de Processo Civil Anotado*, Vol. I, Coimbra, Almedina, 2018, p. 718.

[5] Neste sentido, cf., por todos, os acórdãos do STJ de 09-02-2021 (relatora: Maria João Vaz Tomé), p. 26069/18.3T8PRT.P1. S1; 14-03-2019 (relatora: Maria do Rosário Morgado), p. 8765/16.16.1T8LSB.L1. S2; 13-07-2017 (relator: Fonseca Ramos), p. 442/15.7T8PVZ.P1. S1; 17-05-2017 (relatora: Fernanda Isabel Pereira), p. 4111/13.4TBBRG.G1. S1; disponíveis em www.dgsi.pt.

[6] Cf., o ac. do STJ de 24-05-2022 (relator: Tibério Nunes da Silva), p. 1610/20.5T8STR.E1. S1 disponível em www.dgsi.pt.

[7] Cf. José Lebre de Freitas/Isabel Alexandre, *Código de Processo Civil Anotado*, Vol. 2.^o, 3.^a edição, Almedina, 2017, p. 170.

[8] Cf., por todos, os Acs. TRL de 13-05-2025 (relatora: Ana Rodrigues da Silva), p. 25480/24.5T8LSB.L1-7; de 18-06-2019 (relatora: Cristina Coelho), p. 20711/18.3T8LSB.L1-7; disponíveis em www.dgsi.pt.

[9] Cf. Abrantes Geraldês, *Temas da Reforma do Processo Civil*, III vol., *procedimento cautelar comum*, Coimbra, Almedina, 1998, p. 74.

[10] Neste sentido, cf., por todos, os acs. TRP de 16-01-2026 (relatora: Isabel Ferreira), p. 1048/25.8T8PVZ-A. P1; TRL de 25-10-2022 (relatora: Micaela Sousa), p. 3372/22.2T8LSB.L1-7; TRL de 27-10-2016 (relator: Eduardo Petersen Silva), p. 3616/16.0T8LSB.L1-61; todos disponíveis em www.dgsi.pt.

[11] Cf. Marco Filipe Carvalho Fernandes, *Providências Cautelares*, 2017 - 3.^a edição, Coimbra, Almedina, pgs. 280 - 286.

[12] Cf. L.P. Moitinho de Almeida, *Embargo ou Nunciação de Obra Nova*, 3.^a Edição atualizada, 1994, Coimbra Editora, 19.

[13] Relatora: Cristina Coelho, p. 20711/18.3T8LSB.L1-7; disponível em www.dgsi.pt.

[14] Cf. Rui Pinto, Cláudia Trindade, *Código Civil, Anotado*, Coord. Ana Prata, Volume II, Coimbra, Almedina, 2017, p. 86.

[15] Cf. Rui Pinto, Cláudia Trindade - obra citada -, p. 89.

[16] Ac. TRE de 08-03-2007 (relatora: Maria Alexandra Santos), p. 1453/06-2, disponível em www.dgsi.pt.

[17] Cf. *Comentário ao Código Civil, Direito das Coisas* - Coord. Henrique Sousa Antunes, Lisboa, Universidade Católica Editora, 2021, p. 284.

[18] Ac. TRP de 12-12-2025 (relatora: Isabel Pereira), p. 261/25.2T8ARC.P1, disponível em www.dgsi.pt.

[19] Relatora Micaela Sousa, p. 1718/25.0T8PDL.L1-7, disponível em <https://jurisprudencia.pt>.

[20] Relatora Eva Almeida; p. 5124/20.5T8GMR.G1, disponível em www.dgsi.pt.

[\[21\]](#) Neste sentido, *cf.*, por todos, o Ac. do STJ de 29-11-2006 (relator: Silva Salazar), p. 06A3790; o Ac. TRE de 08-03-2007 antes citado.