

**Tribunal da Relação de Lisboa**  
**Processo nº 2031/10.3TJLSB.L1-7**

**Relator:** MARIA DO ROSÁRIO MORGADO

**Sessão:** 01 Abril 2014

**Número:** RL

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** IMPROCEDENTE

**ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS**

**DELIBERAÇÃO**

**ANULAÇÃO**

**PARTES COMUNS**

**OBRAS**

**AUTORIZAÇÃO**

## Sumário

As deliberações da assembleia de condóminos são anuláveis, a requerimento de qualquer condómino que não as tenha aprovado, nos termos previstos no art. 1433º, do CC.

Porém, o direito de propor a acção de anulação caduca no prazo de 20 dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação - art. 1433º, nº4, do CC.

O terraço de cobertura, ainda que afecto ao uso exclusivo de um condómino, reveste a natureza de parte comum - art. 1421º, nº1, al. b) e nº3, do CC - o que implica necessariamente o reconhecimento de limitações ao exercício de direitos pelo respectivo condómino, designadamente no que respeita à edificação de “obra nova” nessa parte.

As obras realizadas nas partes comuns, sem autorização da assembleia de condóminos devem ser removidas.

## Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa

1. JC e FC, casados, vieram propor a presente acção declarativa de

condenação, com processo sumário, contra o Condomínio do prédio sito na Rua . . , n.º 13, em Lisboa pedindo que:

- Se reconheça que os autores têm direito a ter, no terraço que está afecto à sua fracção autónoma e que é de seu uso exclusivo, duas floreiras iguais - uma em cada parede - para nelas terem plantas para seu deleite, se assim e sempre que entenderem;

- A condenação do Réu a reconstruir a floreira que foi suprimida, devendo ambas as floreiras daquele terraço ficar com pedra da mesma cor e nervura e semelhantes entre si, como anteriormente estavam:

- A condenação do Réu no pagamento de uma indemnização, pelos danos patrimoniais e não patrimoniais infligidos aos Autores, a liquidar posteriormente.

Para tanto, alegam, em síntese, que:

Os autores são proprietários da fracção autónoma correspondente à letra "AQ" sita no prédio acima identificado.

Aquela fracção tem acesso directo a um terraço com duas floreiras e cujo uso cabe em exclusivo aos autores.

Há mais de 17 anos que os autores têm a posse e o uso do terraço e das duas floreiras.

No âmbito de uma acção judicial instaurada contra o condomínio, pelo condómino do 7º-C, e visando debelar as infiltrações surgidas no interior desta fracção, o condomínio (aqui réu) foi condenado, além do mais, a «proceder à impermeabilização da laje do terraço do 8º piso, se necessário com o levantamento da totalidade dessa laje».

No decurso das obras, foram destruídas duas floreiras existentes no terraço dos autores. Findas as obras, foi reconstruída apenas uma delas, recusando-se, o aqui réu, a proceder à reconstrução da outra floreira.

Com a sua conduta, o condomínio está a lesar o direito dos autores, provocando-lhes diversos danos, cujo ressarcimento pedem nesta acção.

2. A acção foi contestada. Em síntese, o réu alega que:

No decurso das obras de impermeabilização do terraço, apurou-se que uma das floreiras existentes no terraço dos autores potenciava o risco de infiltrações no piso inferior.

Tendo em conta esta circunstância e o facto de se ter constatado, pelo exame das telas finais do edifício que, no terraço cujo uso está afecto aos autores apenas se previa uma floreira, tendo a outra sido construída pelos autores já depois da conclusão da construção do prédio, o condomínio - em execução de deliberação da assembleia de condóminos - apenas mandou reconstruir a floreira construída de raiz (e não a outra, cuja reconstrução os autores agora pedem).

Concluem, pedindo, a sua absolvição do pedido.

3. A final, realizado o julgamento, foi proferida sentença que, julgando a acção totalmente improcedente, absolveu o réu do pedido.

4. Inconformados, apelam os autores e, em conclusão, dizem:

PRIMEIRA: - Ao tempo da outorga do contrato promessa de compra e venda, o construtor/vendedor não tinha o prédio pronto a habitar e aceitou fazer contrato com os AA cedendo à condição precípua *sine qua non* de fazer algumas alterações no interior da fracção e construir uma segunda floreira no terraço, mediante ajuste de preço;

SEGUNDA: - Tais alterações foram efectivadas antes da escritura de 12/5/1993, data a partir da qual os AA usufruem da fracção e usam, em exclusivo, o terraço com duas floreiras, pelo que, embora o construtor/vendedor não o tenha feito constar das telas finais, como devia ter feito, os AA adquiriram por usucapião esse directo, pois o usam desde então de boa-fé e sem a oposição de ninguém;

TERCEIRA: - Assim, por ter sido no sentido da conclusão 1º e 2ª o depoimento, claro e preciso das primeiras 4 testemunhas, conforme pontos I-1 e II A, que tinham conhecimento directo deste facto, o quesito 2º deve ser dado como provado in totum;

QUARTA - Sendo o condomínio demandado em processo que correu termos na

9ª Vara Cível de Lisboa pelo condómino do .. C, por existência de infiltrações vindas do terraço, o aqui Réu alegou, então, a sua ilegitimidade, chamando em sua substituição os condóminos do 8º C e 8º B, imputando-se a responsabilidade total pelas infiltrações, postergando - com manifesta má fé - que no terraço do 8º Piso, há também uma parte que é de uso comum de todos os condóminos, onde estão instaladas máquinas de ventilação do prédio;

QUINTA. - Houve por parte do aqui Réu uma tentativa desesperada no processo da 9ª Vara, para imputar à floreira dos autos a culpa das infiltrações, vindo a provar-se que a floreira não era culpada, mas que as infiltrações provinham de deficiente impermeabilização do terraço comum de todos, designadamente na zona do ventilador e das condutas do terraço central (o que pertence ao condomínio) sendo o aqui Réu. condenado a fazer as reparações e a indemnizar o condómino do 7º-C;

SEXTA: - Na assembleia do condomínio, convocada para aprovar o orçamento e obras impostas no processo da 9ª vara Cível ao aqui Réu, foi deliberado, expressamente e sem qualquer outro fundamento, só reconstruírem uma das floreiras do terraço dos AA, porque apenas uma constava das telas finais - (acta nº 31 de 11/2/2010 fls. 61). Deliberação esta ratificada em 12/7/2010, conforme acta nº 32 de fls. 64 destes autos;

SÉTIMA: - Nos presentes autos, o Réu fez-se, também, esquecido do que antes tinha deliberado e tentou passar a tese de que apenas a floreira dos AA, não constante das telas finais, potenciava um risco de infiltrações, mas não logrou fazer esta prova e era seu ónus;

OITAVA - Não foi feita qualquer prova testemunhal e documental de que o empreiteiro tenha avisado o Réu de que a floreira dos AA, não constante das telas finais, potenciava o risco de se produzirem infiltrações (quesito 10), bem como nenhuma prova se fez que os AA nela fossem plantar plantas que exigiam a presença constante de água na floreira e à sua volta (quesito 11) e que essa água existente à volta entrasse na abertura de extracção do sistema de ventilação forçada, pelo que tais quesitos devem ser dados como não provados;

NONA - Admitindo que se possa tomar em consideração, para respostas as estes quesitos para mais fundamentada decisão final, o depoimento da 1ª testemunha dos AA, sócio gerente de empresa especialista em isolamentos e impermeabilizações, da 4ª testemunha dos AA, engenheiro Civil e da 3ª

testemunha do Réu, engenheiro civil, por todos terem informado e afirmado, com segurança e saber, que se a floreira for reconstruída segundo as boas técnicas da construção, portanto devidamente isolada e impermeabilizada, com a tela própria e protegida, é impossível haver infiltrações, mesmo que esteja cheia de água ou com pinheiros, enfim, se for devidamente construída, o risco de infiltrações não acontece;

DÉCIMA:- A prevalecer a conclusão nona, então devia haver uma resposta com redacção conjunta dos quesitos 10, 11º e 12 nos seguintes termos que se sugerem:

*Provado, apenas, que a floreira em causa não foi antes a causadora de infiltrações no prédio e se for tecnicamente bem reconstruída, com tela própria e com protecção mecânica (com isolamento próprio devidamente protegido) não apresenta qualquer risco de causar infiltrações no futuro”;*

DÉCIMA PRIMEIRA - O tribunal *a quo*, postergou o depoimento de quem sabe e que deve prevalecer, e preferiu dar credibilidade ao encarregado das obras que honestamente confessou não ser especialista, apenas ser executante do que lhe mandavam fazer, pelo que há manifesto erro na apreciação das provas;

DECIMA SEGUNDA: - Não há fundamento de facto nem de direito para que só os AA fiquem como uma das floreiras quando o seu direito de propriedade abarca duas, como os restantes terraços;

DÉCIMA QUARTA - Este direito de propriedade dos AA só podia ser, eventualmente, limitado por deliberação formal de Assembleia de condóminos se verificasse a previsão do art. 1422º, do CC, designadamente alguma das previstas nas 4 alíneas, do nº 2, do mesmo art..

E manifestamente uma hipotética possibilidade de infiltrações em estruturas edificadas - quando os peritos apontam em sentido contrário - não pode servir de fundamento, quando é público e notório que esta hipotética possibilidade não é em nada diferente para as demais e muitas floreiras existentes no prédio;

DÉCIMA QUINTA - A decisão está também em contradição com o que se provou e consta dos quesitos 13 a 16, pois, conforme consta expressamente das actas, a deliberação de não reconstrução da floreira deveu-se, exclusivamente, ao facto invocada de não constar das telas

finais e não que “potenciasse um risco de infiltrações ...(que) podem afectar estruturas edificadas” que foi o fundamento invocada para a decisão do tribunal *a quo*. Há manifesta contradição entre a decisão do condomínio e a decisão do tribunal *a quo*;

DECIMA SEXTA - O fundamento de direito constante da douta sentença para justificar a decisão não é aplicável, nem se verifica que a floreira, desde que tecnicamente bem construída - como só deve ser - possa só ela - e não também as demais - potenciar um risco de infiltrações que possam “ afectar estruturas edificadas”, como se conclui na Sentença;

DÉCIMA SÉTIMA. - há pois pontos de facto incorrectamente julgados, contradição entre as respostas dadas aos quesitos 10 a 12 com as dadas aos quesitos 13 a 16, (art. 840º-1-a, do CPC), conforme acima referida, pelo que deve ser alterada nos termos propostos; e há a invocada norma do art. 1422º do CC que não é aplicável ao dissídio que se entregou para decisão do tribunal *a quo*, antes deve ser interpretada no sentido de, *in casu*, a assembleia do condomínio não ter legitimidade para limitar o direito dos AA, quando, aliás, nas actas não conste deliberação, expressa ou tácita, nesse sentido, não se conhecendo outra norma invocável (artº639º-2-a) e c) do CPC); e porque a conduta do Réu é, manifestamente ilícita e abusiva tem o dever de indemnizar, nos termos do art. 483 do CC;

DÉCIMA OITAVA:- Se eventualmente a convicção do julgador foi condicionada pelo testemunho escrito de um Senhor Magistrado (fls. 117) e pelo depoimento de um antigo administrador do Réu e condómino (1ª testemunha do Réu) quando afirmaram, sob juramento, que o terraço do 8º B só tinha uma floreira e daí, quiçá por equilíbrio os AA não “precisassem” de duas, deixa-se consignado que tais testemunhas mentiram descaradamente, pois o terraço do 8º- B tem, desde sempre, duas floreiras, pelo que aqui se deixa consignado que vai ser apresentada participação criminal contra quem tão aleivosamente mentiu no tribunal, sob juramento para prejudicar os AA;

DÉCIMA NONA: -Sendo assim como é, deve a douta sentença do Tribunal *a quo* ser revogada, sendo substituída por outra douta decisão que julgue totalmente procedente a acção e, conseqüentemente, condene o Réu no pedido formulado, ou seja, a reconstruir a floreira que demoliu e que se recusa a reconstruir, devendo a mesma ser construída segundo as melhores regras da arte de construção, nomeadamente isolada e impermeabilizada, com a tela devidamente protegida e ser o Réu, ainda, condenado a indemnizar os AA em

quantia a apurar em execução de sentença;

5. Nas contra alegações, pugna-se pela manutenção da sentença recorrida.

6. Cumpre apreciar e decidir se a sentença enferma de nulidade, se deve ser alterada a decisão de facto e se assiste aos autores o direito que invocam.

7. Da nulidade da sentença

Os apelantes alegam que *“a decisão está em contradição com o que se provou e consta dos quesitos 13 a 16, pois, conforme consta expressamente das actas, a deliberação de não reconstrução da floreira deveu-se, exclusivamente, ao facto invocada de não constar das telas finais e não que “potenciasse um risco de infiltrações ... (que) podem afectar estruturas edificadas” que foi o fundamento invocada para a decisão do tribunal a quo. Há manifesta contradição entre a decisão do condomínio e a decisão do tribunal a quo.”*

Não deixando de notar a manifesta falta de clareza deste segmento das “conclusões”, e admitindo que, com tal alegação, se esteja a pretender invocar a nulidade de sentença prevista no art. 615º, nº1, al. c), do actual CPC (correspondente à al. c), do nº1, do art. 668º, do anterior CPC), há que conhecer, em primeiro lugar, desta questão.

Conhecendo, pois.

A nulidade em causa, segundo a qual a sentença é nula quando os fundamentos estejam em manifesta oposição com a decisão, sanciona o vício de contradição formal entre os fundamentos de facto ou de direito e o segmento decisório da sentença.

Constituindo a sentença um silogismo lógico-jurídico, de tal forma que a decisão seja a conclusão lógica dos factos apurados, a referida nulidade – como tem sido unanimemente afirmado na doutrina e na jurisprudência - só se verifica quando das premissas de facto e de direito se extrair uma consequência *oposta* à que *logicamente* se deveria ter extraído.

Ora, no caso dos autos, não se depreende qualquer relação de exclusão formal entre a fundamentação de facto e de direito e a parte decisória da sentença recorrida, pelo que é manifesta a improcedência da nulidade.

## 8. Do recurso de facto

8.1. Invocando o depoimento das testemunhas Leonel Pedro Inácio, Jacinto Simões Lopes, Maria Leal Batista, Mirandolina Godinho, Fernando de Moura Marques e José Manuel Nunes Portas, os apelantes pretendem que se dê como integralmente provada a matéria constante do quesito 2º e se responda conjuntamente aos quesitos 10º, 11º e 12º, nos seguintes termos:

*“Provado, apenas, que a floreira em causa não foi antes a causadora de infiltrações no prédio e se for tecnicamente bem reconstruída, com tela própria e com protecção mecânica (com isolamento próprio devidamente protegido) não apresenta qualquer risco de causar infiltrações no futuro”.*

Vejam os.

8.2. É o seguinte o teor dos aludidos quesitos:

2º:

*“os autores optaram por comprar esta fracção [\[1\]](#) por a mesma ter acesso directo e uso exclusivo de um delimitado terraço virado a sul e poente com duas floreiras para a implantação de plantas?”*

Este quesito obteve a seguinte resposta:

*Provado apenas que “os Autores optaram por comprar esta fracção por a mesma ter acesso directo e uso exclusivo de um delimitado terraço virado a sul e poente.”*

10º

*“Ao pretender realizar as obras, o réu foi avisado pelo empreiteiro de que a proximidade da floreira potenciava o risco de se produzirem infiltrações por essa abertura?”*

11º

*“Uma vez que as plantas que nelas iriam ser plantadas exigiriam a presença constante de água na própria floreira e à sua volta?”*

12º

*“Nomeadamente, no lugar da localização da citada abertura de extracção do sistema de ventilação forçada?”*

Os quesitos 10º, 11º e 12º obtiveram resposta positiva.

### 8.3. A prova

Como veremos, a prova produzida, designadamente os depoimentos testemunhais, a cuja audição integral se procedeu, de modo algum permite concluir que a decisão dos autores dirigida à aquisição da sua fracção tivesse sido influenciada não só pela exclusividade do uso de um terraço, mas também pela existência de duas floreiras no mesmo terraço.

Com efeito:

A testemunha LI (morador no mesmo prédio dos autores) declarou que o *autor lhe disse que uma das coisas que o levou a comprar aquele andar tinha sido o terraço, que estava totalmente vedado e cujo uso pertencia em exclusivo àquela fracção.*

E acrescentou: *“quando o autor comprou a casa, o terraço só tinha a floreira de topo. Posteriormente, o autor pediu ao construtor para lhe fazer mais uma floreira do lado esquerdo, obra essa que foi custeada pelo próprio autor.*

Em sentido concordante com este depoimento, declarou a testemunha ML (amiga dos autores) que os *autores escolheram a casa sobretudo por ter o terraço que era de uso exclusivo da fracção.*

Sobre a existência de duas floreiras no terraço, limitou-se a referir: *“acho que as floreiras foram construídas antes dos autores lá estarem a habitar.*

A testemunha MG, porteira do edifício, e que, em tempos, trabalhou como vendedora dos andares, estaria, por isso mesmo, em condições de fornecer ao tribunal elementos muito precisos e rigorosos sobre os pontos em discussão. No entanto, deparámo-nos com um depoimento de baixa densidade factual, hesitante e evasivo.

Efectivamente, sobre a matéria do quesito 2º, declarou que o *terraço dos autores tem duas floreiras: uma, construída na altura da compra da casa (ou talvez, mais tarde) e uma outra, construída anteriormente no topo do terraço.*

E acrescentou que, *segundo pensa, a floreira (cuja reconstrução os autores reclamam nesta acção) foi construída pelos empregados do construtor, suportando o autor o respectivo custo e que o autor fez muita pressão para a construção dessa segunda floreira.*

Por sua vez, a testemunha JL, mediador imobiliário, já reformado, declarou que *no terraço dos autores foram construídas pelo construtor duas floreiras e que essa construção foi anterior à escritura de compra e venda.*

A testemunha MF, morador no 8º piso do edifício, e que, sendo Juíz Conselheiro do STJ, usou da prerrogativa de depor por escrito, tal como consta de fls. 117 e ss dos autos[2].

Esta testemunha descreveu sumariamente as características físicas das fracções existentes no 8º piso do edifício, relatou as informações prestadas pela administração do condomínio tendo em vista o cumprimento da sentença que a condenara a impermeabilizar o terraço de cobertura do 7º-C, bem como as circunstâncias que, de acordo com as respectivas actas, levaram a assembleia de condóminos a concordar com a “proposta” da administração e a deliberar no sentido da «não reconstrução» de uma das floreiras existentes no terraço dos autores.

Finalmente, explicitou as razões que levaram a assembleia de condóminos a não aceitar a tese defendida pelo ora autor de que a floreira (embora não prevista no projecto) tinha sido executada pelo próprio construtor do prédio, em momento anterior à aquisição da fracção pelos autores.

Concretamente, a este respeito, disse: *“quem implantou a floreira terão sido operários do empreiteiro contratados pelo autor, não sendo, por isso, correcto afirmar que foi o empreiteiro que tomou essa iniciativa para vender o prédio. E que, do que conhece do empreiteiro, não é pessoa para fazer o que não consta dos títulos.”*

Também a testemunha MS, encarregado de construção civil que levou a cabo a obra de impermeabilização do terraço, disse peremptoriamente que a floreira, cuja reconstrução os autores peticionam, foi feita depois de

construído o prédio e fundamentou a sua afirmação nos seguintes termos:

*“O terraço dos autores tinha duas floreiras. Uma, estava construída de raiz no prédio, e embutida nas obras do prédio, quer dizer, estava metida na laje, e dava sobre a empena do prédio que dá para o Colégio dos Maristas; a outra, foi feita posteriormente em cima do material de mosaico do terraço, quer dizer, estava pousada em cima do mosaico do terraço.”*

E, para reforçar a sua tese, adiantou que *a dita floreira nem se encontrava prevista nas telas finais.*

Face aos depoimentos testemunhais acima referidos, é patente não ter sido produzida prova que, com um mínimo de segurança, permita determinar em que momento foi construída a “segunda” floreira, sendo certo que tudo leva a crer, com um elevadíssimo grau de probabilidade, que a mesma não foi construída em simultâneo com o prédio.

Na ausência de elementos que permitam saber se, no momento em que os autores decidiram comprar a sua fracção, o terraço tinha uma ou duas floreiras, bem como se a decisão de aquisição da sua fracção foi relevantemente influenciada pela existência de duas floreiras no terraço, tem-se por inquestionável a manutenção da resposta (restritiva) dada ao quesito 2º.

Relativamente aos quesitos 10º, 11º e 12º, é igualmente de manter a resposta dada pelo Tribunal *a quo*.

Na verdade:

A testemunha FM, engenheiro civil, disse, em resumo, que:

*Foi ao local duas vezes porque os autores lhe pediram um parecer sobre a impermeabilização do terraço.*

*Concluiu que as infiltrações não tinham origem nas floreiras existentes no terraço dos autores. A causa era deficiência do projecto de arquitectura.*

A testemunha ED, economista, morador no 6º-B do mesmo edifício desde finais de 95. Pertenceu à administração do condomínio desde 1 de Janeiro de 2009 a 31 de Dezembro de 2010[3].

Disse, em resumo, que:

*Quando pertenceu à administração do condomínio recebeu uma sentença que obrigava o condomínio a reparar o terraço que estava por cima do 7<sup>o</sup> C. Pretendendo dar execução àquela decisão, elaborou um caderno de encargos, com a ajuda de um engenheiro civil, e quando estavam a consultar as diversas peças que ainda hoje estão arquivadas na sala do condomínio – os projectos eléctricos, os projectos de águas residuais, etc. -, verificaram que, no terraço “dos autores”, as telas finais só previam a construção de uma floreira, a sul, e não da outra que está implantada junto à calha técnica, a qual teria sido construída depois de o terraço estar concluído.*

*Por essa razão, a assembleia de condóminos foi confrontada com a questão de saber se, após as obras de impermeabilização do terraço “dos autores”, deveria ser reconstruída aquela floreira, tanto mais que, desde que a testemunha participa nas reuniões de condóminos, era suposto ser uma das causas de infiltrações de água no terraço do 7<sup>o</sup> C.*

*A assembleia pronunciou-se no sentido de que não se devia reconstruir a floreira em questão.*

*Além disso, ao analisar o terraço “dos autores”, verificou-se que havia lá umas perfurações feitas pelo condómino e que, ao furar a laje, a água podia infiltrar-se por aí; havia também umas perfurações no muro que dá para poente; havia a floreira, que desde há muitos anos, toda a gente entendia que era a causa de infiltrações; esta floreira nem tinha tubo de escoamento, porque foi construída depois do prédio estar feito[4]; havia um tubo que não estava devidamente isolado; enfim, havia várias hipóteses...*

*Aliás, anteriormente, já tinham tentado – sem resultado – resolver o problema das infiltrações de água no 7<sup>o</sup> C, isolando a floreira, mas, apesar disso, a água continuou a aparecer.*

*O empreiteiro também dizia que qualquer floreira potencia sempre o risco de infiltrações. O problema era também a água que se podia infiltrar pelo muro que estava atrás da floreira.*

*Não sabiam qual era a causa, mas a preocupação do condomínio era pôr*

*acabar definitivamente com as infiltrações no 7º C.*

A testemunha MS, a cujo depoimento já acima se fez referência, foi o responsável pela obra de impermeabilização do terraço.

Sobre a matéria dos quesitos 10º a 12º, e perante as fotografias que lhe foram exibidas, explicou detalhadamente a proveniência das infiltrações.

E acrescentou:

*O terraço dos autores tinha duas floreiras.*

*Chamou a atenção da administração do condomínio, para a possível infiltração de água pela floreira. A floreira, quer tenha rega automática, quer não tenha rega automática, normalmente é regada todos os dias, e de Verão ainda mais. Nada aguenta com essa humidade.*

*Quando começou a obra, viu que a floreira estava isolada mas a perder água, na parte de trás. O tijolo estava cheio de água. A tela na parte de trás estava toda descolada. Nestas situações, a aderência da tela não fica garantida.*

A testemunha JP, engenheiro civil, disse, em resumo, que:

*Foi contactado pela administração do prédio para ajudar a fazer um caderno de encargos dos trabalhos a efectuar, para pôr fim às infiltrações de água que tinham origem num terraço e que afectavam um apartamento que ficava no piso inferior.*

*Fez o caderno de encargos e acabou por acompanhar, fiscalizar, a execução dos trabalhos, basicamente, a impermeabilização do terraço.*

*Para saber qual era a causa das infiltrações, fez diversas visitas ao local. Nos casos de infiltrações, normalmente, não se tem a certeza da sua origem, por isso são sempre situações difíceis de resolver.*

*Viu algumas situações que poderiam ser causa de ocorrência das infiltrações: as floreiras eram uma delas, havia alguns furos nas guardas dos vidros dos muros, que estavam furados, que podiam ser outra causa e também não se sabia o estado das telas; também havia uma zona técnica por trás, sem que se soubesse que tipo de impermeabilização é que tinha, porque nada estava à*

vista.

*Aliás, anteriormente, já tinham tentado - sem resultado - resolver o problema das infiltrações de água no 7º C, isolando a floreira, mas a água continuou a aparecer.*

*O problema era também a água que se podia infiltrar pelo muro que estava atrás da floreira.*

*A sua tarefa era, portanto, a de ponderar todas as possíveis situações e atacá-las todas, para resolver o problema.*

*Pedi à administração que lhe facultasse as telas finais, para ver se conseguia perceber como é que teria sido feita a infiltração. Verificou, então, que uma das floreiras - que se encostava à zona técnica - não fazia parte das telas finais e teria sido construída a posteriori.*

*Esta floreira estava encostada ao muro que separava o terraço da área técnica. Nas traseiras do muro havia e há uma máquina de sucção ligada ao edifício por um tubo metálico que tinha uma zona elevada e depois atravessava a laje ali numa determinada zona. Esse tubo estava a 20 ou 30 cm. da floreira.*

*A existência de uma floreira num terraço potencia sempre a possibilidade de ocorrerem infiltrações, porque é uma zona de águas, onde andam sacholas que podem descolar a tela.*

*As floreiras têm que ter escoamento. No entanto, muitas vezes esse escoamento entope com os anos e acaba por acumular. A floreira é um local de água com terra, com lama, que entope com frequência.*

*Havia muita água que entrava no andar de baixo. A floreira era um potencial suspeito.*

*A testemunha avisou o condomínio desse risco potencial.*

*A impermeabilização das floreiras, normalmente, não é protegida, porque não é fácil rebocar em cima da tela. É posta uma tela própria, que é uma tela de xisto, com grãos minerais, e mais nada.*

*Estas telas são coladas a quente, com um maçarico. Basta uma colagem ficar menos bem-feita para aquilo, com as amplitudes térmicas, descolar e deixar passar a água.*

Perguntado se é tecnicamente possível construir uma floreira que evite riscos de infiltração, disse que sim.

Analisando, agora, a prova produzida, quanto a estes pontos da matéria de facto, dir-se-á:

Pelo menos, no que respeita aos depoimentos prestados por MS e JP há que reconhecer que se trata de testemunhos duplamente qualificados, pois não só foram prestados por quem demonstrou possuir um conhecimento directo dos factos em discussão, mas também competências técnicas muito específicas sobre a temática em causa.

Por outro lado, na sua globalidade, as testemunhas ouvidas (*em particular as arroladas pelo réu*) depuseram com inegável segurança e objectividade, denotando um conhecimento circunstanciado da matéria controvertida, permitindo, assim, justificadamente, concluir que a floreira cuja reconstrução é peticionada nesta acção, era muito provavelmente a causa - ou, pelo menos, uma das muito prováveis causas - das infiltrações de água verificadas na fracção correspondente ao 7º-C.

Por isso mesmo, o empreiteiro, encarregado dos trabalhos de impermeabilização do terraço, bem como o engenheiro que fez o acompanhamento da obra não hesitaram em avisar o dono da obra (e ora réu) do risco de se produzirem futuras infiltrações no piso inferior, com origem na dita floreira, caso viesse a ser reconstruída (o que foi confirmado pela testemunha Eduardo Vieira Dias que, à data era um dos administradores do condomínio).

Mantém-se, pois, inalterada a decisão de facto, sendo certo que, e ao contrário do que é afirmado pelos apelantes, não se vislumbra qualquer contradição entre as respostas dadas aos quesitos 10 a 12 e as respostas dadas aos quesitos 13 a 16.

## 9. Fundamentação de facto

Está provado que:

1. Todos os demais terraços do prédio, de uso exclusivo de outros condóminos, também têm duas floreiras cada, no mínimo.
2. Os Autores outorgaram a escritura de compra e venda em 12 de Maio de 1993, que registaram, ficando proprietários e possuidores desta fracção AQ.
3. Os Autores passaram a usar o terraço sem oposição de quem quer que fosse.
4. O uso exclusivo dos demais terraços do prédio por parte dos respectivos condóminos e a utilização das floreiras que cada um neles tem, também nunca foi contestado pelo condomínio.
5. Na 1ª assembleia-geral de Condóminos, realizada em 05/02/1994, os condóminos que habitam os apartamentos ao nível inferior dos terraços aludiram a problemas de isolamento térmico.
6. O Sr. condómino do 7º C interpelou o condomínio para que fossem feitas obras no terraço de cobertura, que debelassem as infiltrações.
7. O Sr. condómino do 7.º C intentou acção contra o condomínio aqui Réu, pedindo obras para debelar as infiltrações - impermeabilização da laje do terraço - obras de reparação no interior da sua fracção e indemnização pelos prejuízos causados pelas infiltrações, nomeadamente por ter de arrendar casa por € 950,00/mês onde teve de estabelecer a sua residência.
8. Para proceder a nova impermeabilização de todo o terraço ao nível do oitavo piso, foram destruídos, em Junho de 2010, os muros separadores do mesmo e, conseqüentemente, as floreiras.
9. Findas as obras, o condomínio Réu apenas reconstruiu, em Julho de 2010, uma das floreiras na parte do terraço afecto ao uso dos Autores.
10. A realização da obra de isolamento do terraço da cobertura obrigou à destruição da pedra que forrava a floreira em questão, tendo a mesma sido partida nessa operação e presumivelmente levada para aterro pelo empreiteiro, uma vez que não poderia ser reutilizada.
11. Os Autores prometeram comprar, em princípios de 1992, a fracção

autónoma designada pela letra AQ a que corresponde o 8º andar letra C do prédio cujo condomínio é o aqui Réu.

12. Os Autores optaram por comprar esta fracção por a mesma ter acesso directo e uso exclusivo de um delimitado terraço virado a sul e poente.

13. Nos documentos fornecidos pelo vendedor, constava que, no registo de constituição da propriedade horizontal deste prédio, a composição e tipologia da fracção AQ incluía o uso exclusivo de parte do terraço de cobertura do sétimo andar letra C, devidamente delimitado.

14. Os autores alegam-se com as plantas que mandaram plantar nas floreiras.

15. Se as floreiras fossem reconstruídas ao mesmo tempo ficavam com as pedras mármore semelhantes, pois seriam de lote igual, tal como estavam as anteriores.

16. Ao serem reconstruídas as floreiras em datas diferentes, corre-se o risco de a cor e nervura da pedra já não ser igual.

17. O comportamento do Réu causa aos Autores incómodos, tristeza e preocupações.

18. Por orçamento verbal que lhe foi dado, estimam que o custo da construção de nova floreira, com materiais adequados, será de cerca de 4,500,00 €.

19. Na parte traseira do local, onde antes existia a floreira em questão, está instalada uma máquina de sucção ou de ventilação forçada (fls. 52).

20. Ao pretender realizar as obras, o réu foi avisado pelo empreiteiro de que a proximidade da floreira potenciava o risco de se produzirem infiltrações por essa abertura.

21. Uma vez que as plantas que nelas iriam ser plantadas exigiriam a presença constante de água na própria floreira e à sua volta.

22. Nomeadamente, no lugar da localização da citada abertura de extracção do sistema de ventilação forçada.

23. O réu condomínio verificou, então, que as telas finais do edifício definiam precisamente os locais destinados às floreiras nos terraços de cobertura do 8º andar.

24. E que no terraço - cujo uso está afecto em exclusivo à fracção dos Autores - apenas se encontrava prevista uma floreira, junto ao muro da fachada do prédio que dá para o Colégio dos Maristas.

25. A assembleia de condóminos do condomínio réu, na reunião ordinária de 11 de Fevereiro de 2010, deliberou, apenas com o voto contrário do autor e três abstenções, que a floreira em questão não seria reconstruída.

26. E essa deliberação foi confirmada na reunião extraordinária da assembleia de condóminos de 12 de Julho de 2010.

#### 9.1. Por não impugnado, considera-se ainda provado que:

27. No âmbito da acção referida no ponto 7., o Condomínio do Edifício “A...”, sito na Rua ..., nº1.., em Lisboa foi condenado por sentença, transitada em julgado, a “proceder à impermeabilização da laje do terraço do 8º piso, se necessário com o levantamento da totalidade dessa laje (e ora réu); (...)” - cf. certidão da sentença, junta a fls. 183 e ss dos autos.

#### 10. Enquadramento Jurídico

Esta acção, qualquer que seja a linha argumentativa, está necessariamente votada ao insucesso.

Com efeito:

Tendo em vista eliminar (*definitivamente*) a ocorrência de infiltrações de água, que provocavam diversos danos na fracção correspondente ao 7º-C, e que se provou terem origem no terraço de cobertura daquela fracção, o ora réu foi condenado - por sentença, transitada em julgado - a proceder à impermeabilização da laje do terraço de cobertura ao nível do 8º piso, se necessário com o levantamento da totalidade dessa laje - cf. ponto 27, dos factos provados.

A fim de dar cumprimento à sentença proferida naquela acção, a administração do condomínio decidiu levantar a laje do terraço em toda a sua

*extensão (solução técnica que fora expressamente contemplada no segmento decisório da sentença, aludida no ponto 27, dos factos provados).*

O levantamento da laje implicou necessariamente a destruição de muros e das floreiras existentes naquele terraço (cf. ponto 10, dos factos provados).

Acontece que, findos os trabalhos de impermeabilização, o condomínio apenas reconstruiu uma das floreiras, precisamente aquela que não havia sido prevista nas «telas finais» do projecto de construção apresentado na Câmara Municipal de Lisboa e que envolvia sério risco de provocar, no futuro, novas infiltrações no piso inferior.

Ora, tendo ficado provado que uma das floreiras existentes no terraço potenciava o risco de ocorrência de novas infiltrações, não poderia deixar de se proceder à sua remoção, sob pena de não se dar cabal cumprimento à decisão judicial que se tinha em vista executar.

Por outro lado:

O terraço de cobertura, aqui referido, ainda que revista a natureza de parte comum está, numa zona bem delimitada, afecto ao uso exclusivo do titular da fracção “AQ”, correspondente ao 8º-C (cf. pontos 13 e 24, dos factos provados) - cf. art. 1421º, nº1, al. b) e nº3, do CC.

Tal circunstância não lhe retira, porém, a qualificação como parte comum, o que implica necessariamente o reconhecimento de limitações ao exercício de direitos pelo respectivo condómino.

Aliás, neste confronto entre direitos e deveres dos condóminos e do condomínio, relativamente às partes comuns que sirvam exclusivamente algum dos condóminos, tem sido entendido que a norma do art. 1424º, nº3, do CC deve ser interpretada no sentido de que nem todos os encargos de manutenção são responsabilidade dos que delas se servem, mas apenas as despesas de conservação/manutenção directamente relacionadas com o uso normal dessas partes.

Sendo assim, parece poder concluir-se que: se, para efeitos de repartição de encargos, os condóminos não devem ficar onerados com a totalidade das despesas de conservação e fruição das partes comuns que usam em exclusivo, precisamente por se estar perante «partes comuns» do edifício, não faria

qualquer sentido que, em sede de exercício de direitos, os condóminos que se encontrem naquela situação não estivessem sujeitos às limitações impostas aos demais condóminos.

Ora, as obras realizadas nas partes comuns apenas podem ter lugar na sequência de deliberação da administração das partes comuns, que compete à assembleia de condóminos e a um administrador (cf. art. 1430º, CC).

Acontece que, no caso em apreço, os autores não lograram provar que a floreira tenha sido incorporada no terraço, em momento contemporâneo com o da construção do prédio, e em conformidade com o projecto aprovado pela Câmara Municipal.

Tão pouco se provou que, a ter sido construída posteriormente, a sua construção tenha sido autorizada pela administração do condomínio.

Nesta conformidade, impõe-se concluir que, em qualquer dos casos, a construção da floreira foi executada em flagrante infracção ao regime legal em vigor, sendo, a sua eliminação, a sanção adequada para a infracção cometida.

Em face do exposto, é patente não assistir aos autores o direito à reposição do *status quo ante*, isto é, à reconstrução da floreira pelo condomínio.

Acresce que:

A decisão de «não reconstruir» essa floreira foi tomada pela assembleia de condóminos, na reunião ordinária de 11 de Fevereiro de 2010, deliberação posteriormente confirmada em reunião extraordinária da assembleia de condóminos de 12 de Julho de 2010 (v. actas de fls. 59 a 66 e pontos 25 e 26, dos factos provados).

Como se sabe, as deliberações da assembleia de condóminos são *anuláveis*, a requerimento de qualquer condómino que não as tenha aprovado, nos termos previstos no art. 1433º, do CC.

Porém, o direito de propor a acção de anulação *caduca* no prazo de 20 dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação (art. 1433º, nº4, do CC).

Ora, no caso dos autos, atenta a data de propositura da presente acção, é manifesto que a deliberação da assembleia de condóminos que decidiu, com o

voto contra do autor, não reconstruir a floreira não foi impugnada, no prazo legal.

Consequentemente, na data da instauração da presente acção, já há muito havia caducado o direito que os autores, por via da presente acção, pretendem exercitar, sendo certo que a caducidade é, *in casu*, de conhecimento oficioso (art. 333º, do CC).

Ainda que assim não fosse, afigura-se-nos que eventual direito dos autores à reconstrução da floreira (*argumentando-se, entre o mais, que se “alegram com as plantas que ali mandaram plantar”*) representaria, no contexto desta acção, em que se provou que a sua manutenção no terraço envolvia um sério risco de ocorrência de novas infiltrações no 7º-C, (*fracção afectada durante anos por esta situação, revelando-se infrutíferas as tentativas anteriormente desencadeadas para as debelar*), um manifesto excesso ou desrespeito clamoroso dos limites axiológico-materiais do direito invocado.

Improcede, pois, *in tottum*, a apelação.

11. Nestes termos, *negando provimento ao recurso*, acorda-se em confirmar a sentença recorrida.

Custas pelos apelantes.

Lisboa, 1/4/2014

[1] Trata-se da fracção autónoma designada pela letra AQ, correspondente ao ..º piso, letra “..” do prédio identificado nos autos.

[2] Trata-se de um depoimento essencialmente descritivo, isento, seguro e objectivo, cujos traços nucleares foram, aliás, confirmados por outras testemunhas e que, até por isso, não merece as reservas e reparos que os apelantes lhe dirigem.

[3] Reproduz-se aqui o que se escreveu na nota 2.

[4] *Por isso, disse, cada terraço tem apenas uma floreira, excepto o dos autores que tinha duas.*