

IMPUTAÇÃO DE DESPESAS DE MANUTENÇÃO OU SUBSTITUIÇÃO DAS PROTEÇÕES DAS VARANDAS

Questão:

Responsabilidade pela “manutenção ou substituição das proteções das varandas” de edifício constituído no regime de propriedade horizontal.

Enquadramento jurídico:

Artigo 1424.º Encargos de conservação e fruição - [A redação introduzida pela Lei 8/2022, de 10-01, entra em vigor a partir de 10 de abril de 2022]

1 - Salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e relativas ao pagamento de serviços de interesse comum são da responsabilidade dos condóminos proprietários das frações no momento das respetivas deliberações, sendo por estes pagas em proporção do valor das suas frações.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, as despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum podem, mediante disposição do regulamento de condomínio, aprovada, sem oposição, por maioria dos condóminos que representem a maioria do valor total do prédio, ficar a cargo dos condóminos em partes iguais ou em proporção à respetiva fruição, desde que devidamente especificadas e justificados os critérios que determinam a sua imputação.

3 - As despesas relativas às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos ficam a cargo dos que delas se servem.

4. Nas despesas dos ascensores só participam os condóminos cujas frações por eles possam ser servidas.

5 - Nas despesas relativas às rampas de acesso e às plataformas elevatórias, quando colocadas nos termos do n.º 3 do artigo seguinte, só participam os condóminos que tiverem procedido à referida colocação.

6 - Caso o estado de conservação das partes comuns referidas no n.º 3 do artigo 1421.º afete o estado de conservação ou o uso das demais partes comuns do prédio, o condómino a favor de quem está afeto o uso exclusivo daquelas apenas suporta o valor das respetivas despesas de reparação na proporção indicada no n.º 1, salvo se tal necessidade decorrer de facto que lhe seja imputável.

Artigo 1421.º (Partes comuns do prédio)

1. São comuns as seguintes partes do edifício:

a) O solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio;

b) O telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fracção;

c) As entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos;

d) As instalações gerais de água, electricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes.

2. Presumem-se ainda comuns:

a) Os pátios e jardins anexos ao edifício;

b) Os ascensores;

c) As dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro;

d) As garagens e outros lugares de estacionamento;

e) Em geral, as coisas que não sejam afetadas ao uso exclusivo de um dos condóminos.

3 - O título constitutivo pode afetar ao uso exclusivo de um condómino certas zonas das partes comuns.

NOTA INFORMATIVA

A.P.E.G.A.C. – ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DE EMPRESAS DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Artigo 1422.º (Limitações ao exercício dos direitos)

1. Os condóminos, nas relações entre si, estão sujeitos, de um modo geral, quanto às frações que exclusivamente lhes pertencem e quanto às partes comuns, às limitações impostas aos proprietários e aos comproprietários de coisas imóveis.

2. É especialmente vedado aos condóminos:

a) Prejudicar, quer com obras novas, quer por falta de reparação, a segurança, a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício;

b) Destinar a sua fração a usos ofensivos dos bons costumes;

c) Dar-lhe uso diverso do fim a que é destinada;

d) Praticar quaisquer atos ou atividades que tenham sido proibidos no título constitutivo ou, posteriormente, por deliberação da assembleia de condóminos aprovada sem oposição.

3 - As obras que modifiquem a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício podem ser realizadas se para tal se obtiver prévia autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio.

4 - Sempre que o título constitutivo não disponha sobre o fim de cada fração autónoma, a alteração ao seu uso carece da autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio.

Do critério de imputação das despesas.

Do que vai dito adiante, pressupõem-se que as varandas em causa são parte integrante das frações autónomas, e como tal seja indiscutível que as varandas sejam parte própria e privativa de cada uma das frações respetivas. Ou seja, tendo como claro e inequívoco que a parte interior daquele espaço [a varanda] seja uma parte própria e não comum.

Todavia, a proteção das varandas, como seja o gradeamento, metálico ou de outro material, corrimão, ou o que quer que possa circundar a varanda, delimitando-a, não faz parte da zona interior desta, mas antes da sua parte exterior e destinando-se basicamente a prevenir a segurança dos respetivos utentes. Tem, nessa mesma medida, uma objetiva e direta correspondência física com a fachada do edifício, bem como com o seu traço arquitetónico próprio e singular.

Se a parte interior da varanda (chão), como parte privativa e simples prolongamento de cada uma das frações respetivas (com ela se confundindo indissociavelmente, inclusive do ponto de vista material), serve exclusivamente os interesses do respetivo condómino, já o equipamento metálico ou outro (corrimão) que a delimita e “fecha”, integrando-se de pleno

NOTA INFORMATIVA

A.P.E.G.A.C. – ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DE EMPRESAS DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

na parte exterior dessa mesma varanda e do próprio edifício tomado enquanto unidade, não tem outra utilização definida e específica que não a de completá-la e circunscrevê-la, no âmbito próprio da respetiva fachada, em cuja visualização global se integra, coerente e harmoniosamente.

Assim, por conseguinte, que tal proteção (gradeamento) entendido nesta exata perspetiva, isto é, enquanto elemento da parte exterior das varandas em causa e do prédio deverá receber a qualificação de parte comum do edifício, cuja responsabilidade pela manutenção e conservação impende, salvo opinião mais esclarecida, sobre o Condomínio em geral e não sobre cada um dos condóminos proprietários de cada uma das varandas.

Ou seja, trata-se de um “equipamento” autónomo colocado da parte de fora da varanda, não se destinando propriamente a ser usufruído enquanto tal (isto é, enquanto local de disfrute, lazer ou distração do condómino), mas a servir simplesmente de apoio protetor a quem utilize tal espaço.

Trata-se assim de um simples elemento estrutural de segurança, sem outro significado em termos do seu gozo e fruição por parte do condómino a quem cabe o uso exclusivo da respetiva varanda.

Não se ignora que para usar a varanda se pressuponha que o uso tenha que ocorrer em segurança.

A questão não é pacífica.

No sentido do que foi dito, vide a seguinte jurisprudência:

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 18 de Março de 1986 (relator Lopes das Neves), cujo sumário é do seguinte teor: *“o condomínio deve contribuir para as despesas de conservação e reparação do prédio, certo é que as varandas, na sua parte exterior, são partes comuns”*;
- Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 13 de março de 2012 (relator Vieira e Cunha), publicado in www.dgsi.pt, onde se referencia as obras realizadas como denominadas *“frente das varandas”* como partes comuns;

NOTA INFORMATIVA

A.P.E.G.A.C. – ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DE EMPRESAS DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

- Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 7 de Março de 1985 (relator Calixto Pires), cujo sumário contém os seguintes termos: *“As varandas, como componentes da fachada do edifício, são comuns. O que da varanda está exclusivamente ao serviço do condómino proprietário da fração que dá acesso é a sua base, a sua parte interior. Sendo as obras, a reparar nas varandas, consistentes em fendas pronunciadas, resultantes, não do uso normal, mas de deficiência na construção das paredes externas, todos os condóminos devem participar no custo das mesmas, na proporção do valor das suas frações”*.

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 15 de Maio de 2012 (relator Hélder Roque) *“Ora, a figura da varanda entendida como um prolongamento, normalmente, em suspensão, da edificação de que faz parte, desprovida de uma base de sustentação que a suporte”*

No mesmo sentido vide a seguinte doutrina:

Pires de Lima e Antunes Varela, in Código Civil Anotado, Volume III, Coimbra Editora, 1987, páginas 416 a 417: *“Tudo o que se contenha neste espaço e não seja considerado comum (pela lei ou pelo título constitutivo), pertence ao titular da fração: paredes divisórias que não sejam paredes mestras, revestimento interior destas, revestimento das placas correspondentes ao chão (ladrinhos, tacos de madeira, etc.) e ao teto de cada fração autónoma, portas interiores, louças, banheiras e outros materiais dos quartos de banho, bancas de cozinha, etc. Deverão considerar-se também propriedade do respetivo condómino a porta ou portas de acesso à fração autónoma, as varandas ou sacadas nestas existentes e as janelas, com tudo o que integra (caixilhos, vidros, persianas, etc.), pois trata-se de elementos destinados ao uso exclusivo do condómino a cuja fração respeitam. **Em sentido contrário, poderá dizer-se que, encontrando-se estes elementos implantados em paredes comuns, deverá caber-lhes a mesma natureza jurídica.** Esta consideração, porém, conforme sublinham alguns autores (cfr., por exemplo, F. Aeby) peca por excesso de lógica, não ponderando devidamente a realidade. Com efeito, os elementos em questão, alguns de natureza muito frágil, estão sujeitos ao uso contínuo por parte dos utentes da fracção em que se integram, dependendo o seu estado, essencialmente, do modo como cada um se sirva dele e os conserve. Há toda a conveniência, por isso, em atribuir-lhes natureza privativa”*. [s.n.]

- Aragão Seia, in “Propriedade Horizontal”, Almedina, Fevereiro 2001, a páginas 60 a 61). *“Entendendo que todo o revestimento do edifício é comum, tal como as varandas”,*

- Sandra Passinhas defende que todas as paredes exteriores (ainda que não mestras) são partes comuns.

- Henrique Mesquita, in “Revista de Direito e Estudos Sociais”, Ano XIII, a páginas 112 a 113: *“Sendo comuns as paredes mestras do prédio, e tudo o mais que constitua a estrutura deste (colunas, pilares, placas de cimento, telhado, terraços de cobertura, etc.) o direito de propriedade sobre as frações autónomas como que fica esvaziado de conteúdo material. O seu objeto é fundamentalmente constituído, como salientam*

NOTA INFORMATIVA

A.P.E.G.A.C. – ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DE EMPRESAS DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

*alguns autores, por um espaço geométrico, um volume ou um cubo de ar. Este espaço é erigido pelo legislador à categoria de objeto autónomo de direitos, com todas as consequências que daí resultam, em matéria de, v.g., alienação (mediante negócio jurídico inter vivos ou mortis causa), oneração (com direitos de gozo ou de garantia), penhora, expropriação, etc.". E seguidamente, na nota 82, refere o mesmo autor: "Deverão considerar-se também propriedade do respetivo condómino a porta ou portas de acesso à fracção autónoma, as varandas ou sacadas nesta existentes e as janelas, com tudo o que as integra (caixilhos, vidros, persianas, etc.), pois trata-se de elementos destinados ao uso exclusivo do condómino a cuja fracção respeitam. **Em sentido contrário, poderá dizer-se que, estando estes elementos colocados em partes comuns, deverá caber-lhes a mesma natureza jurídica**". [s.n.]*

Em sentido contrário – e tanto quanto se julga saber é posição minoritária

–Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 19 de Abril de 1995 (relator Silva Caldas), publicado in Coletânea de Jurisprudência/STJ, Ano III, tomo II, páginas 44 a 46).

Em conclusão:

O dever de manutenção e conservação da proteção das varandas (gradeamento) compete ao condomínio e não aos condóminos.

A proteção das varandas integra a linha arquitetónica e a estrutura do edifício. Tais elementos de proteção e segurança são indiscutivelmente comuns. Nesta perspetiva constituem uma parte comum do edifício.

A proteção pertence à parte exterior das varandas e inerentes à configuração física de todo o prédio tomado como uma unidade, bem como à sua imagem visual própria aprovada pelas entidades oficiais competentes, deverá qualificar-se juridicamente como elemento pertinente à própria estrutura do prédio, concretamente à fachada e às suas paredes exteriores.

Tudo, não obstante, a parte interior e exterior da varanda serem, em si, materialmente indissociáveis e se encontrarem, como é óbvio, totalmente afetas ao uso exclusivo do condómino titular dessa mesma fracção com exclusão de todos os demais.

08.06.2023

Eduardo Teófilo

Rua Sá da Bandeira, 706 – 3º Dto. A
4000-432 Porto, Portugal
T. (+351) 22 33 94 000
F. (+351) 22 33 21 072
teofilo@pa-adv.pt

NIPC 508 763 860. Registo OA nº 26/03



Tribunal Judicial da Comarca do Porto
Juízo Local Cível de Matosinhos - Juiz 4

Palácio da Justiça - Rua Augusto Gomes
4450-053 Matosinhos

Telef: 229393600 Fax: 229393699 Mail: matosinhos.judicial@tribunais.org.pt

Proc. nº 5568/15.4T8MTS

Ação de Processo Comum

390816330

CONCLUSÃO - 22-03-2018

(Termo eletrónico elaborado por Escrivã Auxiliar Sandra Castro)

=CLS=

I. Relatório

Maria Joana da Cruz Teixeira, viúva, residente na rua Andrade Corvo, nº 284, 4º dto, Senhora da Hora, Matosinhos, **Paulo Jorge da Cruz Neves Amaral**, solteiro, maior, residente em 340, rue de Vaugirard, Paris, França e **Maria de Fátima da Cruz Neves Amaral Michaut**, casada, residente em 124, avenue Pierre Jouhet, Aulnay-Sous-Bois, França, intentaram a presente ação declarativa de condenação, sob a forma de processo comum, contra **Artur José Gouveia Jales Moreira**, solteiro, residente na rua do Bonjardim, 827, Porto, peticionando a condenação do réu a:

a) proceder às obras de impermeabilização do terraço da sua fração;

b) pagar aos autores a quantia de 7.269,50 euros a título de danos causados na fração, acrescida de juros de mora a contar até efectivo pagamento.

Para tanto os autores alegam, em síntese, que são herdeiros da herança aberta por óbito de Abílio Carlos das Neves Amaral Vieira, da qual faz parte um imóvel – fração autónoma - situada no 4º andar direito, bloco A, do prédio sito na rua Andrade Corvo, 284, 260 e 286, bloco A, na União de Freguesias de S. Mamede Infesta e Senhora da Hora.

Sucedede que o réu é proprietário de uma fração autónoma sita no 5º andar esquerdo, bloco B, com entrada pela rua Andrade Corvo, 260, Senhora da Hora, da qual faz parte um terraço situado na cobertura do bloco A, com as dimensões de 5,10m de comprimento por 3,24m de largura.

Mais descrevem as características desse terraço e referem que o estado actual do mesmo, afeto exclusivamente ao réu, não permite o escoamento de águas que, necessariamente se infiltram pelas paredes e descem para a fração imediatamente inferior, que é a dos autores.



Tribunal Judicial da Comarca do Porto
Juízo Local Cível de Matosinhos - Juiz 4

Palácio da Justiça - Rua Augusto Gomes
4450-053 Matosinhos

Telef: 229393600 Fax: 229393699 Mail: matosinhos.judicial@tribunais.org.pt

Proc. nº 5568/15.4T8MTS

Por fim, elencam os autores os danos que tais infiltrações têm vindo a provocar na habitação em causa, danos esses que pretendem ver ressarcidos por via da presente ação.

O réu apresentou contestação, onde aceita parte dos factos e impugna outros.

Invoca o réu a exceção de prescrição, alegando já ter decorrido o prazo previsto no art. 498º nº 1 do Código Civil.

Por fim, refere o réu que o terraço em causa é parte comum do prédio, pelo que cabe a todos os condóminos a sua reparação.

Responderam os autores à exceção de prescrição invocada pelo réu, bem como à defesa de que o terraço em causa assume natureza de parte comum.

Nesse articulado de resposta à matéria de exceção, os autores formulam ampliação do pedido, na sequência da defesa do réu de que o terraço será parte comum, pretendendo também a condenação do réu a demolir o terraço ilegalmente construído e a repor o imóvel e suas partes comuns de cobertura do estado anterior.

*

Foi proferido despacho a admitir a ampliação do pedido e a fixar o valor da causa em 30.000,01 euros (fls. 127 a 129).

Seguidamente, após pagamento do reforço da taxa de justiça, proferiu-se despacho saneador, com identificação do objeto do litígio e enunciação dos temas da prova (fls. 140 a 142).

Notificadas as partes de tal despacho saneador, a requerimento do réu, realizou-se audiência prévia. Aí se apreciaram nulidades, admitiram meios de prova e se fixou o objeto da perícia.

Realizou-se prova pericial, cujo relatório, devidamente fundamentado, se mostra junto nas fls. 199 a 204.

*

Realizou-se audiência final com observância das formalidades legais.

*



Tribunal Judicial da Comarca do Porto
Juízo Local Cível de Matosinhos - Juiz 4

Palácio da Justiça - Rua Augusto Gomes
4450-053 Matosinhos

Telef: 229393600 Fax: 229393699 Mail: matosinhos.judicial@tribunais.org.pt

Proc. nº 5568/15.4T8MTS

O **objecto do litígio** mostra-se já identificado no despacho saneador.

*

São as seguintes as **questões** que cumpre ao Tribunal apreciar e decidir:

- a) Da prescrição do direito dos autores;
- b) A origem das infiltrações na fração dos autores;
- c) As consequências para os autores daí decorrentes;
- d) A ampliação do pedido.

*

II. Fundamentação de facto

Factos provados:

Realizada a audiência final, o Tribunal dá como provados os seguintes factos:

1. A autora Maria Joana da Cruz Teixeira foi casada com Abílio Carlos das Neves Amaral Vieira, por matrimónio lavrado na 1ª Conservatória do Registo Civil do Porto sob o assento nº 345 de 1968, conforme resulta do documento junto nas fls. 25 e 26, cujo conteúdo se dá por reproduzido.

2. Abílio Carlos das Neves Amaral Vieira faleceu no dia 15 de Agosto de 1991, conforme assento de óbito junto na fl. 25.

3. Abílio Carlos das Neves Amaral Vieira dispôs em testamento a sua última vontade, tendo instituído "*por única herdeira da sua quota disponível, sua mulher, Maria Joana da Cruz Teixeira*", conforme documento junto na fl. 27 a 30, cujo conteúdo se dá por reproduzido.

4. Para além da sua mulher, sucederam-lhe os seus filhos, os autores Paulo Jorge da Cruz Neves Amaral e Maria de Fátima da Cruz Neves Amaral Michaut, conforme resulta da habilitação de herdeiros junta nas fls. 31 a 37, cujo conteúdo se dá por reproduzido.

5. Os herdeiros de Abílio Carlos das Neves Amaral aceitaram a herança, pelo que usam e fruem o imóvel identificado nos artigos seguintes.

6. Mostra-se registado na Conservatória do Registo Predial, sob o nº 00481/120687-TA, a favor da autora Maria Joana da Cruz Teixeira e Abílio Carlos das



Tribunal Judicial da Comarca do Porto
Juízo Local Cível de Matosinhos - Juiz 4

Palácio da Justiça - Rua Augusto Gomes
4450-053 Matosinhos

Telef: 229393600 Fax: 229393699 Mail: matosinhos.judicial@tribunais.org.pt

Proc. nº 5568/15.4T8MTS

Neves do Amaral Vieira o imóvel composto de fração autónoma correspondente ao 4º andar direito do prédio sito na rua Andrade Corvo, 284, 260 e 284, lote A, conforme documento das fls. 53 e 54, cujo conteúdo se dá por reproduzido.

7. Tal fração mostra-se inscrita na respetiva matriz, originalmente, da freguesia da Senhora da Hora sob o artigo 3414-TA e, actualmente da União de freguesias de S. Mamede de Infesta e da Senhora da Hora sob o artigo U-05337-TA, em nome de Abílio Carlos das Neves do Amaral Vieira, conforme documento matricial junto nas fls. 38 a 40, cujo conteúdo se dá por reproduzido

8. Esta fração foi adquirida por Abílio Carlos das Neves Amaral Vieira, em 28 de Agosto de 1987, por escritura notarial de compra e venda, conforme documento junto na fls. 43 a 48, cujo conteúdo se dá como reproduzido.

9. Os autores têm vindo a pagar o IML da fração impostos, conforme documento da fl. 41, cujo conteúdo se dá por reproduzido.

10. Bem como as respectivas despesas de condomínio, conforme resulta dos documentos/recibos juntos nas fls. 55 a 58, cujo conteúdo se dá por reproduzido.

11. A fração "TA" insere-se num prédio designado por "Bloco A" que faz parte de um conjunto de blocos habitacionais designado por "Cooperativa de Habitação e Construção de Santo Ildefonso".

12. O "Bloco A" é composto por cave, rés-do-chão e cinco andares, cujas plantas do 4º e 5º andares constam anexadas, conforme documento da fl. 59, cujo conteúdo se dá por reproduzido.

13. Este prédio está constituído em propriedade horizontal conforme resulta de escritura de compra e venda junta nas fls. 43v a 48.

14. Este prédio tem condomínio constituído.

15. Mostra-se registado na Conservatória do Registo Predial a favor do réu, o prédio composto de fracção autónoma designada pelas letras "UA", sita no 5º andar esquerdo do "Bloco B", com entrada pela Rua Andrade Corvo, nº 260, (4460-230) Senhora da Hora, sob o nº 481/19870612-UA, conforme documento junto nas fls. 73 e 74, cujo conteúdo se dá por reproduzido.



Tribunal Judicial da Comarca do Porto

Juízo Local Cível de Matosinhos - Juiz 4

Palácio da Justiça - Rua Augusto Gomes

4450-053 Matosinhos

Telef: 229393600 Fax: 229393699 Mail: matosinhos.judicial@tribunais.org.pt

Proc. nº 5568/15.4T8MTS

16. Por ter sido adquirido, por compra, a Vítor Manuel Pereira e Simões e mulher Maria José Pinto Leite, aquisição essa registada na competente Conservatória do Registo Predial, por apresentação nº 46, em 15/07/2003.

17. Dessa fracção faz parte um terraço, situado na cobertura do Bloco A, com o comprimento de 5,10m por 3,24m, conforme documento da fl. 71, cujo conteúdo se dá como reproduzido.

18. Nessa fracção habitaram, desde o ano de 2003, Artur Teixeira Jales Moreira e mulher Maria Amélia Pinto Gouveia Jales Moreira até ao óbito do primeiro, em 22/06/2014.

19. Desde essa data até ao presente, habita aquela fracção apenas a mulher Maria Amélia.

20. No ano de 2010, a administração do condomínio do Bloco A mandou realizar obras na cobertura desse bloco, com vista à aplicação de telas novas para evitar infiltrações de água.

21. O que foi decidido em reunião de condomínio.

22. Tal foi decidido porque as telas eram antigas e a sua durabilidade não é infinita.

23. Não foram aplicadas as telas novas em toda a extensão do telhado.

24. Não foi aplicada tela nova em toda a superfície do terraço pertencente à fracção sita no 5º esquerdo, localizado na cobertura do dito Bloco A, de que é proprietário o réu.

25. Esse terraço, com cerca de 5,10 metros de comprimento por 3,24 metros de largura, é protegido por um muro de tijolo com a altura de 1,02 metros e 20 centímetros de espessura.

26. É revestido pelo exterior com pastilha e azulejo e, por dentro, no chão, com tijoleira.

27. O sobredito terraço tem, ainda, um rodapé interior que apresenta silicone na parte das juntas entre o azulejo e o rodapé, que é em tijoleira com 10 centímetros de altura.

28. O muro do terraço apresenta pedra de granito a fazer de cobertura.



Tribunal Judicial da Comarca do Porto

Juízo Local Cível de Matosinhos - Juiz 4

Palácio da Justiça - Rua Augusto Gomes

4450-053 Matosinhos

Telef: 229393600 Fax: 229393699 Mail: matosinhos.judicial@tribunais.org.pt

Proc. nº 5568/15.4T8MTS

29. Este terraço começa junto à chaminé do prédio do réu e aproveita essa chaminé para fazer parcialmente de parede.

30. O referido terraço já não apresenta as características originais de construção, pelo normal desgaste e degradação dos materiais e porque o pai do réu realizou obras, a expensas suas e sob a sua direcção, em que procedeu à alteração das características originais dos materiais e construiu uma soleira.

31. O estado do terraço impede o correcto escoamento de águas do mesmo, que resulta numa acumulação de água que, necessariamente, acaba por infiltrar-se nas paredes e descer para a fração que se lhe encontra imediatamente abaixo.

32. Fração essa que é a dos autores.

33. O réu não realizou também, ele próprio, tais obras.

34. O terraço de que aqui se trata está instalado na cobertura do prédio.

35. O terraço em questão apresenta defeitos de construção, nomeadamente, rachadelas várias por onde faz vazar a água para as paredes do prédio e da casa dos autores.

36. Apresenta danos visíveis de infiltração de água, estando o muro rodapé da periferia do terraço em estado muito danificado por humidade infiltrada.

37. Deficiências nos muros de vedação, nomeadamente, fissuras na ligação do muro ao prédio.

38. Deficiências na vedação da saída da água do terraço.

39. Fissuras na pastilha.

40. Furos no muro do estendal da roupa.

41. E perda de impermeabilização.

42. A sala comum da fração dos autores situa-se imediatamente por baixo do referido terraço.

43. A partir de data não apurada, mas situada antes do verão de 2014, começou a entrar água pelo teto da fração dos autores, isto é, pela parte de cima a que corresponde a soleira existente no sobredito terraço.



Tribunal Judicial da Comarca do Porto

Juízo Local Cível de Matosinhos - Juiz 4

Palácio da Justiça - Rua Augusto Gomes

4450-053 Matosinhos

Telef: 229393600 Fax: 229393699 Mail: matosinhos.judicial@tribunais.org.pt

Proc. nº 5568/15.4T8MTS

44. Desde então e até à presente data, sempre que chove, há infiltração de água na mesma direção, a qual chega a escorrer pela parede abaixo.

45. A fração dos autores apresenta os seguintes danos:

a) Nas paredes e tectos da sala comum, cozinha e quarto de dormir, junto à casa de banho dos quartos:

- Tinta levantada e empolada, com massa de areia e cimento, bem como tijolo, à mostra;

- Manchas amarelas no tecto e nas paredes;

- Fissuras;

- Paredes danificadas, sendo a mais danificada a da sala contígua ao prédio vizinho;

- Existem também já danos de tinta da parede e do tecto estalada, com a massa (antes da pintura) à vista, próximos de um canto superior na parede do quarto onde fica instalada a porta de acesso;

b) No mobiliário:

- O móvel de loiça da sala de jantar, em madeira de castanho, tem a parte de trás toda apodrecida e partida, causando um prejuízo no valor de €250,00;

- O móvel cristaleira só tem a protecção traseira em contraplacado e na parte superior está já danificado com humidade e tem uma parede rachada, sendo necessário, para sua reparação, o valor de €50,00.

46. O custo para reparação do referido em 45 é de 3.675,00 euros, acrescido de Iva à taxa de 23%, e ainda os 250 euros e 50 euros respeitantes aos móveis.

47. Os autores sentem desgosto e tristeza pelo estado em que se encontra a fração, tendo vergonha do seu estado, o que os impossibilita de aí receber familiares e amigos.

48. Os danos referidos em 45 têm a sua causa direta as infiltrações provenientes do terraço por falta de correto escoamento.

49. E têm igualmente como causa a falta de aplicação de tela na totalidade da cobertura.



Tribunal Judicial da Comarca do Porto
Juízo Local Cível de Matosinhos - Juiz 4

Palácio da Justiça - Rua Augusto Gomes
4450-053 Matosinhos

Telef: 229393600 Fax: 229393699 Mail: matosinhos.judicial@tribunais.org.pt

Proc. nº 5568/15.4T8MTS

—
50. O prédio em causa nos autos, com as três entradas (n.ºs 260, 284 e 286) é composto por 22 frações autónomas, conforme documento das fls. 109v a 111, cujo conteúdo se dá por reproduzido.

51. Desde data não apurada que o prédio tem problemas de infiltrações.

*

Factos não provados:

O Tribunal considera como não provados os seguintes factos:

1. Para além da forma de aquisição derivada, os autores por si e familiares, à vista e com conhecimento de toda a gente, sem oposição de quem quer que seja, de forma continuada e sem interrupção no tempo, desde 1987, e convictos do exercício de um direito próprio e sem lesar interesses de terceiros, vêm possuindo a fração referida em 6 a 8 dos factos provados, nela residindo, pernoitando, bem como aí recebendo familiares e amigos.

2. Nomeadamente, nele instalando todos os seus haveres e pertences, fazendo refeições e recebendo correspondência.

3. Após a compra e quando necessário, procederam a reparações diversas por forma a manter o conforto e bom funcionamento das suas divisões e instalações e a conservar a fração.

4. Pagando os respetivos custos.

5. Que foi cerca de 15 dias após a realização das obras pelo condomínio e das primeiras chuvas, que foram muito intensas, que ocorreu o referido em 43 dos factos provados.

6. Os problemas dos autores são necessariamente provenientes da deficiente impermeabilização do prédio.

7. Tais danos resultam do acumular de humidades no decurso desses anos.

8. Não são exclusivamente originários da humidade proveniente do terraço do réu.

*

Motivação do Tribunal



Tribunal Judicial da Comarca do Porto
Juízo Local Cível de Matosinhos - Juiz 4

Palácio da Justiça - Rua Augusto Gomes
4450-053 Matosinhos

Telef: 229393600 Fax: 229393699 Mail: matosinhos.judicial@tribunais.org.pt

Proc. nº 5568/15.4T8MTS

O Tribunal fundou a sua convicção para a prova dos factos controvertidos tendo em atenção o processo lógico-dedutivo, a análise da documentação junta aos autos, a prova testemunhal produzida em sede de audiência final, tudo ponderado e conjugado, assim como aliado às regras da experiência comum.

Antes de mais importa referir que a propriedade das frações por parte de autores e réu foi dada como provada, uma vez que se trata de facto que carece de prova documental (certidão da Conservatória do Registo Predial), e as mesmas se mostram juntas aos autos.

Quanto aos factos 1 a 4 foram dados como assentes com base nos respetivos documentos que os atestam.

O facto 5, traduzido na aceitação da herança, tratando-se de um facto cuja materialidade nem sempre é visível, resulta de todo o circunstancialismo que rodeia a fração, de onde se retira a aceitação da herança pelo autores, nomeadamente através do pagamento do IML, pagamento das prestações do condomínio, deslocações ao imóvel, a própria propositura da presente ação.

Relativamente à matéria dada como provada em 6 a 17, o Tribunal teve por base os respetivos documentos que os atestam.

A factualidade dada como assente em 18 a 42, o Tribunal baseou-se a aceitação dos mesmos que o réu fez no seu articulado, que aceitou expressamente tal matéria, aceitação essa conjugada com o teor do relatório pericial que atesta a mesma realidade.

Ou seja, o réu expressamente aceitou que o terraço em causa faz parte da sua fracção, pese embora, em momento posterior, numa postura algo contraditória, já vem dizer que os terraços de cobertura são imperativamente comuns.

Relativamente aos factos 43, 44 e 47 dado como provado, o Tribunal assentou a sua convicção no depoimento das testemunhas Joaquim Domingues Moreira, António Fernando Silva Coelho, Manuel Correia Silva Matos, Fernando Correia Silva Matos e Augusto Pinheiro Seixas, que prestaram um depoimento



Tribunal Judicial da Comarca do Porto
Juízo Local Cível de Matosinhos - Juiz 4

Palácio da Justiça - Rua Augusto Gomes
4450-053 Matosinhos

Telef: 229393600 Fax: 229393699 Mail: matosinhos.judicial@tribunais.org.pt

Proc. nº 5568/15.4T8MTS

simples, sereno, coerente, desapaixonado e credível, merecendo credibilidade, revelando conhecimento destes factos.

A matéria dada como provada em 45, 46, 48 e 49 tiveram por base, em primeira linha, o relatório pericial que, de forma fundamentada atestou desta matéria, relatório este não impugnado pelas partes, conjugado com o depoimento das referidas testemunhas dos autores.

Quanto aos restantes factos provados e que traduzem a versão trazida aos autos pelo réu, o Tribunal convenceu-se deles com base no respetivo documento, junto nas fls. 109v a 111, bem como o depoimento da testemunha Henrique Manuel Ferreira Jales Moreira, irmão do réu, que prestou nesta parte um depoimento convincente, merecendo credibilidade.

*

No que diz respeito aos **factos não provados**, o Tribunal considerou-os nessa qualidade em virtude de, sobre os mesmos, não se terem recolhido quaisquer elementos credíveis e/ou suficientes, nem nos autos (documental), nem oralmente em sede de audiência final.

Assim:

Não se apurou que os demais atos de posse dos autores, por ninguém ter abordado esta matéria (factos 1 a 4).

Também não se apurou que a data concreta em que começaram a aparecer as primeiras infiltrações na fração dos autores, uma vez que todas as testemunhas situaram a ida à fração "há cerca de 3 ou 4 anos"

Por fim, não nos convencemos dos factos 6 a 8, traduzidos na versão do ré, pois nenhuma testemunha (ou qualquer outro meio de prova, nomeadamente pericial) deles atestou.

*

III. Fundamentação de Direito

Estabelecida desta forma a factualidade considerada assente, importa agora proceder ao enquadramento jurídico das pretensões formuladas nos autos, à luz dos factos provados.



Tribunal Judicial da Comarca do Porto
Juízo Local Cível de Matosinhos - Juiz 4

Palácio da Justiça - Rua Augusto Gomes
4450-053 Matosinhos

Telef: 229393600 Fax: 229393699 Mail: matosinhos.judicial@tribunais.org.pt

Proc. nº 5568/15.4T8MTS

*

Da prescrição

Por uma questão de ordem lógica, o Tribunal apreciará em primeiro lugar, a exceção de prescrição invocada pelo réu, pois caso a mesma seja de julgar procedente, tornará inútil a apreciação do demais peticionado nos autos.

O réu alega, singelamente, que já decorreu o prazo que a lei prevê no art. 498º nº 1 do Código de Processo Civil, para o autor invocar o direito dos autos.

Os autores responderam dizendo, em síntese, que não decorreu o prazo de prescrição para o direito que invocam.

Cumprir decidir.

Efetivamente, o art. 498º nº 1 do Código Civil prevê o prazo de 3 anos para um lesado demandar o seu lesante.

Reza tal normativo:

"1. O direito de indemnização prescreve no prazo de três anos, a contar da data em que o lesado teve conhecimento do direito que lhe compete, embora com desconhecimento da pessoa do responsável e da extensão integral dos danos, sem prejuízo da prescrição ordinária se tiver decorrido o respetivo prazo a contar do facto danoso."

Efetivamente, os autores pretendem a condenação do réu no pagamento de uma indemnização pelos danos que sofreram e continuam a sofrer em virtude das infiltrações oriundas da fração do réu.

Tratando-se de matéria de exceção, cabe ao réu alegar e provar a necessária matéria para a sua análise e eventual procedência.

Contudo, analisando a factualidade dada como provada, dela não se retira como provada uma data concreta que permitisse chegar à conclusão do decurso do prazo de três anos a que alude o art. 498º nº 1 do Código Civil.

A única data que se apurou em audiência final, foi uma data não concretamente apurada anterior ao verão de 2014.

E a assim ser, não se vislumbra como possa estar prescrito o direito a que se arrogam os autores, pois que a ação foi proposta em novembro de 2015.

Decorreu um ano e meio no máximo.



Tribunal Judicial da Comarca do Porto
Juízo Local Cível de Matosinhos - Juiz 4

Palácio da Justiça - Rua Augusto Gomes
4450-053 Matosinhos

Telef: 229393600 Fax: 229393699 Mail: matosinhos.judicial@tribunais.org.pt

Proc. nº 5568/15.4T8MTS

Pelo que não há matéria fáctica suficiente que permita apreciar e julgar decorridos os três anos da prescrição.

A qual terá então que, necessariamente, improceder.

*

Julgada improcedente a exceção de prescrição, importa analisar as questões suscitadas pelos autores.

Os autores começam por peticionar a realização de obras de impermeabilização do terraço da fração do réu.

A fim de enquadrar a pretensão dos autores, importa realizar uma breve súmula da situação em causa nos autos.

Resulta da factualidade provada que o réu é proprietário de uma fração autónoma de um prédio constituído em regime de propriedade horizontal, tendo esta fração afectada ao seu uso exclusivo um terraço.

Aliás, mais do que isso, apurou-se do elenco dos factos provados (facto expressamente aceite pelo réu no art. 4º da sua contestação), que o terraço em litígio nos autos faz parte da sua fração.

A este respeito, comece-se por salientar que a propriedade horizontal constitui um direito real regulado nos art. 1414º a 1438º-A do Código Civil.

Este direito real caracteriza-se por atribuir aos respectivos titulares dois tipos de faculdades distintas: as faculdades correspondentes ao seu direito sobre a fração autónoma do prédio e as correspondentes aos seus direitos sobre as partes comuns do edifício; estas faculdades foram um conjunto incindível e o respectivo titular tem a designação de condómino (art. 1420º do Código Civil).¹

Esta dupla dimensão da posição jurídica do condómino tem importantes reflexos no seu regime: assim, nos termos do disposto no art. 1420º nº 1 do Código Civil, cada condómino é proprietário exclusivo da fração que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício.

Esta norma deve ser conjugada com o disposto no art. 1422º do Código Civil onde se lê que os condóminos, nas relações entre si, de um modo geral, estão

¹ Menezes Leitão (2013), *Direitos Reais*, 4ª edição, Almedina, pp. 279-281; Carvalho Fernandes, L. (2000), *Lições de Direitos Reais*, Quid Juris, pp. 350.



Tribunal Judicial da Comarca do Porto
Juízo Local Cível de Matosinhos - Juiz 4

Palácio da Justiça - Rua Augusto Gomes
4450-053 Matosinhos

Telef: 229393600 Fax: 229393699 Mail: matosinhos.judicial@tribunais.org.pt

Proc. nº 5568/15.4T8MTS

sujeitos às limitações impostas aos proprietários de coisas imóveis quanto às suas fracções autónomas (constantes nomeadamente dos art. 1346º a 1352º do Código Civil), assim como aos limites impostos aos comproprietários de coisas imóveis quanto às partes comuns (constante do art. 1405ºss do Código Civil).

A regulação da propriedade horizontal visa regular somente um interesse – o direito à habitação – quer nas partes comuns, quer nas fracções autónomas, sendo apenas distinta a sua forma de realização: nas partes comuns o interesse é concretizado no gozo em comum dos bens em questão; nas fracções autónomas, o interesse realizado é de tipo individual, exclusivo.²

Nesta matéria assume considerável relevância o art. 1425º do Código Civil, onde se dispõe que as obras efectuadas sobre as partes comuns que constituam inovações³ dependem da aprovação da maioria dos condóminos, devendo essa maioria representar pelo menos 2/3 (dois terços) do valor total do prédio.

Nestes termos, os direitos e obrigações do condomínio têm um regime distinto conforme se trate de fracção autónoma ou de uma parte comum do edifício pelo que a aferição sobre a responsabilidade do réu na realização de obras depende – antes de mais – de determinar se a mesma incide sobre sobre uma fracção autónoma ou uma parte comum.

A determinação das partes comuns do edifício consta do art. 1421º do Código Civil.

Lê-se neste preceito o seguinte:

Artigo 1421º

(Partes comuns do prédio)

1. São **comuns** as seguintes partes do edifício:

a) O solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio;

² Neste sentido: acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 31/05/2012, proc. n.º 678/10.7TVLSB.L1.S1.

³ Muito embora a letra da norma não se refira expressamente às partes comuns, uma interpretação sistemática indicia que o legislador teve em vista somente as partes comuns com ela uma vez que o art. 1426º do Código Civil determina a aplicação das regras do art. 1424º do Código Civil (o qual se refere a partes comuns) às inovações, ao passo que, quanto às fracções autónomas, se aplicam as regras relativas à propriedade de imóveis. Neste sentido Pires de Lima e Antunes Varela (1987), *Código Civil Anotado*, vol. III, Coimbra, pp. 433, anotação ao art. 1425º.



Tribunal Judicial da Comarca do Porto

Juízo Local Cível de Matosinhos - Juiz 4

Palácio da Justiça - Rua Augusto Gomes

4450-053 Matosinhos

Telef: 229393600 Fax: 229393699 Mail: matosinhos.judicial@tribunais.org.pt

Proc. nº 5568/15.4T8MTS

b) O telhado ou **os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fracção;**

c) As entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos;

d) As instalações gerais de água, electricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes.

2. **Presumem-se** ainda comuns:

a) Os pátios e jardins anexos ao edifício;

b) Os ascensores;

c) As dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro;

d) As garagens e outros lugares de estacionamento;

e) Em geral, as coisas que não sejam afectadas ao uso exclusivo de um dos condóminos.

3 - O título constitutivo pode afectar ao uso exclusivo de um condómino certas zonas das partes comuns.

Este preceito distingue entre dois tipos de partes comuns: o n.º 1 contém uma enumeração imperativa daquelas que são necessariamente comuns a todos os condóminos; outras coisas poderão entrar na comunhão mas não necessariamente; o n.º 2 contém uma enumeração das designadas partes presuntivamente comuns, i.e; aquelas que, por via de regra, entram na comunhão embora se admita que o título constitutivo disponha de forma diferente; nestes termos o n.º 2 contém uma presunção ilidível de comunhão.

Nestes termos, importa analisar se as obras pretendidas pelos autores incidirão numa fracção autónoma ou numa parte comum do prédio.

Ora, analisando as obras peticionadas pelos autores, constata-se que elas deverão incidir sobre o terraço (exterior) de uma fracção, fracção essa pertença do réu.

Conforme já se disse supra, mostra-se assente por acordo das partes (e por esse motivo, excluído do objeto do litígio) que o terraço faz parte da fracção do réu.

Veja-se o objeto do litígio já fixado em sede de despacho saneador.



Tribunal Judicial da Comarca do Porto
Juízo Local Cível de Matosinhos - Juiz 4

Palácio da Justiça - Rua Augusto Gomes
4450-053 Matosinhos

Telef: 229393600 Fax: 229393699 Mail: matosinhos.judicial@tribunais.org.pt

Proc. nº 5568/15.4T8MTS

Ora, se é certo que terraço, ou mais concretamente, os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fracção, são partes comuns dos prédios, conforme previsão do art. 1421º nº 1 al. b) do Código Civil citado supra, não deixa de ser certo que o título constitutivo da propriedade horizontal pode incluí-lo numa fracção.

In casu, se é certo que o título junto nas fls. 114v a 119 não integra a fracção UA do réu com o terraço, o facto, reiterar-se é que o réu expressamente aceitou que o terraço faz parte da sua fracção.

Acresce que, mesmo que se entendesse que o terraço em causa é parte comum, o art. 1424º nº 3 do Código Civil prevê que as despesas relativas às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos ficam a cargo dos que delas se servem.

O que significa que cabe ao réu as despesas da sua conservação.

Pelo que o réu tem responsabilidade perante os autores pela sua obrigatoriedade de manter aquele terraço de forma a que não lese direitos de terceiros.

Do elenco dos factos provados resulta que a fracção dos autores denota sinais de humidade nas paredes e tetos.

E que essas humidades são provenientes do terraço pertença do réu.

São notórias as aberturas, fissuras e falta de impermeabilização do referido terraço.

Assim, é quanto basta para ser da responsabilidade do réu a reparação integral do terraço onde essas aberturas/fissuras/brechas se verificam, de modo a não mais originar infiltração de água no apartamento titulado pelos autores.

Pelo que, nesta parte, assiste razão aos autores em exigir do réu a reparação necessária, impondo-se ao réu a impermeabilização do terraço.

*

Quanto aos danos.

Caímos, pois, sob a alçada da responsabilidade civil extracontratual.



Tribunal Judicial da Comarca do Porto

Juízo Local Cível de Matosinhos - Juiz 4

Palácio da Justiça - Rua Augusto Gomes

4450-053 Matosinhos

Telef: 229393600 Fax: 229393699 Mail: matosinhos.judicial@tribunais.org.pt

Proc. nº 5568/15.4T8MTS

A este respeito, em sede de responsabilidade civil, a indemnização corresponde às providências destinadas a reparar o prejuízo sofrido por outrem, com exclusão do que seja a mera realização coativa do direito.

A este respeito, a lei estabelece o dever de reconstituir a situação anterior à lesão, o dever de repor as coisas no estado em que estariam se não se tivesse produzido o dano – o princípio da reconstituição natural (art. 562º do Código Civil).

A nível de danos tanto são compensáveis os danos patrimoniais (a título de danos emergentes e de lucros cessantes – art. 564º do Código Civil) como os danos não patrimoniais (art. 496º do Código Civil), estes últimos também peticionados nos presentes autos.

Note-se, a este respeito, que a indemnização deve ser fixada em dinheiro sempre que a reconstituição natural não seja possível, não repare integralmente os danos ou não seja excessivamente onerosa para o devedor (art. 566º do Código Civil).

Em primeiro lugar, quanto aos danos de natureza patrimonial.

Ora, analisando os danos apurados, temos que se apuraram as seguintes consequências danosas invocadas pelos autores:

A partir de data não apurada, mas situada antes do verão de 2014, começou a entrar água pelo teto da fração dos autores, ou seja, pela parte de cima a que corresponde a soleira existente no terraço do réu.

Desde então e até à presente data, sempre que chove, há infiltração de água na mesma direção, a qual chega a escorrer pela parede abaixo.

A fração dos autores apresenta os seguintes danos:

Nas paredes e tectos da sala comum, cozinha e quarto de dormir, junto à casa de banho dos quartos:

- Tinta levantada e empolada, com massa de areia e cimento, bem como tijolo, à mostra;
- Manchas amarelas no tecto e nas paredes;
- Fissuras;



Tribunal Judicial da Comarca do Porto
Juízo Local Cível de Matosinhos - Juiz 4

Palácio da Justiça - Rua Augusto Gomes
4450-053 Matosinhos

Telef: 229393600 Fax: 229393699 Mail: matosinhos.judicial@tribunais.org.pt

Proc. nº 5568/15.4T8MTS

- Paredes danificadas, sendo a mais danificada a da sala contígua ao prédio vizinho;

- Existem também já danos de tinta da parede e do tecto estalada, com a massa (antes da pintura) à vista, próximos de um canto superior na parede do quarto onde fica instalada a porta de acesso;

No mobiliário:

- O móvel de loiça da sala de jantar, em madeira de castanho, tem a parte de trás toda apodrecida e partida, causando um prejuízo no valor de €250,00;

- O móvel cristaleira só tem a protecção traseira em contraplacado e na parte superior está já danificado com humidade e tem uma parede rachada, sendo necessário, para sua reparação, o valor de €50,00.

Apurou-se o custo: o custo para reparação dos danos no imóvel é de 3.675,00 euros, acrescido de Iva à taxa de 23%, e ainda os 250 euros e 50 euros respeitantes aos móveis.

Pelo que se reconhece direito aos autores em receber esta indemnização do réu.

Quanto aos danos de natureza não patrimonial.

Os autores peticionam a condenação do réu no pagamento da quantia de 1.250,00 euros, decorrentes da vergonha e desgosto pelo estado da fração.

Nesta parte apurou-se que os autores sentem desgosto e tristeza pelo estado em que se encontra a fração, tendo vergonha do seu estado, o que os impossibilita de aí receber familiares e amigos.

Nesta segunda matéria rege o art. 496º do Código Civil. O seu nº 1 prescreve que *"na fixação da indemnização deve atender-se aos danos não patrimoniais que, pela sua gravidade, mereçam a tutela do direito"*.

A regra de fixação do montante de indemnização encontra-se consagrada no nº 3 do artigo referido: vale aqui a regra da equidade.

Ora, somando tudo o que se apurou, o Tribunal não tem dúvidas que assiste aos autores o direito a ser ressarcidos pelos danos de



Tribunal Judicial da Comarca do Porto
Juízo Local Cível de Matosinhos - Juiz 4

Palácio da Justiça - Rua Augusto Gomes
4450-053 Matosinhos

Telef: 229393600 Fax: 229393699 Mail: matosinhos.judicial@tribunais.org.pt

Proc. nº 5568/15.4T8MTS

natureza não patrimonial.

A importância peticionada, no parecer do Tribunal, afigura-se razoável, não sendo excessiva, face aos valores que têm vindo a ser atribuídos pela jurisprudência dos nossos tribunais.

Face a todo este circunstancialismo, atribui-se os 1.250,00 euros a quantia a favor dos autores a título de compensação dos danos sofridos, da responsabilidade do réu.

Pelo que, somando tais quantias, obtemos a quantia global de (3.675,00 +IVA de 23% = 4.520,25€ + 250,00€+ 50,00€+1.250,00€ = 6.070,25 euros)

*

A tal quantia acrescem juros de mora à taxa de 4%, a contar desde a citação até integral pagamento.

*

Quanto à ampliação do pedido.

Pretenderam ainda os autores a condenação do réu na demolição do terraço ilegalmente construído.

Esta ampliação do pedido, admitida nos autos, prendia-se com a defesa, algo contraditória do réu que, pese embora ter aceite que o terraço em causa fazia parte da sua fração, pretendeu também demonstrar que seria parte comum e não integraria a sua fração.

Ora, a nosso ver, este pedido resultante de ampliação, teve o seu campo de aplicação apenas para o caso do Tribunal concluir que o terraço era parte comum e que o réu ter ilegalmente construído por cima dele, murando-o e colocando-lhe tijoleira, soleira, etc.

Tendo-se concluído que o terraço faz parte integrante da fração do réu, não há porque o condenar a demolir uma construção em parte que é sua.

Termos em que se conclui que o pedido resultante da ampliação se mostra prejudicado.

*

IV. Decisão:



Tribunal Judicial da Comarca do Porto

Juízo Local Cível de Matosinhos - Juiz 4

Palácio da Justiça - Rua Augusto Gomes

4450-053 Matosinhos

Telef: 229393600 Fax: 229393699 Mail: matosinhos.judicial@tribunais.org.pt

Proc. nº 5568/15.4T8MTS

Termos em que o Tribunal julga a ação parcialmente procedente, por parcialmente provada e, em consequência:

1. Julgo improcedente a exceção de prescrição invocada pelo réu.
2. Condeno o réu a proceder às obras necessárias de impermeabilização do terraço da sua fração.
3. Condeno o réu no pagamento aos autores da quantia de 6.070,25€ (seis mil e setenta euros e vinte e cinco cêntimos), acrescida de juros de mora, à taxa de 4%, a contar desde a citação até integral pagamento.
4. Absolvo o réu do demais peticionado contra si, nomeadamente do pedido resultante de ampliação.

*

Custas pelas partes na proporção do decaimento, fixando-se em 20% para os autores e 80% para o réu (art. 527º nº 1 e 2 do Código de Processo Civil).

Notifique.

Registe.

Matosinhos, 23/03/2018