



**Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa**  
**Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15**

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

**Processo:** 7012/14.5T8LSB  
**Relator:** Tomás Núncio  
**Descritores:** Propriedade horizontal  
Responsabilidade civil  
Culpa  
Infiltrações  
Obras ilícitas

**Data da Decisão:** 23-06-2017

**Sumário:**

I. Em edifício constituído em regime de propriedade horizontal, o proprietário de fração autónoma cimeira é responsável pelos prejuízos causados na fração situada no piso inferior, por força de inundação ou derrame de água naquela verificada e que seja causa de infiltrações ocorridas na fração inferior, com a produção de danos - a menos que ele demonstre que nenhuma culpa houve da sua parte ou que os danos teriam igualmente acontecido independentemente de culpa sua (cfr. artigo 493.º, n.º 1, do Código Civil).

II. Com tal preceito legal não se altera o princípio de que a responsabilidade civil depende de culpa, mas apenas a regra de que é ao lesado que incumbe provar a culpa do autor da lesão, para ser sobre este último que passa a recair o encargo de demonstrar que nenhuma culpa teve, sob pena de se considerar que a teve; ou seja, só a prova da falta de culpa pode funcionar como causa excludente da responsabilidade civil, por elisão da presunção legal (cfr. artigos 483.º, n.º 1, 487.º, n.º 1, e 493.º, n.º 1, todos do Código Civil).

III. A presunção legal de culpa não se baseia na coisa em si mesma, ou nos danos causados por alguém como emprego de coisas, mas na situação de certa pessoa em relação a determinada coisa, pouco importando a maneira como esta causou o dano: a responsabilidade do detentor funda-se na ideia de que este não tomou as cautelas necessárias para evitar o facto danoso. Isto é, como detentor daquelas instalações, sempre portadoras de “intrínseca eficiência danosa” e, por via dela, suscetíveis de causar danos a terceiros, é o proprietário responsável pela reparação dos prejuízos causados pela *res*.

IV. Incorre nessa situação o réu que, tanto por ação, como por omissão, dominador da sua própria vontade, levou a cabo obras ilícitas à revelia do licenciamento camarário e da anuência dos demais condóminos, ou deixou



**Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa**  
**Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15**

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

de efetuar as reparações necessárias e adequadas às contingências e vetustez do edifício e às especificidades da sua fração autónoma, bem sabendo que deveria ter seguido um comportamento diferente e sendo expectável que o assumisse e que trilhasse uma conduta consentânea com a lei; num inescapável nexó de causalidade entre as intervenções protagonizadas na cobertura da sua fração e no telhado do edifício, e os danos - patrimoniais e imateriais - incidentes sobre a esfera jurídica dos autores, como proprietários da fração imediatamente inferior.

***I. Relatório***

AA e BB, casados entre si, intentaram ação declarativa de condenação, na forma comum, contra CC, peticionando a condenação do Réu nos termos seguintes:

a) A demolir a obra que iniciou, restituindo a cobertura do prédio (identificado nos presentes autos) à sua situação anterior;

b) A executar as obras necessárias de forma a evitar infiltração de águas no prédio, em particular, na fração dos Autores;

c) A reparar todos os danos verificados na fração dos Autores em consequência das infiltrações de água causadas pelas obras realizadas pelo Réu na sua fração;

d) Os trabalhos descritos nas alíneas anteriores devem ter início em prazo a fixar pelo Tribunal, julgando-se razoável o prazo de 10 dias, fixando-se uma sanção pecuniária compulsória, a favor dos Autores, no valor de € 200,00 (duzentos euros) por cada dia de atraso;

e) A pagar aos Autores a quantia de € 30 140,00 (trinta mil, cento e quarenta euros), acrescida de juros de mora à taxa legal, sendo:

- € 12 640,00 (doze mil, seiscentos e quarenta euros), a título de danos patrimoniais apurados até à data da propositura da presente ação (em 24 de outubro de 2014);

- € 17 500,00 (dezassete mil e quinhentos euros), a título de danos não patrimoniais apurados até à data da propositura da presente ação;

f) A pagar uma indemnização relativamente aos danos patrimoniais e não patrimoniais que ainda se venham a apurar em sede de liquidação de sentença, acrescida de juros vencidos;

g) A pagar custas e demais encargos legais.

Alegaram factos tendentes a sustentar a responsabilidade civil do Réu perante os aqui demandantes, de índole extracontratual, por ter concretizado obras ilegais na cobertura da sua fração autónoma e no telhado do edifício que levaram, e ainda levam, à verificação de infiltrações ou de inundações de águas pluviais na fração dos Autores, situada no piso imediatamente inferior



**Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa**  
**Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15**

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

(no 4.º andar), gerando estragos no seu interior, bem como danos de natureza imaterial na esfera jurídica dos ora demandantes.

Pessoal e regularmente citado, o Réu contestou, pugnando pela improcedência da presente ação, por não provada, e pela sua consequente absolvição dos pedidos.

Alegou em suma, por via impugnativa, que as intervenções realizadas foram apenas obras de remodelação, documentadas em projetos de arquitetura e engenharia, aguardando a emissão da licença camarária de construção e tendo sido unânime e previamente autorizadas em reunião dos condóminos do prédio, com a presença dos Autores. Anteriormente à aquisição da fração pelo Réu (outubro de 2012), que estivera por dois anos devoluta, já existiam infiltrações no imóvel dos Autores e no edifício, dado que o prédio é do século XIX, conhece um avançado estado de degradação e jamais teve obras profundas de conservação, o que sempre foi do conhecimento dos demandantes.

Os autos prosseguiram na sua tramitação com a realização da audiência prévia, no âmbito da qual se procedeu à tentativa de conciliação, foi proferido o despacho saneador e, bem assim, o despacho previsto no artigo 596.º, n.º 1, do Código de Processo Civil (identificação do objeto do litígio e enunciação dos temas da prova).

Apreciados (na audiência prévia) os requerimentos probatórios oferecidos pelas partes, os Autores apresentaram nessa ocasião articulado superveniente, liminarmente admitido pelo Tribunal, que ordenou a notificação do Réu para, querendo, responder.

No final do articulado superveniente, os Autores requereram a ampliação do pedido, com vista à condenação do Réu no pagamento de uma indemnização a título de danos não patrimoniais, no valor de € 5 000,00 (cinco mil euros), que deverá acrescer ao montante de € 17 500,00 (dezassete mil e quinhentos euros) anteriormente peticionado, uma vez que se trata do desenvolvimento/consequência do pedido primitivo.

Exercido o contraditório, o Réu manteve o solicitado em sede de contestação, pugnando pela improcedência do referido novo articulado, com as legais consequências.

Na esteira do articulado oferecido na audiência prévia e da resposta que se lhe seguiu, houve lugar ao aditamento dos temas da prova (cfr. artigo 588.º, n.º 6, do Código de Processo Civil), à admissão da ampliação do pedido formulada pelos Autores e à apreciação dos correspondentes requerimentos probatórios, também então acrescentados (cfr. despacho proferido em 8 de outubro de 2015, de fls. 301 a 303).

Após vicissitudes relacionadas com a obtenção de prova documental e a realização da perícia deferida, teve lugar a audiência final com a observância do formalismo legal, em cinco sessões (conforme das atas consta), iniciada com a inspeção judicial ao local.

A presente instância mantém a sua regularidade formal, nada obstando a que se conheça do mérito da causa.



**Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa**  
**Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15**

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

Identificação do objeto do litígio:

A questão essencial a decidir prende-se com o apuramento da responsabilidade civil extracontratual do Réu perante os Autores, ao ter realizado obras na cobertura da sua fração e no telhado do edifício que levaram, e ainda levam, à ocorrência de infiltrações ou de inundações de águas pluviais na fração dos Autores, causando estragos no seu interior, bem como danos de índole não patrimonial na esfera jurídica dos aqui demandantes.

***II. Fundamentação de facto e sua motivação***

Discutida a causa, com interesse para a respetiva decisão, o Tribunal considera provados os factos seguintes:

1. Por escritura pública datada de 14 de setembro de 1984, intitulada “*Constituição de Propriedade Horizontal*”, lavrada no (extinto) Primeiro Cartório Notarial de Lisboa, foi constituída a propriedade horizontal sobre o prédio urbano sito em X, n.ºs \*\*\* a \*\*\*, na freguesia Y, concelho de Lisboa, descrito na \* Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número \*\*\*\* (do Livro \*-\*) e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo \*\*\*, anterior artigo \*\*\* (cfr. documentos de fls. 42 a 47);

2. O edifício é composto por seis frações autónomas, em concreto, rés do chão (fração A), quatro andares (frações B a E) e águas furtadas (fração F) - cfr. documentos de fls. 42 a 47;

3. Os Autores são os únicos proprietários da fração designada pela letra “E”, correspondente ao 4.º andar do referido prédio, composta por cinco divisões assoalhadas, cozinha e casa de banho (cfr. documentos de fls. 48 a 52);

4. Por sua vez, o Réu adquiriu a propriedade da fração designada pela letra “F” (águas furtadas) no dia 25 de outubro de 2012 (cfr. documento de fls. 53 e 54);

5. Em finais do mês de novembro de 2012, o Réu iniciou obras na cobertura da sua fração e no telhado do edifício sem que tivessem sido submetidas à aprovação dos demais condóminos e sem que tivessem sido licenciadas pela Câmara Municipal de Lisboa;

6. No âmbito dessas obras, o Réu retirou parte do telhado do edifício em causa para construir dois terraços, aproveitando a circunstância de se tratar de águas furtadas;

7. O Réu recuou o telhado, que havia sido recentemente remodelado, subindo-o em altura e deixando a descoberto parte da sua fração (cfr. documentos de fls. 55 e 56);

8. (...) E passando o acima mencionado local a ser o teto da fração dos Autores, o qual, sem resguardo ou proteção, ficou exposto às condições climatéricas;

9. Logo no primeiro dia de chuva após a realização das citadas obras, a filha dos Autores, ao regressar a casa no final do dia, deparou com a sua secretária repleta de água (cfr. documento de fls. 57);



**Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa**  
**Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15**

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

10. (...) Água essa que, não só escorria pelas paredes, como também pingava ininterruptamente do teto, encharcando e destruindo o que se encontrava por cima e em redor da secretária (cfr. documentos de fls. 57 e 58);

11. De imediato, a filha dos Autores apercebeu-se de que a queda de água não se limitava àquele local e divisão da casa e teve de chamar os pais, que se encontravam a trabalhar, para a ajudar a retirar todo o mobiliário existente naquela divisão, bem como na sala de jantar;

12. Viram-se os Autores obrigados a cobrir o chão com sacos de plástico, baldes e alguidares para evitarem o alagamento e consequente destruição do soalho de madeira, o que acabou por acontecer (cfr. documento de fls. 59);

13. Perante toda esta situação, os Autores chamaram o Réu à sua fração, o qual verificou os danos provocados pelas suas obras;

14. (...) E informou que iria mandar um empreiteiro para fazer reparações na fração do 4.º andar e resolver o problema das infiltrações e humidades;

15. Todavia, esta situação prolongou-se, não só durante todo o inverno de 2012, como nos invernos que se lhe seguiram, dado que, sempre que chovia, entravam águas pluviais dentro da fração dos Autores, inundando os quartos e a cozinha, estragando os tetos, as paredes, os pavimentos e parte do mobiliário dos Autores;

16. Na sequência do exposto, os Autores solicitaram a intervenção da Polícia Municipal, a qual realizou uma inspeção ao local em 31 de março de 2013 e verificou que “(...) no quarto tinha infiltrações provenientes do andar superior”; segundo informação do Autor, “(...) as infiltrações são provenientes do 5.º andar em virtude de ali decorrerem obras e um vão de janela se encontra sem caixilharia permitindo a entrada das águas pluviais” (cfr. documento de fls. 60);

17. Em 16 de abril de 2013, “(...) a fim de averiguar denúncia relacionada com danos provocados por obras”, a Polícia Municipal deslocou-se, novamente, à fração dos Autores, verificando que “(...) os tectos das divisões confinantes com a fachada de X se apresentam fendidos e manchados devido a humidades provenientes do andar superior” (cfr. documento de fls. 61 a 63);

18. Em 22 de abril de 2013, a Polícia Municipal voltou a deslocar-se à fração dos Autores, a fim de fiscalizar a operação urbanística da fração do Réu, apurando que na fração deste “(...) foram executadas obras de ampliação, nomeadamente ao nível da cobertura, com alteração da inclinação das águas, elevação do pé direito em cerca de 2,20m, foram demolidas 2 trapeiras, e construídos dois vãos de porta na fachada principal do imóvel”; e ainda que “nas empenas laterais sob[r]e as coberturas confinantes foram alargados os vãos de janela ali existentes em cerca de 0,70m, bem como foram colocados perfis metálicos em substituição dos barrotes em madeira inicialmente existentes para suporte da cobertura” (cfr. documento de fls. 64 e 65);



**Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa**  
**Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15**

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

19. Dessa fiscalização resultou uma proposta de embargo da obra na fração do Réu, a qual deu origem ao embargo administrativo camarário n.º \*\*/2013, efetivado em junho de 2013 (cfr. documento de fls. 210 a 293);

20. Entretanto, em finais de maio de 2013, o Réu enviara o empreiteiro para fazer obras na fração dos Autores, o qual procedeu à pintura integral dos tetos e paredes das salas de jantar e de estar, bem como do quarto do filho dos Autores;

21. O Réu propôs o pagamento dessas obras em partes iguais, proposta a que os Autores acederam pagando um montante não concretamente apurado, com vista a pôr fim à situação o mais rapidamente possível;

22. Em outubro de 2013, com as primeiras chuvas recomeçaram as inundações na fração dos Autores, sendo que a água começou de novo a escorrer pelas paredes e tetos (cfr. documento de fls. 66 e 67);

23. De novo, tiveram os Autores de espalhar sacos de plástico, baldes e alguidares por toda a casa a fim de evitarem inundações, bem como o agravamento dos danos já existentes (cfr. documento de fls. 68);

24. De novo, os Autores foram forçados a retirar mobiliário e os equipamentos, mas não a tempo de impedir que a água destruísse resmas de papel, canetas, cadernos, livros da escola, telemóvel, o MP4 e o computador portátil da sua filha, onde estavam guardados os seus trabalhos escolares (cfr. documento de fls. 69 a 71);

25. (...) E tornaram ambos a viver em angústia e apreensão, vendo-se obrigados, por diversas vezes, a abandonar o seu local de trabalho e a deslocar-se para casa com receio das iminentes inundações;

26. Nas noites em que chovia, os Autores mal dormiam com receio que os baldes e os alguidares transbordassem, ouvindo ainda o barulho permanente da água a pingar;

27. As infiltrações foram-se alastrando por toda a casa, de tal forma que, numa noite de maior pluviosidade, começou a chover nos quartos e por cima das camas (cfr. documento de fls. 72 e 73);

28. A partir desse momento, sempre que chove, os Autores vêem-se obrigados a dormir no chão do corredor em sacos de cama, sendo que também começou a chover na cozinha e casa de banho (cfr. documento de fls. 74);

29. Em desespero com o agravamento da situação, os Autores instaram o Réu a resolver o problema e a indemnizar os estragos nos seus bens e fração, mas em vão;

30. Preocupados e assustados com o estado da sua fração autónoma, cada vez mais deteriorada pelas infiltrações, em 14 de fevereiro de 2014 os Autores chamaram a Polícia Municipal, que fez nova inspeção ao local (cfr. documento de fls. 75 e 76);



## Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

### Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

31. Em 20 de fevereiro de 2014, os Autores chamaram os sapadores bombeiros que, ao chegarem ao local, verificaram “(...) tratar-se de infiltrações de águas da chuva, no momento, caindo dos tetos ao nível dos quartos e cozinha, estando a causar danos nos tetos, paredes, pavimentos e mobiliário diverso”; e que era necessário “(...) proceder a obras urgentes no piso superior, as mesmas deverão ser aferidas pela U.I.T. respetiva, para que no futuro não ponha em causa as condições de habitabilidade” (cfr. documento de fls. 77);

32. No dia 10 de setembro de 2014, logo que começou a chover, os Autores reclamaram novamente, desta feita para a *Divisão do Centro Histórico - X*, já que recomeçou a cair água na sua fração;

33. Nessa sequência, por determinação da *U.I.T. de Centro Histórico*, foi constituída uma comissão de vistoria que, a 17 de setembro de 2014, compareceu no local e observou o seguinte:

“1 - A existência de uma obra no 5.º andar, que se encontra parada por embargo municipal, uma vez que não possui licença de obra emitida, verificando-se no seu interior e envolvente várias zonas inacabadas, por onde poderão ocorrer infiltrações, nomeadamente:

- no compartimento central que confina com a empena oeste, devido a falta de proteção do vão exterior - que se encontra aberto - originando entrada de água das chuvas;

- nos compartimentos que confinam com a empena a norte, na zona dos vãos de sacada, devido a deficiências de conservação da construção e aparente falta de estanquidade dos dois terraços localizados ao nível do 5.º andar, onde existe um amontoado de materiais soltos e permanência de água, não sendo possível verificar a canalização de drenagem;

- no compartimento da cozinha, a sul, devido à aparente deficiência dos elementos da cobertura.

2 - Os compartimentos situados nos mesmos alinhamentos, no 4.º e 3.º andares, encontram-se afectados com infiltrações, destacando-se:

- no 4.º andar, junto ao plano da fachada norte, tetos com manchas de humidade, destacamento de pintura e fissuras; paredes com inúmeros sinais de escorrimento de águas; pavimentos ainda molhados. Ainda nesse piso, as mesmas patologias em quarto junto à empena poente e cozinha.

- no 3.º andar, junto ao plano da fachada norte, tetos com manchas de humidade, destacamento de pintura e fissuras” (cfr. documento de fls. 210 a 293, em especial a fls. 213);

34. Em 8 de outubro de 2014, parte do teto da sala de estar caiu, devido às chuvas (cfr. documento de fls. 78 e 79);

35. Nesse seguimento, os Autores tiveram de chamar novamente os bombeiros, que se deslocaram ao local e elaboraram o respetivo auto (cfr. documento de fls. 80 e 81);

36. No dia 14 de outubro de 2014, a água da chuva acabou por inundar toda a habitação dos Autores (cfr. documento de fls. 82 e 83);



**Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa**  
**Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15**

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

37. Como consequência direta das intervenções feitas pelo Réu, quer nas partes comuns do edifício (telhado), quer na sua própria fração (cobertura), as águas caídas na cobertura do prédio passaram a escorrer sem obstáculo pelos tetos e paredes da fração do 4.º andar, acabando por aí se infiltrar, causando estragos no interior da mesma; a saber:

- Danificaram as paredes, tetos, rodapés e pinturas dos quartos, da sala de estar e jantar, cozinha e casa de banho;

- Deterioraram, em parte, os tetos e pinturas do corredor;

- Empenaram e apodreceram as aduelas (interiores e exteriores), bem como as portas dos quartos, da sala de estar e jantar, da cozinha e da casa de banho;

- Danificaram os rodapés e os tacos dos quartos, da sala de estar e jantar e do corredor, apodrecendo-os, descolando-os e levantando-os;

- Danificaram as portadas das janelas dos quartos, da sala de estar e jantar, da cozinha e da casa de banho;

- Afetaram a instalação elétrica da referida fração (cfr. documento de fls. 84 a 87);

38. (...) Estragos esses cuja reparação, à data de 8 de julho de 2014, importava um investimento na ordem dos € 11 867,04, com IVA incluído (cfr. documento de fls. 88 a 93);

39. (...) Tal como danificaram móveis de cozinha (bancadas, uma mesa, duas cadeiras e dois bancos); mobiliário da sala de estar (móvel de apoio e sofá); mobiliário do quarto do filho dos Autores (guarda-fato, cómoda, mesas de cabeceira, cama e colchão); móvel da sala de jantar e tapete; secretária e cadeira; o computador portátil ACER, telemóvel e MP4 pertencentes à filha dos Autores; candeeiros, cortinados, dois quadros de parede, duas tapetes, livros escolares, material escolar e roupa;

40. As referidas obras fizeram os Autores passar pelo sofrimento de ver a água a escorrer pelos tetos e paredes do seu lar, sem que nada pudessem fazer para evitar esse circunstancialismo;

41. (...) Tal como fizeram os Autores passar pela dor de ver alguns dos seus bens destruídos; pela agitação e desespero dos dias e noites de chuva, sempre à espera de uma inundaçãõ ou de um possível desmoronamento dentro de casa; por noites mal dormidas; pela constante humidade e cheiro a bolor no ar e nas roupas;

42. Os Autores são proprietários de um restaurante, aí trabalhando ambos, atividade que também vem sendo afetada com as referidas noites mal dormidas;

43. A situação do prédio em questão já foi objeto de notícias num jornal em diferentes dias (cfr. documentos de fls. 94 e 95);

44. Na semana a partir de 17 de novembro de 2014, em virtude do levantamento do embargo administrativo n.º 68/2013, o Réu retomou as obras que estava a efetuar na sua fração e no telhado do prédio; em consequência, o teto da cozinha dos Autores desabou (cfr. documento de fls. 153 a 155);





**Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa**  
**Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15**

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

45. Na altura, a sua cozinha ficou inutilizada, repleta de entulho e com um buraco no teto, em risco iminente de novo desabamento (cfr. documento de fls. 153 a 155);

46. Os Autores passaram a fazer as suas refeições noutros locais da habitação, ou fora de casa;

47. Apesar de o Réu ter tomado conhecimento da referida situação, permanece a cozinha dos Autores com um buraco no teto e em risco de novo desabamento;

48. Na madrugada do dia 17 de março de 2015, os Autores, mais uma vez, acordaram sobressaltados com a água que lhes caía em cima, com a sua cama encharcada (cfr. documento de fls. 156 a 161);

49. Chamados os sapadores bombeiros, que acudiram ao local, constataram os mesmos “(...) a ausência da cobertura na parte sul e parede na fachada tardoz das águas furtadas, estando exposto à intempérie e chuva que caía no momento infiltrando-se para o 4.º andar, estando a causar danos nos tetos, paredes, pavimentos, mobiliário, equipamentos de utilização e ficaram comprometidas as condições de habitabilidade da habitação da reclamante e proprietária do referido, Sr.ª BB. Compareceu o Sr. Eng.º DD, Responsável pela obra, assumiu a responsabilidade e disponibilizou-se em tratar do realojamento” (cfr. documento de fls. 162);

50. Também a Policia Municipal esteve no local e verificou “(...) as várias infiltrações e queda de água, persistentes e copiosas na cozinha, casa de banho, quarto pessoal, sala e quartos dos seus filhos, tornando-se inabitável a sua fração (...)” (cfr. documento de fls. 163 a 181);

51. (...) Tal como constatou “(...) queda de água, na zona do corredor e algumas infiltrações em outros compartimentos da fração” (cfr. documento de fls. 163 a 181);

52. (...) E concluiu o seguinte: “Toda esta entrada de água foi proveniente da enorme pluviosidade que ocorreu, bem como das obras em execução no 5.º piso, daquele imóvel (...)”; e, ainda: “Devido à não conclusão do fecho da cobertura e a impermeabilização e estanquicidade dos terraços permitiu a entrada das águas da chuva nos pisos inferiores e em toda a estrutura do imóvel” (cfr. documento de fls. 163 a 181);

53. No dia 14 de junho de 2015, voltou a cair água dentro da fração dos Autores, provindo dos mesmos locais de onde anteriormente já provinha, com humidades, buracos e lixo oriundos do teto (cfr. documento de fls. 182 a 184);

54. (...) Designadamente, corria água através do buraco existente no teto da cozinha, corria água através do buraco existente no teto da sala de estar, assim como corria água através dos tetos e paredes das demais divisões da casa (cfr. documento de fls. 182 a 184);

55. Os Autores continuaram a viver em sofrimento e angústia, privados de utilizar em pleno a sua casa e aceder a uma parte dos seus pertences que se encontram guardados, protegidos através de plásticos (cfr. documentos de fls. 153 a 161 e 182 a 184);



**Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa**  
**Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15**

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

56. Em 11 de maio de 2015, os Autores solicitaram novo orçamento, estimando-se, então, a reparação da sua fração num montante global de € 14 175,43, com IVA incluído (cfr. documento de fls. 185 a 189);

57. Nos dias 7 a 11 de maio de 2016, voltou a chover na residência dos Autores, tendo regressado ao local os sapadores bombeiros, que elaboraram o auto de ocorrência respetivo, com a natureza de “3301- *Infra-estruturas e Vias de Comunicação - Desabamento - Queda de Revestimento*” (cfr. documento de fls. 460 e DVD cotado a fls. 464);

58. No referido auto pode ler-se: “*Constatai queda de estuque na sala, numa área de cerca de cerca de 2 m2, originado por infiltrações de águas pluviais, que atravessam o piso superior. Outras divisões da habitação, nomeadamente cozinha e quartos, apresentam também falhas na continuidade do estuque. Segundo a proprietária, tal deve-se a obras que decorreram no piso superior, sendo já recorrente situações como a identificada. Por não se encontrar ninguém no 5.º andar, não foi possível fazer qualquer tipo de verificação, sendo a proprietária aconselhada a não pernoitar num dos quartos*” (cfr. documento de fls. 460 e DVD cotado a fls. 464);

59. Anteriormente à aquisição da fração pelo Réu, que estivera cerca de dois anos devoluta, já existiam algumas infiltrações no imóvel dos Autores e no edifício, porquanto o prédio remonta ao ano de 1888, conhece avançado estado de degradação e, com ressalva para o telhado, jamais teve obras profundas, o que é do conhecimento dos Autores;

60. No dia 13 de janeiro de 2017, pelo preço de € 290 000,00, o Réu vendeu a fração autónoma em apreço (as águas furtadas correspondentes ao 5.º andar) a EE e a FF, na proporção de 75 % para o primeiro comprador e de 25 % para a segunda compradora (cfr. documento de fls. 616 a 620).

Com interesse para a decisão desta causa e com exclusão da matéria conclusiva e/ou de direito, não se provou qualquer outro facto, nomeadamente, a matéria seguinte:

I. As águas infiltradas resultantes das intervenções realizadas pelo Réu destruíram os eletrodomésticos seguintes (dos Autores):

- Fogão *June Nápoles*, no valor aproximado de € 400,00;
- Frigorífico *Candy*, no valor aproximado de € 700,00;
- Máquina de lavar a roupa *Whirlpool*, no valor aproximado de € 400,00;
- Máquina de secar *Jocel*, no valor aproximado de € 400,00;
- Esquentador *Becken*, no valor aproximado de € 300,00;
- Torradeira *Serverim*, no valor aproximado de € 50,00;
- Micro-ondas *Fairline*, no valor aproximado de € 120,00;

II. As águas infiltradas resultantes das aludidas obras destruíram os equipamentos eletrónicos - televisão e DVD de marca *Luxor* - no valor aproximado de € 1 050,00;



**Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa**  
**Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15**

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

- III. (...) Bem como uma impressora *HP*, no valor aproximado de € 250,00;
- IV. Os móveis de cozinha - bancadas, uma mesa, duas cadeiras e dois bancos - tinham o valor aproximado de € 1 000,00;
- V. O mobiliário da sala de estar - móvel de apoio e sofá - tinha o valor aproximado de € 900,00;
- VI. O mobiliário do quarto do filho dos Autores - guarda-fato, cómoda, mesas de cabeceira, cama e colchão - tinha o valor aproximado de € 2 700,00;
- VII. O móvel da sala de jantar e tapete tinham o valor aproximado de € 1 750,00;
- VIII. A secretária e a cadeira tinham o valor aproximado de € 200,00;
- IX. O computador portátil *ACER* tinha o valor aproximado de € 1 000,00;
- X. O telemóvel tinha o valor aproximado de € 100,00;
- XI. O *MP4* tinha o valor aproximado de € 70,00;
- XII. Os candeeiros, cortinados, dois quadros de parede, duas carpetes, livros escolares, material escolar e roupa, tinham o valor aproximado de € 1 250,00;
- XIII. As intervenções realizadas pelo Réu na fração foram apenas de remodelação, estando as mesmas correspondentes aos projetos de arquitetura e engenharia, e só aguardavam a emissão da licença de construção;
- XIV. (...) Tendo as mesmas sido unânime e previamente autorizadas em reunião dos condóminos do prédio, com a presença dos Autores;
- XV. Desde há largos anos que as infiltrações existentes no edifício provêm da empena do prédio, da claraboia das escadas, dos algerozes, de fissuras na fachada do prédio, de pedras partidas e das próprias paredes do apartamento dos Autores, que nunca foi isolado exteriormente, o que faz com que as águas pluviais vão passando pelas paredes de atabique e escorrendo pelos restantes andares;
- XVI. À data da aquisição da fração pelo Réu e dos factos que se lhe seguiram, o prédio tinha o condomínio ainda por constituir;
- XVII. Em finais de maio de 2013, os Autores pagaram o valor em obras de € 530,00;
- XVIII. E o Réu procedeu ao pagamento do triplo dessa quantia;
- XIX. As obras no telhado do edifício, anteriores à aquisição da fração pelo Réu, ficaram inacabadas, na medida em que persistiam infiltrações na casa dos Autores com origem na cozinha, na sala e na claraboia e, ainda, por via do (então devoluto) 5.º andar;
- XX. Antes da aquisição da fração pelo Réu, as infiltrações de águas ocorriam nos 4.º e 5.º andares do edifício sempre que existia precipitação;
- XXI. Foi garantido ao Réu por um comercial da mediadora imobiliária que, devido ao telhado do prédio haver sido arranjado, já não deveriam existir infiltrações;



**Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa**  
**Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15**

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

XXII. Após a retoma das obras por parte do Réu (sequencial ao levantamento do embargo administrativo), os estragos materiais na fração dos Autores limitaram-se à cama do quarto destes, bem como ao pavimento e a uma parte da bancada da sua cozinha.

A audiência final, nas suas várias sessões, decorreu com o registo em gravação digital sonora dos depoimentos testemunhais e das declarações de parte nela prestados. Tal circunstância, que deve, também nesta fase do processo, revestir-se de utilidade prática, dispensa um relato detalhado e minucioso do que aí se afirmou.

Assinale-se, de igual sorte, que o Tribunal apenas deve atender aos factos que, tendo sido oportunamente alegados pelas partes ou licitamente introduzidos durante a instrução, forem relevantes para a resolução do pleito, não lhe cabendo pronunciar-se sobre matéria factual que se mostre desnecessária - ou não essencial - a tal desiderato.

Isto posto, o Tribunal alicerçou a sua convicção na análise crítica e valoração da prova produzida, sendo que, em relação à matéria factual inserta nos pontos 2, 4, 13, 18, 19 e 20, resultou a mesma da aceitação específica manifestada pela defesa nos artigos 4.º, 6.º, 24.º e 35.º da contestação, por referência à matéria de facto alegada nos artigos 2.º, 4.º, 16.º e 24.º a 28.º da petição inicial, com a correspondente documentação de suporte inserta de fls. 42 a 47, 53, 54, 64 e 65. Acresce que, nos artigos 45.º e 136.º da contestação, o próprio Réu confirmou a verificação do embargo administrativo camarário em junho de 2013, cujo processo, sob o número 68/2013, se encontra devidamente certificado de fls. 210 a 293.

Relativamente à matéria demonstrada nos pontos de facto 1 e 3, o Tribunal teve em consideração o sentido e alcance dos documentos constantes de fls. 42 a 47 (quanto ao ponto 1) e 48 a 52 (quanto ao ponto 3), através da força probatória plena dos documentos em apreço, cuja falsidade não foi arguida em sede de contestação (cfr. artigos 371.º, n.º 1, e 372.º, n.º 1, ambos do Código Civil), pois que o Réu invocou somente o desconhecimento da veracidade dos artigos 1.º e 3.º do petitório (cfr. artigos 3.º e 5.º da sua contestação).

No que concerne à matéria demonstrada nos pontos de facto 5 a 12 e 14 a 17, procurando apenas sinalizar os aspetos mais importantes, a convicção do Tribunal estribou-se numa análise e ponderação conjugadas dos elementos probatórios seguintes:

- Desde logo, os vários documentos ínsitos a fls. 55 a 59 e 60 a 63, ali sinalizados;
- A leitura e análise, numa perspetiva crítica e criteriosa, do espólio documental constante de fls. 130 a 137 (“*relatório de peritagem*” datado de 22 de janeiro de 2015), de fls. 210 a 293 (certidão camarária) e de fls. 570 a 594 (ata de assembleia de condóminos realizada no dia 9 de dezembro de 2012, cópia de recibo e orçamento relativos a obras de remodelação do telhado efetuadas pelo condomínio no início do ano de 2012, cópia de notificação da Câmara Municipal de



**Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa**  
**Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15**

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

Lisboa e cópia de audição dos interessados Autores, no âmbito do processo administrativo camarário com o número \*\*\*\*/RLU/2016);

- A leitura e análise, também numa ótica crítica e criteriosa, do relatório pericial constante de fls. 516 a 545, elaborado pelo Sr. Perito GG (engenheiro civil), não reclamado, em conjugação com a inspeção judicial ao local concretizada no dia 26 de abril de 2017, pelas 14h00, com o correspondente auto lavrado em ata, a fls. 654;

- Os depoimentos testemunhais de HH (foi vizinha dos Autores e residente no 3.º andar do prédio até dezembro de 2016), II, JJ (filhos dos Autores, ambos residentes no 4.º andar), KK (presta alguns serviços para os Autores no âmbito da construção civil), LL (arquiteta e consultora imobiliária que interveio como representante dos compradores do imóvel que pertencia ao Réu), MM (fiscal municipal de obras), NN (engenheiro civil que efetuou a “peritagem” documentada de fls. 130 a 137), OO (engenheiro civil domiciliado na Câmara Municipal de Lisboa) e PP (como sapador bombeiro);

- As declarações de parte proferidas pela Autora na pretérita sessão da audiência.

Os referidos depoimentos testemunhais, secundados pelas declarações da Autora (meio de prova que se reveste de natureza meramente complementar), foram credíveis, objetivos, estruturados e congruentes entre si, além de irem ao encontro do manancial de informação fornecido pelo espólio documental acima assinalado, com enfoque para o “relatório de peritagem” datado de 22 de janeiro de 2015 e para o relatório pericial datado de 28 de novembro de 2016, este último não reclamado pela defesa, atributivo das anomalias verificadas no 4.º andar do edifício, essencialmente, a uma “(...) *deficiente impermeabilização e drenagem dos terraços do piso 5 (...)*” (cfr. fls. 545). Os próprios depoimentos evidenciaram que as testemunhas visadas tiveram participação direta nos factos, no todo ou em parte, tendo sido verosímeis e convincentes. Foram genuínos, espontâneos e bastante explícitos.

Com efeito, a indicada testemunha HH, que residiu no 3.º andar do prédio e, nessa medida, foi vizinha dos Autores durante largo período temporal, mostrou-se perfeitamente ao corrente dos problemas existentes no 4.º andar, advenientes das inundações nessa fração do edifício, com consequências nefastas também no 3.º andar (veja-se as notícias documentadas a fls. 94 e 95, com as fotografias da testemunha). Nessa parte, foi bem elucidativa quanto ao “*calvário*” passado pelos Autores, fruto da ação direta da água infiltrada no imóvel, a qual “*era tanta que chegou ao 1.º andar*”.

Por seu lado, os filhos dos aqui demandantes, ambos residentes no 4.º andar, também traçaram relatos idóneos e credíveis, com bastante objetividade e isenção (apesar da estreita relação familiar), sobre o mau estado da fração autónoma dos seus pais desde que tiveram início as intervenções levadas a efeito pelo demandado. Mantiveram sempre discursos plausíveis, sedimentados num conhecimento direto dos factos e entrosados com a realidade diária que, no



**Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa**  
**Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15**

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

quotidiano, vivencia(ra)m, sem ignorarem todos os problemas que incidiram nas pessoas e bens dos progenitores e, até, em alguns bens pessoais seus.

Já as testemunhas KK, MM, NN, OO e PP, que se deslocaram em momentos e ocasiões diferentes à fração dos Autores por força das inundações verificadas, trouxeram luz válida quanto à falta de condições de habitabilidade do imóvel e patologias verificadas com a precipitação e condições climatéricas adversas, resultado das alterações levadas a cabo a partir do 5.º piso. Tais depoimentos, na essencialidade, foram confluentes com o conteúdo do “*relatório de peritagem*” datado de 22 de janeiro de 2015, de fls. 130 a 137, da lavra da testemunha NN, onde se concluiu, a nosso ver assertivamente, pela “(...) existência de um *nexo causa/efeito entre as obras de demolição/reconstrução do 5.º andar do edifício e a degradação a que se assiste no 4.º andar, nos revestimentos das paredes, tectos e pavimentos, originada pela penetração da chuva neste piso, que resulta das obras de demolição e alteração da estrutura original do telhado*” (cfr. fls. 136 verso); não obstante estarmos perante um “*prédio antigo, com as mazelas próprias de uma construção centenária*” (como o afirmou).

De resto, também a testemunha LL, apesar de revelar um conhecimento da situação do 4.º andar só depois da venda da fração do Réu aos seus atuais proprietários, não deixou de relatar em audiência, entre o mais, que chove literalmente dentro de casa dos Autores, o que presenciou *in loco*. Referiu que “*a água cai de uma ponta à outra, escorre pelo teto ou pela parede; o próprio apartamento de cima mete água em vários sítios*”; sendo que a água passa “*diretamente dos terraços para o 4.º piso e da cozinha para o 4.º piso*”. Evidenciou um depoimento bastante exaustivo, pormenorizado e incisivo sobre aquilo que constatou no local, qualificado como “*algo de inconcebível*”.

No respeitante à matéria demonstrada nos pontos de facto 21 a 43, tivemos em linha de conta, desde logo, o restante acervo documental acompanhante da petição inicial, de fls. 66 a 95, sem deixar de ser conjugado, de igual sorte, com o “*relatório de peritagem*” datado de 22 de janeiro de 2015, de fls. 130 a 137, o relatório pericial constante de fls. 516 a 545, elaborado pelo Sr. Perito GG, e a inspeção judicial concretizada em 26 de abril de 2017, pelas 14h00, com o correspondente auto lavrado em ata, a fls. 654, no âmbito da qual o próprio Tribunal percecionou o aspeto geral do edifício (observado do exterior), entrou no mesmo através da escada aí existente (parte comum) e verificou o estado geral da escada e paredes comuns; posteriormente, percorreu a fração do 4.º andar em todas as suas divisões, o que também veio a fazer em relação à fração do 5.º piso e seus terraços, a fim de aquilatar sobre a envergadura/dimensão das obras realizadas pelo Réu, tanto nessa fração autónoma (águas furtadas), como no telhado do edifício.

No que tange ao relatório pericial constante de fls. 516 a 545, este datado de 28 de novembro de 2016, transcrevemos o resumo inserto na sua última página (cfr. fls. 545): “*Na*



**Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa**  
**Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15**

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

*sequência da visita efetuada às partes comuns do prédio e das frações do piso 4 e 5, conclui-se que o estado geral do prédio é mau, por falta de obras de conservação, principalmente nas fachadas.*

*O estado de conservação da fração do piso 4 é mau, não tendo condições de habitabilidade. Os principais danos existentes nesta fração e as atuais escorrências de água que ocorrem na fração quando chove, são consequência da deficiente impermeabilização e drenagem dos terraços do piso 5 e do eventual mau funcionamento do algeroz do prédio.*

*Saliento que algumas das patologias existentes no piso 4, nomeadamente o elevado estado de degradação das madeiras do teto, não é recente. É consequência da escorrência de água ao longo dos anos, por degradação da cobertura e do revestimento das paredes exteriores”. Apesar deste parágrafo final, o mesmo relatório consignou que “Os três quartos localizados a Norte, junto a X, têm as paredes e tetos bastante degradados, principalmente junto à fachada principal, com o estuque caído e algumas ripas e barrotes de madeira do teto já apodrecidos. Estas anomalias são consequência de infiltrações e deficiente impermeabilização das fachadas e do terraço do piso superior, (...), que permitem a escorrência de água para o interior da fração” (cfr. fls. 527).*

Quanto às testemunhas inquiridas, e com relevância para os pontos concretos em presença, destacamos as já mencionadas anteriormente, por tudo o que se escreveu em sede de resposta à matéria factual 5 a 12 e 14 a 17 e que aqui damos como integrada.

Importa acrescentar que ambos os filhos dos Autores, ouvidos como testemunhas, foram bastante esclarecedores para a aceitação - como assente - da matéria relacionada com os danos não patrimoniais invocados, fazendo, aliás, parte das regras da experiência comum o que pode significar viver nas condições (deploráveis) dos Autores, a partir do momento em que viram a sua fração autónoma inundada de águas pluviais oriundas da precipitação ocorrida (sobretudo, em 2014), e na sequência das obras efetivadas pelo Réu, colocando em causa, além do mais, a disposição original do telhado do prédio.

Também as restantes testemunhas precedentemente mencionadas (além dos filhos dos demandantes) foram ao encontro do acervo documental acompanhante do petitório e do relatório pericial *supra* citado, bem como de parte substancial da matéria alegada na petição, com enfoque para os depoimentos lúcidos e inteiramente isentos de PP (sapador bombeiro, redator dos documentos de fls. 77, 80 e 81), MM e OO, sempre concatenados com as declarações da Autora e com os esclarecimentos, não menos idóneos e verosímeis, de HH, KK, LL e NN; e, bem assim, com a certidão camarária de fls. 210 a 293, em especial no relato inserto a fls. 213.

No que tange à matéria demonstrada nos pontos de facto 44 a 56, tivemos em linha de consideração o acervo documental acompanhante do articulado superveniente, de fls. 153 a 161 (registos fotográficos), de fls. 162 (descrição de trabalhos datada de 17 de março de 2015, do regimento de sapadores bombeiros - Câmara Municipal de Lisboa), de fls. 163 a 181 (fiscalização de operação urbanística realizada no dia 17 de março de 2015, da Polícia Municipal de Lisboa), de fls.



**Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa**  
**Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15**

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

182 a 184 (registos fotográficos) e de fls. 185 a 189 (orçamento discriminativo datado de 11 de maio de 2015); na sua necessária conjugação com o “*relatório de peritagem*” datado de 22 de janeiro de 2015, de fls. 130 a 137, o relatório pericial constante de fls. 516 a 545, elaborado pelo Sr. Perito GG, e a inspeção judicial concretizada a 26 de abril de 2017 (auto de fls. 654); e com as declarações da Autora e os depoimentos de JJ, PP, QQ e RR.

Por outro lado, também os documentos que estão juntos de fls. 210 a 293 (certidão camarária), de fls. 412 a 431 (intimação da Polícia Municipal de Lisboa, com a data de 24 de novembro de 2015) e de fls. 434 e 435 (informação sobre data de emissão de alvará), confluíram no sentido dos meios probatórios acima indicados, podendo ler-se na referida intimação policial que: “*Devido às imensas infiltrações existentes na fração que provocaram a queda do estuque nos tetos das divisões supra citadas, aquela habitação [4.º andar] encontra-se em péssimas condições de habitabilidade, bem como, supostamente, fragiliza toda a estrutura em madeira do qual é construído*” (cfr. fls. 412).

Por referência aos depoimentos testemunhais prestados, JJ, na senda das afirmações proferidas respeitantes à matéria factual da petição inicial, manteve, em sede de articulado superveniente, a mesma coerência de raciocínio e de exposição anteriormente trilhada. A testemunha deixou bem clara a realidade vivenciada pelos seus progenitores no período temporal ora considerado e os estragos produzidos na fração do 4.º andar por ação das águas da chuva, advenientes do 5.º piso do edifício, bem como as perturbações causadas na esfera jurídica dos Autores num plano imaterial, com as alterações que tal significou nas suas rotinas diárias, também a nível laboral.

Por seu lado, as testemunhas PP e RR (assistente técnica com domicílio profissional na Polícia Municipal de Lisboa) não infirmaram a descrição de trabalhos datada de 17 de março de 2015, documentada a fls. 162, retirando-se inclusive destes depoimentos que, na última deslocação a casa dos demandantes, esta “*estava pior*”, “*nunca (os bombeiros) conseguiram entrar no 5.º andar*” e que “*da última vez a casa estava alagada, parecia uma piscina*”. Ou seja, segundo estes depoimentos proferidos em audiência, os acontecimentos posteriores ao levantamento do embargo administrativo, decorrentes da entrada de águas pluviais no apartamento dos Autores, ainda agravaram mais o (mau) estado da fração em causa, com as suas condições de habitabilidade gravemente comprometidas e os danos intensificados.

E com idêntico alcance se pronunciou a testemunha QQ, agente policial que confirmou a sua presença no imóvel dos Autores em 17 de março de 2015 (cfr. documento de fls. 163 a 181), numa altura em que já havia sido levantado o embargo camarário. Também esta testemunha traçou um relato idóneo, isento, credível e objetivo quanto às péssimas condições materiais do dito imóvel, sendo que por diversas vezes aí se deslocou (antes e depois do embargo), sem perder um depoimento consistente.





**Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa**  
**Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15**

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

Relativamente à demonstração dos pontos 57 e 58 *supra*, tivemos em conta, sobretudo, a informação que se encontra documentada a fls. 460 (descrição de trabalhos datada de 11 de maio de 2016, do regimento de sapadores bombeiros - Câmara Municipal de Lisboa), da autoria de SS, na sua necessária conjugação com a visualização do DVD cotado a fls. 464. Esta visualização foi levada a efeito numa das sessões da audiência final, a 3 de maio de 2017 (cfr. fls. 659), evidenciando a facilidade com que as águas pluviais invadem a fração dos Autores. O próprio som repetitivo da água a cair no chão denota a existência de encharcamento no dia da captação do sucedido.

No que à demonstração do ponto 59 concerne, o Tribunal atendeu, desde logo, ao sentido e alcance do relatório pericial de fls. 516 a 545, que não deixou de sustentar o avançado estado de degradação do edifício em si, sem obras profundas de conservação e com a verificação de algumas infiltrações, em face da sua vetustez, com a “(...) *escorrência de água ao longo dos anos, por degradação da cobertura e do revestimento das paredes exteriores*” (cfr. fls. 545). De igual sorte, a testemunha TT - que, como trabalhador da construção civil, efetuou reparações no telhado e, depois de o 5.º andar passar a pertencer ao Réu, também foi contratado por este - permitiu corroborar o mau estado do prédio em geral, não obstante haver mencionado a colocação de um “*telhado novo*”, no sentido da sua remodelação, tal como se mostra documentado de fls. 570 a 575.

Essa mesma constatação objetiva decorreu do depoimento da testemunha UU, consultora imobiliária que angariou o imóvel para o Réu e que não deixou de reconhecer, porém, que o telhado havia sofrido alguma intervenção (depoimento neste local considerado, em nome do princípio da aquisição da prova).

Pode acrescentar-se, de resto, que o Tribunal aferiu *in loco*, sem dificuldade nessa observação e na diligência de inspeção judicial realizada no dia 26 de abril de 2017, o mau estado de conservação do prédio, o que ressalta, de antemão, logo do seu aspeto exterior; ao passo que a documentação esparsa cuja junção aos autos a defesa veio promover, a fls. 362-A, 363, 368, 372, 380, 384 e 388, é sintomática de que a qualidade material do imóvel não era a desejável, já nos anos 80, configurando um “*prédio antigo, com as mazelas próprias de uma construção centenária*” (na expressão de NN).

Por fim, a comprovação do ponto 60 radicou na leitura e análise do documento inserto a fls. 616 a 620 (cópia de escritura pública de compra e venda, formalizada no dia 13 de janeiro de 2017), em conjugação com o registo fotográfico documentado a fls. 492.

Relativamente à facticidade indemonstrada nos pontos I a III *supra*, cujo ónus probatório incumbia aos Autores nos termos gerais aplicáveis (cfr. artigo 342.º, n.º 1, do Código Civil), importa assinalar, desde logo, que nenhum dos documentos oferecidos pelos demandantes teve a virtualidade de sustentar, com suficiência, tal matéria factual.

A verdade é que os presentes autos não ostentam, sobretudo ao nível documental, a destruição - por ação direta das águas - dos concretos eletrodomésticos, equipamentos eletrónicos e



## Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

### Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

impressora discriminados nos pontos de facto em presença, e muito menos que os mencionados bens tivessem os valores aproximados, aí sucessivamente elencados.

Por outro lado, nenhuma da restante prova produzida pelos Autores nesta lide (além do mais, a prova testemunhal) veio sustentar, com a necessária solidez, a matéria factual descrita, com o rigor que se imporia e de modo a consolidá-la na sentença. Nesta parte, por exemplo, a testemunha HH fez alusão à circunstância de eletrodomésticos terem ficado avariados em virtude das inundações ocorridas, mas de uma forma algo genérica e sem a referência explícita aos seus valores.

O mesmo se poderá afirmar, *mutatis mutandis*, em relação à factualidade não demonstrada nos pontos IV a XII *supra*, na parte respeitante aos valores rigorosos do mobiliário e equipamento envolvidos, porquanto nenhuma das testemunhas arroladas pelos Autores logrou transmitir ao Tribunal tais (exatas) especificações; nenhuma da prova documental oferecida no pleito evidenciou, em termos de valores concretos, os aspetos atinentes ao referido mobiliário e equipamento afetado pelas águas infiltradas no 4.º andar do prédio; e nem sequer a prova pericial produzida mencionou os valores em crise (os quais, de resto, não integravam o objeto da perícia solicitada e deferida).

A título ilustrativo, quanto ao computador portátil, ao telemóvel e ao *MP4*, bens assumidamente pertença da filha dos Autores, esta testemunha gizou, de facto, um valor global (o que disse desconhecer no respeitante aos eletrodomésticos da cozinha), mas tratou-se de uma referência, a nosso ver, insuficiente para sedimentar tal matéria na ação, a qual careceria da junção de uma fatura, de um recibo ou de documento contabilístico que, com alguma firmeza mínima, desse azo à comprovação dos correspondentes valores.

Em relação à matéria não provada nos pontos XIII e XIV, cujo ónus probatório competia à defesa, é de salientar que o acervo documental oferecido ficou bastante aquém do que seria indispensável para tornar a aludida facticidade como assente nestes autos (cfr. documentos de fls. 323 a 356, 362-A, 363, 368, 372, 380, 384, 388, 679 a 687 e 740 a 744).

Por seu lado, a própria testemunha arrolada pelo Réu, VV (arquiteta), tendo ele sido seu cliente há cerca de três anos na apresentação do projeto de remodelação do 5.º andar junto da Câmara Municipal de Lisboa (em 2014), assumiu a existência de uma discrepância efetiva, de que o Município não teria conhecimento. Nas palavras da testemunha, observava-se a desconformidade entre o projeto de arquitetura da sua autoria e a obra em si; o projeto de que a dita edilidade dispunha não correspondia à obra na realidade, sendo certo que “*a parte frontal não podia ser subida daquela maneira*” (depoimento neste local considerado, em nome do princípio da aquisição da prova).

Acerca da alegada autorização prévia das intervenções em sede de reunião de condóminos, os depoimentos testemunhais prestados por WW e XX (os pais do Réu), bem como as declarações de parte do Réu, foram bastante perfunctórias a esse nível, não sendo suficientemente convincentes e



**Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa**  
**Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15**

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

estruturados para dar corpo a uma matéria que nem sequer os documentos de fls. 570 a 575 transmitem. Com efeito, as declarações do Réu denotaram subjetividade, falta de rigor e até alguma leviandade no tratamento de questões graves como as presentes; ao passo que os depoimentos testemunhais dos seus pais, alinhados com as declarações do filho, escassa luz trouxeram à ação, revelando-se muito parciais em prol dos interesses do Réu.

Relativamente à facticidade indemonstrada nos pontos XV a XIX, de acordo com o princípio da livre apreciação da prova (cfr. artigo 396.º do Código Civil), nenhum dos depoimentos prestados em audiência, mormente os das testemunhas TT, WW e XX, nem as declarações produzidas pelo Réu (cfr. artigo 466.º, n.º 3, segmento inicial, do Código de Processo Civil), se mostraram estruturados, congruentes e isentos para sedimentarem a matéria factual em apreço. O mesmo se afirma quanto à prova documental dos autos e/ou à prova pericial realizada, que não tiveram a virtualidade probatória necessária à sustentação dos factos concretos descritos. Com efeito, a testemunha TT sintetizou basicamente que, *“antes das obras de outubro (de 2012), acredita que houve infiltrações, mas nunca as viu”*; acrescentando ser *“normal”* a existência de infiltrações, face ao estado do prédio em causa; o que se revelou como parco para a demonstração de uma suposta incompletude nas reparações do telhado anteriores a outubro de 2012. Já os progenitores do Réu e o próprio Réu apresentaram uma versão dos factos nem sempre verosímil, antes eivada de subjetividades, pouco relevando para a descoberta da verdade.

De notar que a demonstração da matéria ínsita no ponto XVII estaria a cargo dos demandantes, mas, a nosso ver, nenhum meio de prova por estes oferecido na demanda veio ao encontro do que aí se mencionou (o pagamento do valor em obras de € 530,00).

Por último, em relação aos restantes pontos de facto indemonstrados nos autos (cfr. pontos XX a XXII), provenientes da resposta ao articulado superveniente, também nenhum meio de prova apresentado na presente lide os corroborou.

Os depoimentos prestados pelas testemunhas VV, UU e YY (esta testemunha integrou a empresa que prosseguiu na obra do 5.º andar posteriormente ao levantamento do embargo administrativo camarário) não emergiram com uma inteireza suficiente, nesta parte em concreto, de molde à confirmação dos factos em presença (cfr. pontos XX a XXII).

Por seu lado, para além da insuficiência da prova documental carreada, a perícia foi inconcludente quanto às especificidades delineadas nesses pontos, não significando o último parágrafo do relatório pericial junto, acima transcrito (cfr. fls. 545), que, antes da aquisição da fração autónoma pelo Réu, as infiltrações de água se verificassem nos 4.º e 5.º andares do edifício sempre que ocorria precipitação. Como se viu, foi o próprio relatório a expressar que o estado de degradação dos quartos virados para a fachada principal é o resultado da entrada de água que vem do piso cimeiro (5.º andar), mormente em virtude da deficiente impermeabilização dos terraços do 5.º andar e de um mau funcionamento do tubo de queda (algeroz). E se dúvidas pudessem subsistir



**Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa**  
**Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15**

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

quanto a (eventuais) diferenças de interpretação do texto escrito, bastaria dissipá-las com a visualização das fotografias integrantes do relatório formalizado nos autos: registos fotográficos deveras elucidativos sobre o estado deplorável do 4.º andar, cujos danos materiais se adensaram desde então.

Em reforço do acima exposto, por via de contraprova, o outro “*relatório*” junto ao processo, datado de 22 de janeiro de 2015, veio enfatizar que a demolição de parte da estrutura do telhado do edifício, ou seja, de uma parte significativa da sua cobertura no lado frontal do prédio, “*(...) criou uma área de terraço no pavimento do 5.º andar que não foi devidamente protegida contra a entrada da água da chuva. Esta situação que subsiste desde Julho do ano de 2013, altura em que as obras foram embargadas, tem causado graves infiltrações no piso inferior e é responsável pela degradação dos revestimentos das paredes, tectos e pavimentos naquele piso, além de que acelera o processo de deterioração das madeiras da estrutura do piso 5, já de si enfraquecidas pelos muitos anos de existência deste edifício centenário*” (cfr. fls. 135 verso).

No atinente às declarações de parte prestadas, interessa atentar que “*A apreciação que o juiz faça das declarações de parte importará sobretudo como elemento de clarificação do resultado das provas produzidas e, quando outros não haja, como prova subsidiária, maxime se ambas as partes tiverem sido efetivamente ouvidas*” (cfr., nesse sentido, José Lebre de Freitas, *A Ação Declarativa Comum / À Luz do Código de Processo Civil de 2013*, 3.ª edição, pág. 278).

Com o respaldo deste entendimento doutrinário - o qual perfilhamos, em termos de clarificação do resultado das provas produzidas nos autos, sobretudo da testemunhal - importa salientar que o Tribunal deu superior credibilidade às afirmações da Autora em audiência, no sentido de corroborar parte da versão dos factos que trouxe a esta demanda, descritos em sede de petição inicial e de articulado superveniente, pese embora essas afirmações hajam sido omissas, por exemplo, quanto aos danos imateriais invocados - no que prevaleceram, no essencial, os depoimentos verosímeis dos dois filhos dos Autores.

Certo é que, concatenando as declarações de parte da Autora e do Réu, ao abrigo do princípio da livre apreciação da prova, as afirmações da primeira surgiram-nos como dotadas de maior espontaneidade, autenticidade e conhecimento diário dos factos, em detrimento da posição do Réu, orientada para o “*afastamento*” da sua responsabilidade.

### ***III. Fundamentação de direito e subsunção jurídica***

Como se enquadrou, a questão essencial a decidir prende-se com o apuramento da responsabilidade civil extracontratual do Réu perante os Autores, ao ter realizado obras na cobertura da sua fração e no telhado do edifício que levaram, e ainda levam, à ocorrência de infiltrações ou de inundações de águas pluviais na fração dos Autores, causando estragos no seu



## Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

### Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

interior, bem como danos de índole não patrimonial na esfera jurídica dos aqui demandantes (identificação do objeto do litígio).

Definido o objeto central do litígio, passemos à análise e resolução do diferendo.

É consabido que a responsabilidade civil se traduz na necessidade imposta por lei a quem causa prejuízos a outrem, de colocar o ofendido na situação em que estaria sem a lesão, reconstituindo a situação que existiria se não se tivesse verificado o evento infortunistico que obriga à reparação (cfr. artigo 562.º do Código Civil).

Estatui o artigo 483.º, n.º 1, do Código Civil: *“Aquele que, com dolo ou mera culpa, violar ilicitamente o direito de outrem ou qualquer disposição legal destinada a proteger interesses alheios fica obrigado a indemnizar o lesado pelos danos resultantes da violação”*.

No caso geral da responsabilidade civil por factos ilícitos, ou delitual, vários pressupostos condicionam a obrigação de indemnizar imposta ao lesante. Cada um desses requisitos exerce um papel peculiar na complexa disciplina das situações geradoras do dever de reparação do dano.

Sinteticamente, tais pressupostos são elencados do modo seguinte:

- O facto (controlável pela vontade do homem);
- A ilicitude;
- A imputação do facto ao lesante (culpa);
- O dano; e
- Um nexo de causalidade entre o facto e o dano.

Em sede de responsabilidade civil delitual, a nossa lei consagra o princípio de que é ao lesado que incumbe fazer a prova da culpa do autor da lesão (cfr. artigo 487.º, n.º 1, primeira parte, do Código Civil). Porém, o mesmo preceito logo ressalva os casos em que haja presunção legal de culpa (cfr. artigo 487.º, n.º 1, segunda parte, do Código Civil).

Um dos casos de presunção legal de culpa é o contemplado no artigo 493.º, n.º 1, do Código Civil, em que a lei presume a culpa do responsável, fazendo recair a mesma sobre o detentor das coisas que deva guardar.

Assim, a eventual responsabilidade civil extracontratual do proprietário de uma fração autónoma poderá encontrar fundamento legal no artigo 493.º, n.º 1, do Código Civil. Este dispositivo postula o seguinte:

*“Quem tiver em seu poder coisa móvel ou imóvel, com o dever de a vigiar (...), responde pelos danos que a coisa (...) causar, salvo se provar que nenhuma culpa houve da sua parte ou que os danos se teriam igualmente produzido ainda que não houvesse culpa sua”*.

De assinalar que não se altera o mencionado princípio de que a responsabilidade depende de culpa, mas, tão só, a regra de que é ao lesado que incumbe provar a culpa do autor da lesão, para ser sobre este último que passa a recair o encargo de demonstrar que nenhuma culpa teve, sob pena de se considerar que a teve; ou seja, só a prova da falta de culpa pode funcionar como causa



**Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa**  
**Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15**

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

de exclusão da responsabilidade civil, por elisão da presunção legal (cfr. artigos 483.º, n.º 1, 487.º, n.º 1, e 493.º, n.º 1, todos do Código Civil).

Efetivamente, a presunção legal de culpa não se baseia na coisa em si mesma, ou nos danos causados por alguém como emprego de coisas, mas na situação de certa pessoa em relação a determinada coisa, pouco importando a maneira como esta causou o dano (pela sua dilatação, pela sua rutura, etc.); isto é, a responsabilidade do detentor funda-se na ideia de que este não tomou as cautelas necessárias para evitar o facto danoso (cfr. **Vaz Serra**, “*Responsabilidade pelos Danos Causados por Coisas ...*”, *BMJ* 85.º, págs. 368 e segs.).

Numa palavra, como detentor (direta ou indiretamente) daquelas instalações, sempre portadoras de “*intrínseca eficiência danosa*” e, por via dela, suscetíveis de causar danos a terceiros, é o proprietário responsável pela reparação dos danos causados pela *res*.

Conforme se sumariou no douto Acórdão proferido pelo Tribunal da Relação de Lisboa de 29 de janeiro de 2009, relatado por **Pereira Rodrigues** e com texto disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt) (Proc. n.º 3782/06.2TJLSB do extinto 5.º Juízo Cível de Lisboa, 3.ª Secção):

*“I. O proprietário (ou detentor) de um bem, móvel ou imóvel, além de estar sujeito às restrições ou limitações que a lei lhe impõe (dever de abstenção), tem obrigação de adoptar as medidas adequadas (dever de conteúdo positivo) a evitar o perigo criado pela sua própria actuação ou decorrente, por outros motivos, do bem que lhe pertence.*

*II. Assim, quem tiver em seu poder coisa, móvel ou imóvel, com o dever de a vigiar, responde pelos danos que a coisa causar, salvo se provar que nenhuma culpa houve da sua parte ou que os danos se teriam igualmente produzido, ainda que não houvesse culpa sua.*

*III. O facto que actua como condição só deixará de ser causa do dano desde que se mostre por sua natureza de todo inadequado e o haja produzido apenas em consequência de circunstâncias anómalas ou excepcionais.*

*IV. O dono de uma fracção autónoma responde pelos danos causados em fracção situada no piso inferior, em consequência de inundação (ou derrame de água) nela verificada e que seja causa de infiltrações verificadas na fracção inferior, com a produção de danos, salvo se provar que nenhuma culpa houve de sua parte ou que os danos se teriam igualmente produzido mesmo que não houvesse culpa”.*

Na situação em apreço, os presentes autos evidenciam que as obras levadas a cabo pelo Réu na cobertura da sua fracção e no telhado do prédio são ilegais, porquanto não foram licenciadas pela Câmara Municipal de Lisboa, para além de não terem observado as regras da propriedade horizontal, pois o Réu não convocou a assembleia de condóminos, a fim de estes autorizarem a realização das intervenções (no telhado do imóvel).



**Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa**  
**Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15**

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

Com efeito, tais obras, para além de alterarem a linha arquitetónica do edifício, bem como a vertente das águas, também modificaram o volume da construção, aumentando a área habitacional da propriedade do Réu.

Ora, de harmonia com o disposto no artigo 1420.º, n.º 1, do Código Civil, cada condómino é proprietário exclusivo da fração que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício; sendo que, em conformidade com o preceituado no artigo 1421.º, n.º 1, al. b), do Código Civil, o telhado é parte comum do prédio, tal como os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fração autónoma.

Daí que o Réu, ao atuar do modo *supra* descrito em sede de factualidade provada, interveio, sem a necessária autorização condominial, em partes comuns do edifício em causa, procedendo a obras que constituem verdadeiras inovações, nos termos resultantes do artigo 1425.º do Código Civil. E sem qualquer licenciamento camarário.

Conforme assertivamente se sumariou no douto Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça datado de 1 de junho de 2010, com as devidas adaptações (relatado por **Azevedo Ramos** e com texto disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)):

*“I - O terraço de cobertura é parte comum do prédio, ainda que destinado ao uso exclusivo de qualquer fracção.*

*II - As inovações a que se refere o art. 1425.º, n.º 1, do C.C., respeitam às obras que são introduzidas nas partes comuns de um edifício em propriedade horizontal.*

*III - No conceito de inovação tanto cabem as alterações introduzidas na substância ou forma da coisa, como as modificações estabelecidas na sua afectação ou destino.*

*IV - As obras que alteram a linha arquitectónica e aumentam o volume da construção e a área de uma fracção autónoma de um edifício em regime de propriedade horizontal, realizadas no terraço desse prédio, não podem deixar de ser legalmente qualificadas como inovações.*

*V - A sanção correspondente à realização das referidas obras ilegais é a destruição delas”.*

Neste contexto, o Réu violou o estatuído no artigo 1425.º do Código Civil, pelo que deveria ser condenado a repor o telhado no estado em que se encontrava antes da realização da obra, restituindo o prédio à situação anterior, caso ainda fosse o dono da fração autónoma correspondente ao 5.º andar (águas furtadas), até porque o telhado havia sido recentemente remodelado pelos condóminos; bem como condenado a executar as obras necessárias de forma a evitar a infiltração de águas no prédio, em particular, na fração pertença dos Autores, situada no piso imediatamente inferior.

Ao atuar como atuou, o Réu fê-lo conscientemente, não ignorando que a sua conduta não lhe era permitida e que poderia provocar - como gerou - sérios e relevantes danos no edifício e, em particular, na fração autónoma pertença dos aqui demandantes.



**Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa**  
**Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15**

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

Na realidade, mal andou o Réu quando, sem licença camarária e sem autorização dos condóminos, optou por efetuar obras que lhe estavam legalmente vedadas; ou quando, após o levantamento do embargo administrativo camarário, omitiu a consecução dos atos conservatórios indispensáveis à salvaguarda e proteção da fração dos Autores e do restante edifício. Na esteira da referida atuação censurável e ulterior comportamento omissivo, também culposos, resulta manifesto que o Réu incorreu, à luz do preceituado no artigo 483.º, n.º 1, do Código Civil, em responsabilidade civil de natureza delitual, em face da verificação e do preenchimento dos vários pressupostos cumulativos acima elencados.

Com efeito, o Réu efetivou obras inovadoras na cobertura da fração e no telhado do edifício sem licença camarária e desprovido da autorização dos demais condóminos, bem sabendo que deveria trilhar um comportamento diferente e sendo expectável que o fizesse. Tal significou, diretamente, a ocorrência de danos materiais sofridos pelos Autores, como proprietários da fração atingida pelas infiltrações e inundações de águas pluviais, e de uma parte do respetivo recheio, com todos os prejuízos padecidos a nível imaterial e familiar, passando os mesmos Autores a viver em estado anímico de constante angústia e apreensão, em face de todos os estragos produzidos e de outros iminentes.

Não se demonstrou, além do mais, que as intervenções realizadas pelo Réu na sua fração tivessem sido apenas de remodelação, estando as mesmas correspondentes aos projetos de arquitetura e engenharia, e que somente aguardariam a emissão da licença de construção, tendo sido unânime e previamente autorizadas em reunião dos condóminos do prédio, com a presença dos Autores. É certo que se comprovou que, anteriormente à aquisição da fração pelo Réu - que estivera cerca de dois anos devoluta - já existiam algumas infiltrações no imóvel dos Autores e no edifício, porquanto o prédio remonta ao ano de 1888, conhece avançado estado de degradação e, com ressalva para o telhado recentemente remodelado, jamais teve obras profundas.

Contudo, no concreto, patenteiam estes autos que os danos verificados na fração dos Autores foram causados, em exclusivo ou essencialmente, pelas obras que o Réu ilegalmente realizou no telhado do prédio - parte comum do edifício - bem como na sua própria fração (águas furtadas) e, nessa medida, encontra-se o Réu obrigado a indemnizar os Autores, tanto pelos danos patrimoniais, como pelos danos não patrimoniais causados com a sua atuação desconforme à lei, devendo reconstituir a situação que existiria se não se tivesse verificado o evento que obriga à reparação (cfr. artigo 562.º do Código Civil).

Sem perder de vista, ainda, as consequências nefastas das obras realizadas pelo aqui demandado na sequência do levantamento do embargo administrativo n.º 68/2013, a partir de 17 de novembro de 2014, nomeadamente, ao nível do teto da cozinha dos Autores, a qual ficou inutilizada, repleta de entulho e com um buraco no teto, em risco iminente de um novo desabamento. Bem como os demais danos resultantes das obras retomadas pelo Réu na sua fração,





**Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa**  
**Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15**

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

e no telhado do edifício, agravados pela pluviosidade forte verificada no ano de 2014, deixando ambos os demandantes em condições precárias (manifestamente) na sua habitação - com humidades, buracos e lixo provenientes do teto, cujo estado emocional se deteriorou, em consequência do exposto.

Note-se que a defesa não logrou demonstrar, entre o mais, que, antes da aquisição da fração pelo Réu, as infiltrações de águas ocorriam nos 4.º e 5.º andares do edifício sempre que existia precipitação; que havia sido garantido ao Réu por um comercial da mediadora imobiliária que, devido ao telhado do prédio haver sido arranjado, já não deveriam existir infiltrações; e que, após a retoma das obras por parte do Réu (sequencial ao levantamento do embargo administrativo), os estragos materiais na fração dos Autores se cingiram à cama do quarto destes, bem como ao pavimento e a uma parte da bancada da sua cozinha (cfr. pontos XX a XXII não provados).

Nem se afirme que o engenheiro civil que se encarregou das obras posteriores ao levantamento do aludido embargo, YY (ouvido como testemunha), teria assumido a sua responsabilidade na produção dos prejuízos materiais, assim preterindo a responsabilidade do próprio Réu (virtual ilegitimidade *material* deste).

É que foi o Réu, enquanto proprietário da fração autónoma do 5.º andar e como dono da obra que aí se realizou (na fração e no telhado do edifício), quem prevaricou, como se viu, ao levar a efeito intervenções inovadoras na cobertura do seu apartamento e no telhado do prédio, desde logo sem licença camarária e desprovido da autorização dos restantes condóminos, bem sabendo que deveria seguir uma conduta distinta daquela que adotou e sendo expectável que o fizesse, sobretudo num prédio vetusto, do século XIX, reconhecidamente com um avançado estado de degradação e, com exceção do telhado, sem receber obras profundas de conservação, impondo assim cuidados acrescidos nessas mesmas intervenções inovadoras, evidentemente. Intervenções que levaram ao embargo administrativo camarário, ou seja, a uma paragem coerciva que tão só se deveu à descrita atuação culposa e descuidada do Réu, violadora dos preceitos legais acima convocados.

Ora, a lei postula que, no cálculo da indemnização, deverá atender-se, não apenas ao prejuízo causado, como aos benefícios que o lesado deixou de obter em consequência da lesão, bem como aos danos futuros, desde que estes se mostrem previsíveis. Se os danos futuros não forem determináveis, a fixação da indemnização correspondente será remetida para decisão ulterior (cfr. artigo 564.º, n.º 2, segmento final, do Código Civil).

Relativamente à indemnização peticionada a título de danos não patrimoniais, é também consabido que estes danos abrangem todos os prejuízos que não atingem em si o património, não fazendo diminuir nem frustrando o seu acréscimo. Ofendem-se bens de carácter imaterial, bens desprovidos de conteúdo económico e insuscetíveis de avaliação em dinheiro. A ofensa objetiva desses bens tem, em regra, um reflexo subjetivo na vítima, traduzido na dor ou sofrimento de



**Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa**  
**Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15**

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

natureza física ou moral. A indemnização a arbitrar por danos de natureza não patrimonial não visa reconstituir a situação que existiria se o evento não tivesse ocorrido, mas sim compensar, de alguma forma, as dores físicas e/ou morais sofridas e, de igual sorte, sancionar a conduta do lesante. A gravidade do dano moral há-de aferir-se por um padrão objetivo e não à luz de fatores subjetivos.

O montante indemnizatório correspondente aos danos não patrimoniais deverá ser calculado segundo critérios de equidade, em qualquer circunstância, haja dolo ou mera culpa do lesante: atender-se-á ao grau de culpabilidade do responsável, à sua situação económica e às do lesado e do titular do direito à indemnização, às flutuações do valor da moeda, entre outras condicionantes. E deve ser proporcionado à gravidade do dano, considerando-se, na sua fixação, todas as regras de boa prudência, de bom senso prático, de justa medida das coisas e de criteriosa ponderação das realidades concretas da vida. Somente se terão em conta os danos que, pela sua gravidade, mereçam a tutela do direito (cfr. artigos 494.º e 496.º, n.ºs 1 e 4, do Código Civil).

Entendemos, aliás, que o citado artigo 496.º não é privativo da responsabilidade civil extracontratual, sendo, também, extensível à responsabilidade civil contratual.

Mas o que realmente importa é que os danos sejam de tal gravidade que mereçam a tutela do direito, sendo irrelevantes os incómodos e contrariedades, aborrecimentos, perdas de tempo e, mesmo, sofrimento e desgostos que resultem de uma sensibilidade mais exigente (cfr. Ac. Rel. Porto de 12.10.1992, relatado por **Norman de Mascarenhas**; cfr., ainda, Acs. Rel. Porto de 04.02.1992, 21.12.1993 e 01.02.2000, respetivamente relatados por **Mário Ribeiro**, **Gonçalves Vilar** e **Lemos Jorge**, todos disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

Conforme se demonstrou em concreto, os Autores viveram e têm vivido muitas situações de angústia e apreensão, vendo-se obrigados, por diversas vezes, a abandonar o seu local de trabalho e a deslocar-se para casa com receio das iminentes inundações. Nas noites em que chovia, mal dormiam com receio que baldes e alguidares transbordassem, ouvindo ainda o barulho permanente da água a pingar.

As infiltrações foram-se alastrando por toda a casa, de tal forma que, numa noite de maior pluviosidade, começou a chover nos quartos e por cima das camas. A partir desse momento, sempre que chove, os Autores vêem-se obrigados a dormir no chão do corredor em sacos de cama, sendo que também começou a chover na cozinha e casa de banho. Em desespero com o agravamento da situação, os Autores instaram o Réu a resolver o problema e a indemnizar os estragos nos seus bens e fração, mas em vão.

As obras em causa fizeram os Autores passar pelo sofrimento de ver a água a escorrer pelos tetos e paredes do seu lar, sem que nada pudessem fazer para evitar esse circunstancialismo; tal como fizeram os Autores passar pela dor de ver alguns dos seus bens destruídos; pela agitação e o desespero dos dias e noites de chuva, sempre à espera de uma inundação ou de um possível



**Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa**  
**Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15**

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

desmoronamento dentro de casa; por noites mal dormidas; pela constante humidade e cheiro a bolor no ar e nas roupas. Os Autores são proprietários de um restaurante, aí trabalhando ambos, atividade que também vem sendo afetada com as referidas noites mal dormidas.

Na semana a partir de 17 de novembro de 2014, em virtude do levantamento do embargo administrativo n.º 68/2013, o Réu retomou as obras que estava a efetuar na sua fração e no telhado do prédio; em consequência, o teto da cozinha dos Autores desabou. Na altura, a sua cozinha ficou inutilizada, repleta de entulho e com um buraco no teto, em risco iminente de novo desabamento. Os Autores passaram a fazer as suas refeições noutros locais da habitação, ou fora de casa. Apesar de o Réu ter tomado conhecimento da referida situação, permanece a cozinha dos Autores com um buraco no teto e em risco de novo desabamento.

Na madrugada do dia 17 de março de 2015, os Autores, mais uma vez, acordaram sobressaltados com a água que lhes caía em cima, com a sua cama encharcada.

No dia 14 de junho de 2015, voltou a cair água dentro da fração dos Autores, provindo dos mesmos locais de onde anteriormente já provinha, com humidades, buracos e lixo oriundos do teto; designadamente, corria água através do buraco existente no teto da cozinha, corria água através do buraco existente no teto da sala de estar, assim como corria água através dos tetos e paredes das demais divisões. Os Autores continuaram a viver em sofrimento e angústia, privados de utilizar em pleno a sua casa e aceder a uma parte dos seus pertences que se encontram guardados, protegidos através de plásticos.

No que aos pressupostos da responsabilidade civil extracontratual concerne, e estando os mesmos verificados em concreto, urge sintetizar o seguinte:

- O Réu, tanto por ação (antes e depois do embargo administrativo), como por omissão (sobretudo, após o levantamento do embargo), dominador da sua própria vontade, levou a cabo obras à revelia do licenciamento camarário e da anuência dos condóminos, ou deixou de efetuar as reparações necessárias e adequadas às contingências do edifício e às especificidades da sua fração autónoma;

- Tais obras não foram lícitas, porque alheias ao ordenamento jurídico vigente, quer às disposições reguladoras da propriedade horizontal, quer aos demais dispositivos legais aplicáveis (cfr., entre outros, artigo 4.º, n.º 2, al. d), do RJUE, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado, com as necessárias correções materiais, pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março);

- Bem sabia o Réu que deveria ter adotado um comportamento diferente, sendo expectável que o assumisse e que trilhasse uma conduta consentânea com a lei (culpa);

- Os prejuízos produzidos na esfera jurídica dos Autores são uma realidade comprovada, tanto os prejuízos de índole material, como os de natureza não patrimonial;



**Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa**  
**Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15**

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

- Ressalta, *in casu*, um incontornável nexos de causalidade entre as intervenções protagonizadas pelo Réu na cobertura da sua fração e no telhado do edifício, bem como as inerentes omissões, e os referidos danos incidentes sobre a esfera jurídica dos Autores.

Por tudo quanto se afirmou, a entrada da água das chuvas na fração dos Autores é consequência da conduta ilícita e culposa do Réu, que o faz incorrer em responsabilidade civil extracontratual ou aquiliana, com o conseqüente dever de indemnizar, nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 483.º, n.º 1, 486.º, 493.º, n.º 1, 496.º, n.ºs 1 e 4, 562.º, 563.º, 564.º e 569.º, todos do Código Civil.

Nessa medida, e percorrendo os diversos pedidos deduzidos por via de petição inicial, com a ampliação decorrente do articulado superveniente apresentado nos autos, temos, desde logo, que se verifica uma impossibilidade superveniente da presente lide quanto aos pedidos formulados sob as alíneas *a)* e *b)*: a condenação do Réu a demolir a obra que iniciou, restituindo a cobertura do prédio à sua situação anterior; e, bem assim, a executar as obras necessárias (no 5.º andar) de forma a evitar a infiltração de águas no prédio em apreço, em particular, na fração dos Autores.

Efetivamente, resultou provado que, no dia 13 de janeiro de 2017, pelo preço de € 290 000,00, o Réu vendeu a sua fração autónoma (as águas furtadas correspondentes ao 5.º andar) a EE e a FF, na proporção de 75 % para o primeiro comprador e de 25 % para a segunda compradora.

Tal como os próprios Autores expressaram no seu requerimento de 10 de outubro de 2016, a concretização dessa venda coloca em crise os dois primeiros pedidos deduzidos na petição inicial, o que ocorre por manifesta impossibilidade superveniente de o aqui demandado, atualmente não proprietário do referido 5.º andar (desde 13 de janeiro de 2017), vir a poder cumprir tais determinações - embora a indicada alienação onerosa seja completamente alheia à vontade dos Autores, o que não deixará de ser atendido em regra de custas (cfr. artigo 536.º, n.º 3, segmento final, do Código de Processo Civil).

Peticionaram, ainda, os Autores a condenação do Réu a reparar todos os danos verificados na fração daqueles em consequência das infiltrações de água causadas pelas obras realizadas pelo Réu na sua fração: os trabalhos descritos devem ter início em prazo a definir pelo Tribunal, fixando-se uma sanção pecuniária compulsória, a favor dos Autores, no valor de € 200,00 por cada dia de atraso (cfr. alíneas *c)* e *d)* do petítório).

O pedido formulado sob a alínea *c)* mostra-se plenamente viável, à luz da matéria factual demonstrada. No que tange à sanção pecuniária compulsória, prescreve o n.º 1 do artigo 829.º-A do Código Civil uma possível sanção pecuniária a aplicar por cada dia de atraso no cumprimento de uma obrigação de prestação de facto não fungível, positivo ou negativo. A aludida sanção pecuniária será fixada segundo critérios de razoabilidade, sem prejuízo da indemnização a que houver lugar, sendo que o respetivo montante se destina, em partes iguais, ao credor e ao Estado (cfr. artigo 829.º-A, n.ºs 2 e 3, do Código Civil).



## Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa

### Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

No caso em apreço, afigura-se-nos como razoável a fixação da sanção pecuniária compulsória, a favor dos Autores e do Estado, num montante global diário de € 20,00.

Vieram os Autores peticionar a condenação do Réu no pagamento da quantia de € 30 140,00, acrescida de juros de mora calculados à taxa legal: € 12 640,00, a título de danos patrimoniais apurados até à data da propositura da presente ação; e € 17 500,00, a título de danos não patrimoniais apurados até à data da propositura da presente ação. Mais reclamaram o pagamento de uma indemnização relativamente aos danos patrimoniais e não patrimoniais que ainda se venham a apurar em sede de liquidação de sentença, acrescida de juros de mora vencidos (cfr. alíneas e) e f) do petitório). Com a ampliação do pedido processualmente admitida, a indemnização reclamada pelos aqui demandantes, a título de danos não patrimoniais, ascendeu a um total de € 22 500,00.

Em relação aos danos patrimoniais, resultou provado, além do mais, que, como consequência direta das intervenções feitas pelo Réu, quer nas partes comuns do edifício (telhado), quer na sua própria fração (cobertura), as águas caídas na cobertura do prédio passaram a escorrer sem obstáculo pelos tetos e paredes da fração do 4.º andar, acabando por aí se infiltrar, causando estragos no interior da mesma; a saber:

- Danificaram as paredes, tetos, rodapés e pinturas dos quartos, da sala de estar e jantar, cozinha e casa de banho;
- Deterioraram, em parte, os tetos e pinturas do corredor;
- Empenaram e apodreceram as aduelas (interiores e exteriores), bem como as portas dos quartos, da sala de estar e jantar, da cozinha e da casa de banho;
- Danificaram os rodapés e os tacos dos quartos, da sala de estar e jantar e do corredor, apodrecendo-os, descolando-os e levantando-os;
- Danificaram as portadas das janelas dos quartos, da sala de estar e jantar, da cozinha e da casa de banho;
- Afetaram a instalação elétrica da referida fração.

Tal como danificaram móveis de cozinha (bancadas, uma mesa, duas cadeiras e dois bancos); mobiliário da sala de estar (móvel de apoio e sofá); mobiliário do quarto do filho dos Autores (guarda-fato, cómoda, mesas de cabeceira, cama e colchão); móvel da sala de jantar e tapete; secretária e cadeira; o computador portátil ACER, telemóvel e MP4 pertencentes à filha dos Autores; candeeiros, cortinados, dois quadros de parede, duas carpetes, livros escolares, material escolar e roupa.

No que concerne aos eletrodomésticos descritos, aos equipamentos eletrónicos e à impressora HP (cfr. pontos I a III, não provados), nada se demonstrou que respeitasse à sua alegada destruição/danificação.

Sobre os restantes bens móveis elencados e danificados, não se tendo comprovado os correspondentes valores em concreto (cfr. pontos IV a XII, indemonstrados), e não havendo



**Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa**  
**Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15**

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

elementos para se determinar o valor global da dívida a pagar pelo Réu, a esse nível, o respetivo montante deverá ser liquidado posteriormente em eventual execução de sentença, à luz do regime consagrado no n.º 2 do artigo 609.º do Código de Processo Civil; de resto, à semelhança do peticionado sob a alínea f) e em conjugação com essa pretensão genérica (“*Se não houver elementos para fixar o objeto ou a quantidade, o tribunal condena no que vier a ser liquidado, sem prejuízo de condenação imediata na parte que já seja líquida*”).

Quanto ao computador portátil, ao telemóvel e ao MP4, bens assumidamente pertença da filha dos Autores, mesmo não sendo ela demandante nesta lide - menor por altura dos factos ou à data da propositura da ação - a verdade é que nos devemos aqui afastar de um conceito rígido de direito de propriedade, e sim centrarmo-nos na vertente da *perda de utilidade* dos bens visados e do prejuízo que os ditos danos acabaram por causar na esfera jurídica dos Autores, primordialmente destes, enquanto progenitores que terão custeado os bens e que (presumivelmente) os irão repor à sua filha.

Em matéria de danos não patrimoniais, atendendo ao grau de culpabilidade do responsável, que é bastante intenso, à sua situação económica e às dos lesados e titulares do direito à indemnização - tanto quanto se sabe, pessoas que viverão dos rendimentos do seu trabalho, não obstante a venda da fração do 5.º andar ter rendido, recentemente, ao Réu o montante de € 290 000,00 - às flutuações do valor da moeda e demais circunstâncias casuísticas relacionadas com a violação do direito ao descanso e conforto dos Autores, com todos os incómodos padecidos e as perturbações ao nível da sua segurança (riscos de desabamento do teto em algumas divisões da própria casa) e, também, da sua atividade profissional, o Tribunal considera como ajustada a fixação de uma indemnização no valor global de € 18 000,00, o equivalente a € 9 000,00 para cada um dos demandantes.

Sobre as importâncias líquidas em débito acrescem os juros de mora calculados à taxa legal de 4 %, vencidos e vincendos desde a data da citação até integral pagamento (cfr. Portaria n.º 291/2003, de 8 de abril, em vigor desde o dia 1 de maio de 2003).

Com efeito, a simples mora constitui o devedor na obrigação de reparar os danos causados ao credor, sendo que o devedor se considera constituído em mora quando, por uma causa que lhe seja imputável, a prestação, ainda possível, não foi efetuada no tempo devido (cfr. artigo 804.º do Código Civil). No respeitante à responsabilidade tributária, atenta a procedência parcial da lide, as custas judiciais são devidamente repartidas e ficam a cargo dos Autores na proporção de 1/5, e do Réu na proporção de 4/5 (cfr. artigos 527.º, n.ºs 1 e 2, 536.º, n.º 3, parte final, e 607.º, n.º 6, todos do Código de Processo Civil).



**Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa**  
**Juízo Local Cível de Lisboa – Juiz 15**

Palácio da Justiça, Rua Marquês de Fronteira, 1098-001 Lisboa

Telefone: 213846400 Fax: 213812871 Email: lisboa.localcivel@tribunais.org.pt

**IV. Decisão**

Atento o circunstancialismo factual assente e a fundamentação jurídica invocada, o Tribunal julga a presente ação parcialmente procedente, por parcialmente provada, e, em consequência:

1. Julga extinta a presente instância por impossibilidade superveniente da lide, em relação aos pedidos formulados nas alíneas *a)* e *b)*, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 277.º, al. *e)*, do Código de Processo Civil;

2. Condena o Réu a reparar todos os danos verificados na fração dos Autores em consequência das infiltrações de água causadas pelas obras realizadas por aquele na sua fração autónoma (entretanto, vendida a terceiros);

3. Os trabalhos descritos no ponto 2 anterior deverão ter início no prazo de 30 dias a partir do trânsito em julgado desta sentença, fixando o Tribunal uma sanção pecuniária compulsória, a favor dos Autores e do Estado, em partes iguais, na importância global de € 20,00 (vinte euros) por cada dia de atraso em relação ao mencionado prazo inicial (cfr. artigo 829.º-A, n.ºs 1 a 3, do Código Civil);

4. Condena o Réu a pagar aos Autores a quantia de € 18 000,00 (dezoito mil euros), a título de danos não patrimoniais, montante acrescido de juros de mora calculados à taxa legal de 4 % desde a data da sua citação (em 15 de dezembro de 2014);

5. Condena o Réu a pagar aos Autores uma indemnização relativamente aos danos patrimoniais e não patrimoniais que ainda se venham a apurar em sede de liquidação de sentença, acrescida dos juros que se vencerem à taxa legal de 4 %, ali incluídos os valores (por apurar, mas no montante máximo global de € 8 970,00) dos bens móveis danificados e mencionados no ponto 39 *supra* (provado), à luz do preceituado no artigo 609.º, n.º 2, do Código de Processo Civil;

6. Quanto ao mais peticionado na presente ação, vai o Réu absolvido.

As custas judiciais ficam a cargo dos Autores na proporção de 1/5, e do Réu na proporção de 4/5, nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 527.º, n.ºs 1 e 2, 536.º, n.º 3, segmento final, e 607.º, n.º 6, todos do Código de Processo Civil.

Registe e notifique.

Lisboa, 23.06.2017 (processado por meios informáticos e revisto pelo signatário),

O Juiz de Direito,

Tomás Nuncio