

## JULGADOS DE PAZ | CÍVEL

### Sentença

Processo	Data do documento	Relator
132/2014-JP	4 de abril de 2026	Luís Filipe Guerra

### DESCRITORES

Danos causados por edifícios - responsabilidade do administrador do condomínio - inutilidade superveniente da lide

---

### SUMÁRIO

N.D.

## TEXTO INTEGRAL

### SENTENÇA

#### I. RELATÓRIO:

A, com os demais sinais identificativos nos autos, intentou ação declarativa resultante de direitos e deveres de condóminos contra B sito na Rua x, nº x, na pessoa da sua administradora C, melhor identificada a fls. 2, pedindo a condenação desta a proceder à reparação das infiltrações provenientes da fachada e que têm causado prejuízos no interior da sua marquise; a pagar-lhe a quantia de 400,00 € para efeitos de reparação do interior da sua fração; a facultar o acesso ao telhado, de forma, a que se possa fazer um levantamento das necessidades de empreitada a realizar e apresentar um orçamento para a

reparação que se mostre necessária por parte de empresa de construção civil idónea; e a reparar o telhado.

Para tanto, a demandante alegou os factos constantes do requerimento inicial de fls. 2 a 5, que aqui se dá por reproduzido, tendo juntado ao mesmo vinte e um documentos.

Regularmente citada, a demandada apresentou a contestação de fls. 51, que aqui se dá por reproduzida.

Realizou-se a sessão de pré-mediação, logo seguida da mediação, mas as partes não lograram chegar a acordo.

Foi, por isso, marcada e realizada a audiência de julgamento, segundo as regras legais.

Estão reunidos os pressupostos de regularidade da instância, nomeadamente: Este julgado de paz é competente em razão do objeto, do valor, da matéria e do território (cfr. artigos 6º nº 1, 8º, 9º nº 1 a) e c) e 12º nº 1 da Lei nº 78/2001, de 13 de Julho).

As partes gozam de personalidade e capacidade judiciárias e são legítimas (cfr. artigo 1437º, nº 2 do Código Civil, quanto à demandada).

Não há nulidades, exceções ou outras questões prévias de que cumpra conhecer, salvo quanto ao valor da causa, o qual se fixa em 1.000,00 €, de forma a contemplar a totalidade dos pedidos formulados pela demandante e não apenas um (cfr. artigo 315º, nº 1 do CPC).

Assim, cabe apreciar e decidir:

## **II. FUNDAMENTAÇÃO FÁCTICA:**

Discutida a causa, ficaram provados os seguintes factos:

1. A demandante é dona e legítima possuidora da fração autónoma, correspondente a uma habitação no x e x andar, do prédio urbano sito na Rua x, nº x - x, na cidade do Porto.

2. A demandada C é a administradora do condomínio do prédio urbano acima identificado.
3. A fração autónoma da demandante tem uma marquise cujas paredes apresentam sinais claros de infiltração de humidades.
4. Em Novembro de 2013, a demandante procedeu ao envio, através da sua advogada, de uma carta à demandada, alertando-a para os problemas de infiltração de águas pela fachada do edifício.
5. As referidas infiltrações de água advêm da fachada do edifício.
6. No final de Janeiro de 2014, a demandante começou a detetar manchas no teto da cozinha e da sala e queda de água proveniente do teto.
7. A demandante entrou prontamente em contacto com a demandada, tendo sido informada que o condomínio havia procedido à reparação de telhas partidas no telhado e que a seguradora da demandante devia assumir os custos referentes aos estragos provocados pela queda de água proveniente do telhado.
8. A demandante pediu à demandada a chave de acesso ao telhado, a pedido da sua seguradora, de forma a poder ser detetada a origem da infiltração, mas a demandada recusou-lha.
9. A seguradora da demandante não assume a responsabilidade pelo ressarcimento dos prejuízos causados na sua fração autónoma, dado estar convencida que a infiltração é proveniente do telhado.
10. Até à data da propositura da ação, a demandada não tinha permitido o acesso ao telhado nem facultado, as respetivas chaves.
11. A demandante viu-se obrigada a colocar recipientes pela casa de forma a captar as quedas de água do telhado.
12. A reparação da sala comum e cozinha da fração autónoma da demandante ascende a 400,00 €.

Os factos provados assentam, em primeira linha, no acordo das partes, uma vez

que a demandada não impugnou a matéria alegada pela demandante no requerimento inicial, tendo-se limitado a invocar factos eventualmente impeditivos do direito da demandante, nomeadamente que a demandante não lhe facultou o acesso à sua habitação para observar os danos alegados, que a demandante está em mora com o pagamento da sua quota-parte das despesas do condomínio, que a realização das obras depende de aprovação da assembleia de condóminos e que a demandante não comparece nas assembleias de condóminos desde 21/02/2013, na qual pretendeu ser eleita administradora do condomínio, mas sem êxito.

De qualquer modo, foram também valorados os documentos constantes dos autos, bem como a observação direta da fração autónoma da demandante no decurso da inspeção ao local.

### **III. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA:**

Em primeiro lugar, é evidente que, tendo a demandada procedido entretanto à realização de obras de reparação no telhado, as quais, como se apurou no decurso da discussão da causa, tiveram a virtualidade de fazer cessar as infiltrações de água que estavam a afetar a fração autónoma da demandante, concretamente na sala comum e cozinha desta, há nessa parte inutilidade superveniente da lide. De facto, a demandante tinha, entre outros, pedido a condenação da demandada a proceder à reparação do telhado e a facultar o acesso a este para se poder orçamentar a obra necessária. Ora, estando essa situação resolvida e sendo este último pedido instrumental em relação ao anterior, perderam os mesmos o seu efeito útil.

Deste modo, as questões a decidir circunscrevem-se aos pedidos de reparação das deteriorações provocadas pelas infiltrações na marquise, na sala comum e na cozinha da demandante. Em qualquer caso, convém esclarecer que, na audição das partes, a demandada se mostrou disponível para proceder à reparação da sala comum e da cozinha da demandante, por reconhecer que as

respetivas deteriorações eram da responsabilidade do condomínio, uma vez que provinham do telhado, antes da reparação deste.

E, de facto, não pode ser de outro modo. Com efeito, o artigo 492º, nº 2 do Código Civil prevê que a pessoa obrigada, por lei ou negócio jurídico, a conservar o edifício responde, em lugar do proprietário ou possuidor, quando os danos forem devidos exclusivamente a defeito de conservação. Paralelamente, o artigo 1427º do Código Civil atribui implicitamente ao administrador a competência para levar a efeito as reparações indispensáveis e urgentes nas partes comuns do edifício. Ora, neste caso, os danos sofridos pela demandante resultaram exclusivamente de defeito de conservação, uma vez que a demandada não realizou oportunamente as obras de reparação do telhado. Aliás, o nexo de causalidade entre a omissão da demandada e os danos sofridos pela demandante ficou patente pelo facto das infiltrações de água terem cessado após a reparação do telhado, tendo apenas restado as deteriorações causadas pela mesma.

Para a reparação destes danos, a demandante pediu a quantia indemnizatória de 400,00 €, correspondente ao orçamento para a realização da respectiva obra. Ora, o artigo 566º, nº 1 do Código Civil dá primazia à reconstituição natural, substituindo-a pela indemnização em dinheiro sempre que a mesma não seja possível, não repare integralmente os danos ou seja excessivamente onerosa para o devedor. Assim sendo, dir-se-ia que a demandante devia ter pedido a condenação da demandada efetuar a reparação dos seus tetos e paredes deteriorados pelas infiltrações de água. Porém, como é bom de ver, o pedido formulado pela demandante equivale ao pedido de reparação, já que a quantia indemnizatória pedida se destina justamente a efetivar a reconstituição natural, não se tratando de uma indemnização substitutiva. Deste modo, sendo necessária despender a quantia de 400,00 € para proceder à reconstituição natural, tem a demandada que ser condenada a fazer esse pagamento à demandada, a fim de ressarcir a mesma dos seus prejuízos.

Por outro lado, não se vê razão para tratar diferentemente as deteriorações existentes na marquise da demandante. Com efeito, esses danos estão localizados nas paredes da varanda original, posteriormente fechada pela demandante com estrutura de alumínio e vidro, na metade inferior das mesmas. Ora, não há sinais de que as infiltrações de água causadoras destas infiltrações provenham de deficiente vedação da estrutura da marquise instalada pela demandante, desde logo porque não há sinais de escoamento pelas paredes abaixo até às zonas mais afetadas. Assim, cai por terra a argumentação apresentada pela demandada durante a audição das partes para se eximir à realização destas obras. Segundo a mesma, a construção da marquise foi da responsabilidade exclusiva da demandante e a mesma não constitui parte comum, pelo que não poderia o condomínio ser responsabilizado pelas deteriorações existentes na mesma. De facto, as paredes exteriores das varandas constituem partes comuns, porque se integram na estrutura do edifício, prolongando a respectiva fachada (cfr. artigo 1421º, nº 1 a) do Código Civil). E essa condição não é alterada pelo facto da varanda ter sido fechada. Aliás, estando a varanda fechada, as respetivas paredes estão protegidas da chuva pelo seu interior, pelo que, por exclusão de partes, as deteriorações ostentadas pelas mesmas só podem dever-se a infiltrações de água a partir do exterior, por deficiente impermeabilização da respectiva fachada. E só não seria assim se essas deteriorações fossem resultantes da condensação da humidade existente no interior da fração da demandante, o que não se demonstrou. Outra questão diferente é se a marquise constitui uma inovação para efeitos do artigo 1425º, nº 1 do Código Civil ou se a mesma modifica a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício, carecendo de prévia autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria de dois terços do valor total do prédio (cfr. artigo 1422º, n.os 1, 2 a) e 3 do Código Civil), mas a mesma está fora do âmbito desta ação, pelo que não interfere com o mérito desta.

Finalmente, a alegação da demandada na sua contestação não obsta à

pretensão da demandante. De facto, não há qualquer diminuição dos direitos da demandante, enquanto lesada, pelo facto de não comparecer na assembleia de condóminos desde Fevereiro de 2013 ou de estar em mora (o que, de resto, nem se demonstrou). Aliás, a mora só existe se a obrigação tiver prazo certo e a partir da data de vencimento da obrigação (além dos demais casos previstos no artigo 805º do Código Civil, sem pertinência para estes autos), pelo que, na falta de regulamento do condomínio, é a deliberação que aprova o orçamento que deve fixar como e quando devem os condóminos pagar a sua quota-parte das despesas do condomínio. Assim, se a deliberação fixa uma contribuição anual por condómino, sem desdobrar a mesma em períodos semestrais, trimestrais ou mensais, nem fixar data de vencimento da mesma, é evidente que esta só se vence no final de cada ano. Por outro lado, também não obsta à pretensão da demandante o facto da assembleia de condóminos se ter que pronunciar sobre a mesma. Na verdade, a situação da demandante neste caso é a de lesada e, portanto, o seu direito exerce-se independentemente de deliberação da assembleia de condóminos. Esta pode ser chamada a sufragar a atuação que a administradora deve ter neste caso, mas não vincula a demandante, enquanto lesada, porque esta age na qualidade de proprietária exclusiva da sua fração (cfr. artigo 1420º, nº 1 e 1430º, nº 1 do Código Civil). De facto, a assembleia de condóminos só tem competência para se pronunciar sobre matérias que se prendem com a administração das partes comuns, podendo, neste caso, quando muito, deliberar sobre a forma de realização dos montantes necessários ao ressarcimento dos danos sofridos pela demandante, mas não quanto à sua (ir) responsabilidade pelo mesmo. Por último, no exercício das suas funções, a demandada podia realmente pedir à demandante o acesso à sua fração para observar os danos alegados por esta, a fim de aferir da sua responsabilidade pelos mesmos, mas esta questão só releva para efeitos de haver mora da credora (cfr. artigo 813º e segs. do Código Civil). Todavia, na medida em que não são pedidos juros de mora pela demandante, esta questão

perde interesse prático, já que a mora do credor não exime o devedor do cumprimento da obrigação, salvo nos casos de impossibilidade superveniente da prestação (cfr. artigo 815º do Código Civil), o que não acontece neste caso.

#### **IV. DECISÃO:**

Nestes termos, julgo a presente ação procedente e provada e, por via disso, condeno a demandada, na qualidade de administradora do condomínio acima identificado, a proceder à reparação das deteriorações causadas na marquise da demandante pelas infiltrações de água provenientes da fachada, bem como ao pagamento à demandante da quantia indemnizatória de 400,00 € para efeitos de reparação do interior da fração autónoma desta.

Custas pela demandada, que declaro parte vencida (cfr. artigo 8º da Portaria nº 1456/2001, de 28 de Dezembro).

Registe e notifique.

Porto, 15 de Outubro de 2014

O Juiz de Paz,

(Luís Filipe Guerra)

**Fonte:** <http://www.dgsi.pt>