

## JULGADOS DE PAZ | CÍVEL

### Sentença

Processo

91/2013-JP

Data do documento

4 de junho de 2026

Relator

António Carreiro

## DESCRITORES

Responsabilidade civil contratual e extracontratual

## SUMÁRIO

N.D.

## TEXTO INTEGRAL

### Sentença

(N.º 1, do art.º 26.º, da Lei n.º 78/2001, de 13 de Julho, alterada pela Lei 54/2013, de 31 de Julho)

**Matéria:** Responsabilidade civil contratual e extracontratual

(Alínea h), do n.º 1, do art.º 9.º, da Lei n.º 78/2001, de 13 de Julho, alterada pela Lei 54/2013, de 31 de Julho).

**Demandante: A**

**Mandatária: B**, com substabelecimento na **C**

**Demandados: 1 - D e 2 - E**

**Mandatária: F** com substabelecimento **G**

**Valor da acção:** 4.953,17€.

### **Objecto do litígio**

A demandante alega que o demandado **D** é proprietário do imóvel sito na x n.º x, 1.º Esq.º, Setúbal e que a demandada **E** é inquilina e ocupa o imóvel nesta qualidade.

Em 2011, a demandante participou à Câmara de Setúbal a existência de diversas infiltrações que ocorrem na sua habitação decorrentes da existência de floreiras no andar de cima, propriedade do demandado. Existem infiltrações no imóvel nas paredes da sala, nomeadamente teto e parede junto à janela, o que levou ao apodrecimento do estuque.

A demandada **E** é proprietária de três cães que se encontram constantemente nas varandas e onde fazem as suas necessidades fisiológicas, não tendo a demandada a preocupação de sair com os animais à rua. Em consequência disso para além das infiltrações de água existem também infiltrações de urina dos animais que já obrigaram à substituição da janela e persiana da varanda da cozinha, devido ao apodrecimento que resultou da constante urina que caia sobre esta. Tiveram também que substituir janela e persiana da sala que era de madeira e apodreceu por causa das urinas dos cães e infiltrações de águas.

Por diversas vezes a demandante telefonou e escreveu ao demandado **D** e apesar de sistematicamente avisados senhorio e inquilino nada fazem para alterar a situação e “isso porque não procedeu o senhorio à reparação do piso das varandas em conformidade de modo a que impeça as infiltrações nem que as urinas caiam directamente sobre as janelas e persianas do andar de baixo.

Para além dos prejuízos materiais “os A. vêm-se proibidos de ir á janela devido ao mau cheiro e risco de levarem com urinas que lhes caem em cima”.

A demandante já gastou em consequência desta situação a quantia de 4 453,17 €, com despesas camarárias (92,91€), despesas com telefone (6,96 €), com honorários de advogado (221,40€) e com substituição e reparações decorrentes das infiltrações (4 131,90).

O desgaste com esta situação causou uma depressão à demandante.

Viu-se obrigada a fazer obras que lhe causaram transtornos domésticos e agravou ainda mais o seu estado de saúde.

Requer que os demandados sejam condenados solidária ou individualmente a pagar à demandante a quantia de 4 453,17€ pelas reparações e despesas efectuadas na proporção das suas responsabilidades; que o demandado **D** proceda à rectificação do escoamento das águas das varandas de modo a que estas não incidam sobre as janelas e persianas da casa da demandante, bem como à impermeabilização das varandas de modo a estas não causem bolores e humidades nas paredes e tecto da sala da habitação da demandante; condenar a demandada **E** no pagamento de 500,00 € a título de danos morais causados à demandante; condenar os demandados nas custas do processo e juros vincendos das verbas referidas até pagamento integral das mesmas.

Mais alegou, conforme requerimento de fls 3 a 8, que aqui se dá como reproduzido.

O demandado **D** contestou. Confirma que é proprietário e a demandada **E** inquilina da fracção.

Refere que a demandante participou à Câmara de Setúbal a existência de infiltrações de água no teto da casa de banho. Na sala alegou que existia infiltração de água causada pelas floreiras. Foram feitas as diligências necessárias para resolver a situação; foi accionado o seguro multirrisco do imóvel, o qual resolveu e pagou uma indemnização à demandante. Se existem infiltrações é do exterior e isso é o condomínio que tem a responsabilidade de reparar as origens.

Conhece que a demandada tem animais mas não sabe quantos e não pode o senhorio proibir a inquilina de ter animais, devendo esta respeitar a lei que permite até quatro animais por apartamento.

Refere que as varandas estão mais saídas do que as paredes exteriores da fracção e foram feitas de modo a haver escoamento de águas e não foi feita

nenhuma alteração a essa construção. As águas das chuvas não fazem estragos às janelas e persianas, como o fazem outras águas das varandas?

Sala e cozinha encontram-se em lados opostos. Há contradição no requerimento: como podem as infiltrações ter a mesma origem.

Não pode a janela da sala ter sido trocada por causa da urina dos cães e infiltrações de águas (referidas no requerimento do lado oposto do prédio, artigo 7.º do requerimento).

Admite ter recebido telefonemas e uma carta e ter avisado a inquilina inclusive com uma carta.

As obras na fachada do prédio são da responsabilidade do condomínio, não do condómino.

Qualquer imóvel ao fim de quarenta anos necessita de obras de reparação e isso é normal que crie alguns transtornos.

Mais alegou, conforme contestação de fls 36 a 38, que aqui se dá como reproduzida.

A demandada **E** contestou. Impugna toda a matéria com excepção de que o demandado é proprietário e ela própria inquilina da fracção referida.

Descreve a sua versão dos factos. O imóvel foi construído há mais de quarenta e cinco anos. Além da fracção da demandante todo o prédio apresenta problemas de infiltrações e humidade, conforme fotografias que junta. As infiltrações alegadas nada têm a ver com o comportamento da demandada, que colocou uma marquise nas traseiras do imóvel com o objectivo de aumentar a cozinha, pelo que há mais de trinta anos que existem plantas no local. Os vasos dessas plantas têm, e sempre tiveram, pratos e outros objectos que impedem que a água das regas das plantas vá para o chão. As plantas estão na própria cozinha da demandada.

No que se refere à fachada principal do imóvel (frente do prédio) as eventuais infiltrações na sala da requerente nada têm a ver com os alegados comportamentos da demandada. O alçado da demandada é mais avançado que

o da demandante.

A demandada nunca teve três cães em casa. Teve sim duas cadelas de porte pequeno, que faleceram há três anos e meio, facto que é do conhecimento da demandante.

O senhorio já visitou o andar da demandada várias vezes e comprovou que o mesmo se encontra bem cuidado e em perfeitas condições de limpeza.

Não pode a demandada ser responsabilizada pelos danos referidos, incluindo o pedido de danos morais que é completamente destituído de fundamento. Os documentos 9 e 10 são meros orçamentos e não provam o pagamento de despesas.

Deve improceder a acção.

### **Fundamentação**

De facto

Com base nos depoimentos de parte, testemunhas e documentos, dão-se como provados os seguintes factos:

- 1 - A demandante é proprietária da fracção "B", correspondente ao rés-do-chão direito, do prédio em propriedade horizontal, sito na x, n.º x Setúbal, descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial sob o n.º x.
- 2 - O demandado **D** é proprietário da fracção "C" correspondente ao primeiro andar esquerdo deste mesmo condomínio e a demandada **E** é arrendatária desta fracção, que se situa sobre a fracção da demandante.
- 3 - Este prédio foi construído há cerca de quarenta e dois anos e não foi feita manutenção, designadamente pintura das paredes exteriores.
- 4 - A demandante e a demandada, bem como outros condóminos colocaram persianas nas janelas, com a caixa de recolha exterior à fachada do prédio, ficando sobressaídas em relação à parede cerca de dez centímetros, há mais de trinta anos.
- 5 - Em 01-02-2010, a demandante participou à Câmara Municipal de Setúbal a existência de infiltrações no teto da casa de banho e sala.

6 - A casa de banho da demandada foi intervencionada, tendo sido solucionada a questão e a seguradora (seguro multiriscos do demandado **D**) indemnizou a demandada.

7 - A demandada **E** tem flores na varanda, na parte da frente do prédio, protegidas com pratos de vasos e outros recipientes mais profundos, para impedir que a água da rega das plantas esorra pela varanda.

8 - Esta varanda, que se situa sobressaída por cima da janela da sala da demandante, mantém-se de acordo com a construção inicial, sendo avançada cerca de um metro em relação à parede do prédio, com saída de águas pluviais directamente para o exterior, pelos lados e com orifício de escoamento ao centro, sendo pavimentada com mosaicos.

9 - Nunca foram efectuados trabalhos de manutenção das paredes exteriores do prédio, designadamente de pintura, e o prédio apresenta sinais de não ter sido cuidado em relação à pintura e de reter humidades, semelhantes aos que apresenta esta varanda na parte exterior.

10 - Esta varanda (1.º andar) tem sinais de escorrimento de águas mais acentuados que o 2.º e 3.º andares.

12 - O demandado **D** impermeabilizou a varanda, que não apresentava sinais de fissuras que pudessem indiciar infiltrações.

12 - Os técnicos da Câmara Municipal de Setúbal não vistoriaram a fracção do demandado **D**.

13 - A demandada **E** rega as flores, que tem e sempre teve na varanda, com cuidado, para evitar escorrências, o que, desde há um ano, é confirmado por demandante marido.

14 - A demandada **E** possuiu duas cadelas de porte pequeno, de raça caniche, uma durante 22 anos e outra durante 18 anos, que já faleceram há pelo menos cerca de “dois anos e pouco”.

15 - Estiveram alojadas em marquise, junto à cozinha, na traseira do prédio.

16 - A demandada tinha jornais, que substituía diariamente, para manter a

marquise limpa e impedir que a urina das cadelas pudesse escorrer pelo ralo da varanda (marquise).

17 - O ralo da marquise estava também tapado com um pano.

18 - Na cozinha da demandante havia uma marquise e estore com caixa exterior, que ficava sob o ralo da marquise superior e sobressaía da parede cerca de dez centímetros.

19 - A demandante substituiu a marquise e este estore por outro que não tem caixa exterior.

20 - A demandante substituiu a janela da sala que era em madeira por outra de alumínio e colocou nova persiana.

21 - A demandante reparou o tecto da sala, que não quis que o demandado **D** reparasse, no inverno de 2010/2011.

22 - Um tubo de saída de águas pluviais, que passa no canto das salas das fracções, foi intervencionado, há cerca de quatro anos, por provocar infiltrações, tendo havido queixas do 3.º e 2.º andares, tendo sido fechado e colocada saída de águas exterior.

23 - O demandado **D** e demandada **E** referiram que também a sua sala apresenta humidades no local de passagem deste tubo.

24 - A limpeza das escadas do prédio esteve durante anos ao cuidado de cada um dos condóminos, nem sempre estando devidamente cuidado.

25 - A demandante admite que não sofreu depressão por causa dos factos ilícitos alegados mas que tal se deveu à instauração de um processo-crime pela demandada à sua mãe, em Agosto de 2012.

### **Factos não provados**

1 - Não provado que a demandada **E** proceda ou tenha procedido à rega das flores com mangueira ou com balde.

2 - Não provado que a janela, estore e caixa de estore da sala da demandante se tenha deteriorado devido a infiltrações de águas da varanda do primeiro andar e designadamente devido à rega das flores da e pela demandada.

3 - Não provado que o estuque da sala esteja deteriorado, após reparação efectuada pela demandante há cerca de dois anos.

4 - Não provado que a varanda necessitasse ou necessite de obras de impermeabilização no piso, na sua parte superior, e que o escoamento não esteja como projectado e executado, necessitando de ser alterado.

5 - Não provado que o piso da varanda acumule águas no canto da parede.

6 - Não provado que escorresse urina das cadelas pela marquise da demandada.

7 - Não provado que a marquise e estore da cozinha da demandante tenha sido danificado por escoamento de urina dos animais da demandada.

8 - Não provado que a marquise e estore do quarto da demandante (traseiras) esteja deteriorado.

9 - Não provados maus cheiros decorrentes da permanência das cadelas em casa da demandada **E** ou provenientes da sua fracção.

10 - Não provados danos morais da demandante

De direito

A demandada vem requerer, num requerimento contraditório em vários pontos com a própria versão da demandante, a condenação dos demandados no seguinte: (1) “solidária ou individualmente a pagar à demandante a quantia de 4 453,17€ pelas reparações e despesas efectuadas na proporção das suas responsabilidades; (2) que o demandado **D** proceda à rectificação do escoamento das águas das varandas de modo a que estas não incidam sobre as janelas e persianas da casa da demandante, bem como à impermeabilização das varandas de modo a estas não causem bolores e humidades nas paredes e tecto da sala da habitação da demandante; (3) condenar a demandada **E** no pagamento de 500,00 € a título de danos morais causados à demandante; (4) condenar os demandados nas custas do processo e (5) juros vincendos das verbas referidas até pagamento integral das mesmas.

Da prova resulta que se está em presença do apuramento de eventual

responsabilidade civil, seja nos termos do artigo 483.º do Código Civil, responsabilidade civil por facto ilícito, seja nos termos do artigo 493.º, do mesmo código, referente a violação do dever de vigilância de coisa imóvel.

Nos termos do artigo 483.º, do Código Civil, para que ocorra uma situação de responsabilidade civil, que gere a obrigação de indemnizar, é necessário que se verifiquem determinados requisitos, sendo essencial que se prove a existência de um facto ilícito, perpetrado pelo lesante ou lesantes com violação de um direito do lesado, e de dano ou danos que estejam numa relação de causalidade adequada com a prática desse facto ilícito. A prova compete a quem invoca o direito a ser indemnizado.

No caso presente, a prova do facto ou factos ilícitos e dos danos deles resultantes, bem como da culpa, competia à demandante, nos termos do n.º 1, do artigo 342.º e 487.º, do Código Civil, que não logrou fazer a prova dos mesmos em qualquer das situações apresentadas.

Com efeito são três os factos ilícitos que refere, bem como um quarto materializado na omissão do dever de vigilância do imóvel, potencialmente geradores de danos, cuja indemnização requer: danos provocados por urina das cadelas que a demandada teve no locado (fracção superior), danos decorrentes de maus cheiros também daí resultantes e danos de infiltrações de água provenientes da varanda da demandada, devido à rega de flores e omissão do dever de vigiar o imóvel por parte do demandado proprietário, que não refere explicitamente na causa de pedir mas que resulta do pedido, para impedir infiltrações da varanda, que alegadamente provocaram danos na sala da demandante.

Não provou a demandante que escorresse urina das cadelas da marquise da demandada. Para prova deste facto só se verificaram as suas próprias declarações e as da testemunha, **H**, seu marido, que teve um depoimento muito parcial e pouco credível.

Também não fez prova dos danos alegadamente daí decorrentes, nas

marquises e estores da cozinha e quarto, pela mesma razão, para além da prova de que substituiu os da primeira divisão.

Note-se que a testemunha **I**, que foi isenta, não confirmou danos de urina. Também é relevante o facto de a demandante nunca antes se ter queixado e o fazer agora, anos depois, da demandada já não possuir as cadelas.

Por outro lado tem de ter-se em conta que a marquise e estores tinham (têm) trinta a trinta e dois anos de uso.

No que se refere a danos provocados por maus cheiros provenientes da urina das cadelas, a prova apresentada consistiu nas suas declarações e do marido, no depoimento de **J** que uma vez foi a casa da demandante, no verão de 2011 (já não havia cães na casa da demandada – o testemunho de **K** foi isento e referiu que há dois anos e pouco que não há cães) e sentiu um cheiro a urina, no quarto da mãe da demandada e lhe pareceu que era a urina de cães e no depoimento de **K** que identificou maus cheiros nas escadas do prédio (cheiro áspero) mas que eram cheiros variados, que não soube identificar. Não se pode, com prova tão inconsistente, dar este facto como provado. Repare-se que não se põe em causa que tenha havido maus cheiros. O que não se provou foi que houvesse maus cheiros em resultado da permanência das duas cadelas na casa da demandada.

Por outro lado ainda a própria demandante e marido declararam que a situação não se verifica há pelo menos um ano. **K** confirmou também este aspecto.

Ficou admitido que a demandada sempre teve flores na varanda ao longo de todo o tempo que reside no prédio (mais de quarenta anos).

Relativamente a rega excessiva das flores pela demandada a prova assenta também nas declarações da demandante e marido e no testemunho de **K** que diz ter visto a demandada a regar da sua varanda (3.º andar sobre a varanda da demandada) e ouvido a água a correr. Não foi suficientemente esclarecedor se viu muitas vezes ou poucas, se tal era habitual na demandada. Todos no entanto confirmaram que a situação não se verifica actualmente. A demandada

contrariou tais declarações bem como as testemunhas por si apresentadas. Os testemunhos destas pecaram por terem sido “harmonizados”. Contudo não era a demandada que tinha o ónus de provar mas sim a demandante.

Esta alegada rega excessiva terá provocado danos no estuque e pintura num canto da sala perto da janela. Contudo a demandante queixou-se ao demandado em 2010 e depois reparou no inverno de 2010/2011. Juntou uma fotografia para prova de que o estuque está deteriorado, que foi impugnada por não se saber de onde é e quando foi tirada.

No que diz respeito à rega das flores o importante não era o modo como era feita se com balde ou mangueira, que não ficou provado, ou com garrafa como foi admitido. O importante seria demonstrar que com essa rega a demandada provocava derrames de água anormais e com muita frequência que escorriam e se infiltravam nas paredes da sala da demandante, o que é pouco plausível dado que a varanda é aberta, saliente um metro da parede do prédio e tem escoamento para o exterior. Das fotografias desta varanda (foi junta imagem do “google” que se reviu neste site da internet) apenas resulta que a mesma apresenta sinais um pouco mais visíveis de escoamento de águas do que as outras duas do 2.º e 3.º andares do prédio”.

É certo que a demandada sempre teve flores na varanda, tendo actualmente menos e se fica com a ideia de que pode ter havido mais escoamentos nesta varanda, ao longo do tempo, do que nas outras, mas não resulta desta prova que tenha havido um uso tão anormal, censurável, que tivesse como consequência os alegados danos.

No que se refere aos danos na janela, persiana e caixa da persiana (sala) não foi feita qualquer prova, para além da que a demandante substituiu a janela e persiana, aliás porque tal não foi posto em causa por demandado e demandada. Também não é crível que se efectue a substituição de janela e persiana da sala e marquise e estore da cozinha, há cerca de mais de dois anos, e se apresente factura com data de 2013.

No que se refere à marquise e estore do quarto e caixa da persiana da sala não foi feita qualquer prova de que estão danificados, para além das declarações de demandante e marido.

Há no entanto referência a infiltrações provenientes da varanda, no processo de vistoria da Câmara Municipal de Setúbal, que teve origem na queixa da demandante em 01-02-2010, essencialmente devido a infiltrações na casa de banho que foram reparadas e a demandante indemnizada. O demandado viu a sala da demandante, nessa altura, tendo recomendado o arejamento da sala para evitar concentração de humidades (o marido da demandante referiu que nessa data havia “pequenas infiltrações” na sala). A demandante reparou o tecto (em 2011, depois das obras da casa de banho) e o demandado **D** não voltou a ver a sala nem foi chamado para qualquer reparação na casa da demandante.

Neste auto mandou-se impermeabilizar a varanda ao demandado, o que foi feito, dando o auto como efectuados os trabalhos em 22-11-2011.

O demandado não aceitou, mesmo no decurso da notificação da Câmara Municipal para impermeabilizar a varanda, quer que esta necessitasse de ser impermeabilizada quer que houvesse fissuras que provocassem infiltrações e menos que houvesse infiltrações a partir da varanda, que provocassem danos no tecto da sala da demandante. Alegou também, e não é despidendo, que o escoamento de águas pluviais passava num tubo exactamente no canto da sala de que a demandante se queixa, que foi alterado há cerca de quatro anos, passando a verter as águas para o exterior, porquanto houve infiltrações na sala do terceiro e segundo andares, com danos no tecto e paredes do canto onde passa, e o demandado e demandada afirmaram também ter na sua sala (1.º andar) vestígios dessa humidade (o demandado partiu a parede da sala no primeiro andar, para demonstrar que aí se encontrava o tubo), aduzindo que nada prova que mesmo actualmente, depois das obras no tubo, este não continue a provocar estes eventuais danos, por não ter ficado completamente

solucionada a passagem de águas pelo mesmo.

No auto da Câmara Municipal são feitas afirmações genéricas relativas a quaisquer tipo de infiltrações de águas para a fracção subjacente (casa de banho e sala) para as paredes da demandante e com base apenas na observação da casa da demandante mas sem ter sido analisada a casa do demandado, nomeadamente a varanda. Contudo este auto não legitima as queixas actuais que não foram denunciadas ao proprietário e são posteriores à reparação quer do tecto da sala pela demandante quer do isolamento da varanda pelo demandado.

No que se refere á obrigação do demandado proceder à rectificação do escoamento das águas das varandas de modo a que estas não incidam sobre as janelas e persianas da casa da demandante não foi sequer a questão abordada na causa de pedir mas também nenhuma prova foi feita.

No que se refere à impermeabilização já o demandado a ela procedeu.

Acresce que não quis a demandante utilizar a faculdade de requerer uma inspecção pelo Julgado de Paz.

Nos termos do artigo 493.º do Código Civil quem tiver coisa imóvel, com o dever de a vigiar, responde pelos danos que esta 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”.

A obrigação de indemnizar do demandado fundada neste dever de vigilância, ou melhor dizendo na omissão deste dever de vigilância, não se verifica desde logo porque não se deu como provado que tenha havido omissão deste dever e também não se deram como provados danos resultantes desta eventual omissão.

Com efeito, para que este tivesse que indemnizar (pressupondo a verificação dos restantes requisitos que levam a esta obrigação, designadamente a existência de culpa por falha no dever de vigilância que o proprietário tem sobre o imóvel) teria de provar-se a relação causal do dano com o facto gerador

do mesmo, ou seja, no caso, teria de ter sido demonstrado que a varanda da sala tem um escoamento diferente do projectado ou alterado e acumula águas, já que o projectado é que as águas escoam para a rua e que há fissuras que provocam infiltrações que afectam a sala da demandante, para além dos danos daí decorrentes.

Não foi feita prova destes factos, mais não havendo que meras suposições, assentes em deduções aparentemente lógicas, sendo que cabia à demandante fazer a prova dos factos e que também evidenciassem esta relação causal, nos termos do n.º 1, do artigo 342.º, do Código Civil.

O demandado só teria que responder por danos decorrentes de anomalia directamente respeitante ao imóvel e não pelos factos que fogem ao controlo de quem tem o dever de vigilância do prédio, ou seja, não é o demandado responsável por estes mas será responsável quem for o autor dos mesmos. No caso, o demandante não teria que responder pelos danos (a existirem) da urina das cadelas nem pela dita rega excessiva das flores mas sim pelas infiltrações, a darem-se como provadas, provocadas por incorrecto escoamento e má impermeabilização da varanda (a existirem).

Para melhor compreensão dá-se um exemplo: se por avaria de uma torneira são provocados danos no andar inferior, o proprietário da fracção, cuja torneira avariou, responde pelos danos; porém se o arrendatário, desta mesma fracção, provocou danos no andar inferior, por ter deixado a torneira aberta (por exemplo, por esquecimento), quem responde pelos danos é este e não o proprietário da fracção.

Deste modo improcede a acção, por não provada.

### **Decisão**

Em face do exposto, absolvem-se os demandados do pedido.

### **Custas**

Nos termos do n.º 8.º, da Portaria n.º 1456/2001, de 28 de Dezembro, a demandante é declarada parte vencida para efeitos de custas, pelo que deve

efectuar o pagamento de 35,00 €, relativos às custas, neste Julgado de Paz, no prazo de três dias úteis, a contar da notificação para o efeito, sob pena do pagamento de uma sobretaxa de 10,00 € por cada dia de atraso.

Reembolsem-se o demandado (17,50€) e demandada (35,00€), nos termos do n.º 9.º, da Portaria 1456/2001, de 28 de Dezembro.

Esta sentença foi proferida e notificada às partes presentes, nos termos do art.º 60.º, n.º 2, da Lei n.º 78/2001, de 13 de Julho.

Envie-se cópia aos que faltaram e notifique-se para efeitos de custas.

Julgado de Paz de Setúbal (Agrupamento de Concelhos), em 30-10-2013

O juiz de Paz

António Carreiro

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