

**TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA | CÍVEL****Acórdão**

Processo	Data do documento	Relator
369/08.9TCSNT.L1-2	15 de novembro de 2018	Jorge Leal

**DESCRITORES**

Responsabilidade civil extracontratual > Condóminos

**SUMÁRIO**

- I. O condomínio tem personalidade judiciária para ser demandado, representado pelo seu administrador, em ações visando o ressarcimento de danos causados por partes comuns do condomínio.
- II. Embora também não se negue legitimidade passiva aos condóminos, em ação contra eles individualmente proposta com base em corresponsabilização, enquanto comproprietários, por danos causados pelas partes comuns do prédio.
- III. Não cabe absolvição do pedido dos RR. condóminos e mera condenação do R. condomínio, no pagamento de indemnização às vítimas de aluimento da escada de serviço de um prédio constituído em propriedade horizontal, quando se provou que a aludida queda resultou de falta de manutenção da dita escada, não tendo os condóminos, individualmente demandados com base em responsabilidade civil extracontratual, ilidido a presunção de culpa prevista no n.º 1 do art.º 492.º n.º 1 do CC.

**TEXTO INTEGRAL**

Acordam os juízes no Tribunal da Relação de Lisboa

## RELATÓRIO

Em 18.3.2008 Horácio e mulher Rosa, por si e em representação de seus filhos (então) menores Sara e Horácio, intentaram ação declarativa de condenação contra o CONDOMÍNIO do prédio em regime de propriedade horizontal sito na Av.(...), n.º (...), Queluz e contra os condóminos JOSÉ e mulher ANA; JOSÉ C... e mulher ROSA; JOSÉ V... e mulher OLÍVIA; MARIA e marido ACÁCIO; JOAQUIM e mulher ISALTINA; MIMINA; LUIS e mulher MARIA ALSACIA; MARIA MANUEL; CONSTANTINO; MANUEL e mulher DONZILIA; PAULO; MANUEL M... e mulher MARIA ESTRELA.

Os AA. alegaram, em síntese, que em 11.4.2004, quando se encontravam de visita aos RR. José e Ana, proprietários da fração correspondente ao 3.º andar esquerdo do edifício que constitui o condomínio R., os AA. Sara e Horácio, então com 13 e 8 anos de idade, quando se encontravam a brincar no patamar da escada exterior de segurança/serviço do prédio, ao nível do 3.º piso, o piso do patamar da escada ruiu de uma altura de cerca de 12 metros. O prédio tinha mais de 60 anos e as escadas ruíram porque nunca tinham sofrido qualquer tipo de manutenção ou conservação. O patamar da aludida escada é parte comum do prédio, de que os RR., todos condóminos, são comproprietários. Por causa da queda os dois menores sofreram lesões e consequentes danos patrimoniais e não patrimoniais, que os AA. discriminaram. Os AA. fizeram notificar judicialmente os RR., invocando os seus direitos, a fim de interromper a prescrição dos seus créditos.

Os AA. terminaram pedindo que os RR. fossem solidariamente condenados a pagar aos AA., a título de danos patrimoniais emergentes, a quantia de € 261,26 relativa a despesas efetuadas com consultas, tratamentos, deslocações, material ortopédico e medicamentos; uma indemnização de € 75.000,00 a título de danos patrimoniais futuros da sinistrada Sara; uma indemnização não

inferior a € 40.000,00 a título de danos não patrimoniais a favor da mesma Sara; uma indemnização de € 40.000,00 pelos danos morais e patrimoniais futuros a favor do menor Horácio - tudo acrescido de juros desde a citação.

Todos os RR., à exceção de José C... e mulher Rosa, assim como de Mimina, contestaram a ação, por exceção e por impugnação. Por exceção arguíram a falta de legitimidade dos condóminos para serem demandados individualmente e, bem assim, a prescrição do direito dos AA. em relação aos RR. Maria Olímpia, Maria Manuel, Manuel e mulher Donzília. Mais negaram qualquer responsabilidade no alegado acidente e impugnaram, por desconhecimento, os danos invocados.

Os RR. concluíram pela sua absolvição dos pedidos.

Por óbito dos RR. Maria da Estrela, Olímpia, Acácio e, depois, José V..., a instância foi suspensa.

Por sentença proferida em 21.6.2013 foram habilitados a prosseguirem a ação no lugar do R. José V..., Maria Amélia, Maria do Rosário, Hélder, Carlos e Fernando.

Por sentença proferida em 10.3.2016 foram habilitados a prosseguirem a ação no lugar dos RR. Maria da Estrela e Olímpia, Vítor José, Manuel M..., Maria Amélia, Maria do Rosário, Carlos Jorge e Fernando Jorge.

Realizou-se audiência prévia na qual foi julgada improcedente a exceção de ilegitimidade dos condóminos deduzida pelos RR. e, por prescrição do direito contra eles invocado, se absolveu dos pedidos os RR. Maria Olímpia, Maria Manuel, Manuel A... e mulher Donzília.

No decurso da ação os AA. Sara e Horácio atingiram a maioria, passando a causa a correr exclusivamente com eles na qualidade de AA.

Foi identificado o objeto do litígio e foram enunciados os temas da prova.

Realizou-se audiência final e em 06.4.2017 foi proferida sentença em que se julgou a ação parcialmente procedente por provada e em consequência:

a) Se condenou o R. condomínio a pagar, à A. Sara, a quantia de € 65 138,01 a

título de danos patrimoniais, acrescida de juros de mora desde a citação até efetivo e integral pagamento e ao A. Horácio a quantia de € 15 054,15, a título de danos não patrimoniais, acrescida de juros de mora à taxa legal até efetivo e integral pagamento;

b) Se absolveu os RR. condóminos dos pedidos contra si formulados, com custas pelos AA. e pelo R. condomínio, na proporção de 20% e 80%, respetivamente.

Tanto os AA. como o R. condomínio apelaram da sentença.

Os AA. apresentaram alegações em que formularam as seguintes conclusões:

I. Os RR. condóminos são comproprietários das partes comuns do prédio onde se verificou o sinistro, sob apreço;

II. O patamar das escadas exteriores/serviço que acabou por ruir, é uma parte comum do prédio em causa;

III. Tal patamar das escadas não tinha sido objeto de qualquer obra de reparação ou manutenção;

IV. Nos termos da lei “os comproprietários participam nas vantagens e encargos da coisa, em proporção das suas quotas ” (art.º 1405º C.C.);

V. Conforme aponta a Doutrina, de entre os “encargos da coisa” figuram, nomeadamente, as “indenizações de danos causados pela coisa”;

VI. No caso concreto, os RR. condóminos não alegaram nem provaram que, à data dos factos (11/04/2004), estavam organizados em condomínio, e que tinham administrador que os representasse, pelo que forçoso será de concluir que, à data daqueles factos, não tinham qualquer administrador em exercício;

VII. Assim sendo, a administração das partes comuns do edifício, em causa, era desempenhada por todos e cada um dos RR. condóminos;

VIII. O estado de degradação em que se encontrava aquele patamar das escadas exteriores/serviço, devido à falta de obras de conservação, foi causa direta de ter ocorrido a sua derrocada;

IX. Nessa medida, a responsabilidade pelos danos ocorridos, face a tal

derrocada e a conseqüente obrigação de indemnizar, há-de caber aos comproprietários que tinham o dever de vigiar o estado de conservação do patamar em causa (art.ºs 492º e 493º C.C.), isto é, aos RR. enquanto condóminos, pessoas singulares;

X. Esta obrigação de indemnizar tem natureza “propter rem”, não ambulatória, isto é, tal obrigação está intrinsecamente ligada á coisa, vinculando aquele que, à data dos factos, tinham com essa coisa uma relação de posse ou de propriedade, no caso concreto os RR. pessoas singulares;

XI. A não ser assim, isto é, se tal obrigação pudesse migrar, como parece ter-se concluído na Douta Sentença, estar-se-ia a fazer recair sobre um terceiro (futuro condómino) uma obrigação derivada de negligência de que esse terceiro não é responsável, o que seria injusto;

XII. Ao condenar apenas o R. condomínio e absolver os RR condóminos, a Douta Sentença, premeia os RR. condóminos por estes não estarem organizados nos termos prescritos na lei que rege a propriedade horizontal e encoraja outros condomínios a proceder de igual modo;

XIII. Se a Sentença recorrida prevalecesse, no que se refere a condenar apenas o Réu condomínio, na prática, isso equivaleria a uma não sentença, porque um condomínio que não tem fundo de reserva, nem arrecada receitas, não consegue pagar os montantes em que foi condenado;

XIV. E mesmo que se admitisse que se podia penhorar as receitas das prestações a que os condóminos estão obrigados, estas, pela sua exiguidade, levariam mais de 30 anos a pagar, porque no caso concreto, não há outros bens suscetíveis de penhora.

Os apelantes AA. terminaram pedindo que a sentença recorrida fosse alterada, na parte em que absolve os RR. condóminos, proferindo-se em sua substituição uma decisão que condene, solidariamente, com o R. Condomínio, os Réus, enquanto comproprietários das partes comuns do prédio, com exceção daqueles quatro Réus que foram absolvidos no saneador, no pagamento das

indenizações decididas na Sentença recorrida.

Não houve contra-alegações.

Por sua vez o apelante condomínio rematou as suas alegações com as seguintes conclusões:

1. Na sentença recorrida, ao decidir-se condenar o R., ora recorrente, nos termos constantes da mesma, violou-se o disposto nos artigos 351.º, 483.º, 487.º, n.º 2, 492.º, n.ºs 1 e 2, 493.º, n.º 1, 494.º, 496.º, n.ºs 1 e 3, 562.º, 564.º, n.ºs 1 e 2, 566.º n.º 2, 804.º e 805.º, todos do Código Civil (CC);
2. Recaiá sobre os AA., enquanto lesados, o ónus da prova relativamente ao vício de construção ou defeito de conservação do patamar das escadas que ruiu;
3. Para a maioria da jurisprudência do STJ, impõe-se ao lesado/autor a prova do vício de construção ou do defeito de conservação;
4. Para funcionar a presunção de culpa prevista no artigo 492.º do CC, é necessário que o facto de um prédio ruir, no todo ou em parte, tal decorra de vício de construção ou de defeito de conservação;
5. O lesado apenas está dispensado de provar a culpa, mas não de provar o vício de construção ou de conservação;
6. Os AA. não fizeram prova de que existia um vício de construção ou um defeito de conservação no edifício em causa, ou, mais concretamente, no que concerne ao patamar das escadas que ruiu por não;
7. Não consta dos factos provados, em sede de sentença recorrida, que o patamar das escadas tenha ruído por não ter sido alvo de obras de reparação e/ou manutenção;
8. No ponto 5. dos temas de prova, questionava-se se as escadas haviam caído porque não tinham sido reparadas nem conservadas, sendo que, desde logo, apenas ficou provado que foi o patamar que ruiu;
9. No ponto 5. dos factos provados, por referência, precisamente, ao correspondente tema de prova, considera-se provado apenas que o patamar

das escadas em causa não tinha sido alvo de obras de reparação e/ou manutenção;

10. É notório, que a relação de causa-efeito, invocada no aludido tema de prova, não ficou assente nos factos dados como provados, conforme enunciado supra;

11. A prova da existência de um defeito de construção ou de conservação - porque tal eventualidade não se presume - não foi, assim, feita, o que incumbia aos AA., que nem sequer promoveram qualquer tipo de perícia técnica apta para o efeito,

12. Por outro lado, a sentença recorrida contém pontos de facto que o R., ora recorrente considera incorretamente julgados;

13. Importa, pois, ter em conta a factualidade provada e não provada, na medida em que se mostre relevante para a decisão da causa, analisando, criticamente, em que medida foi ou não corretamente julgada;

14. Veja-se, desde logo, a factualidade constante do tema de prova 1., relativamente à qual não se considerou provado tratar-se de uma escada de serviço;

15. Essa classificação, ao contrário do decidido, deve dar-se como provada, atento o depoimento do R. José D..., conforme identificado e já melhor enunciado supra;

16. Tal vai ao encontro das cautelas do aludido R., bem como a sua mulher, e os restantes pais e familiares presentes, no sentido de não permitir que os menores fossem para lá brincar, pois que, conforme, a seguir, melhor se constatará, às crianças, durante o almoço/festa, era-lhes imposto, pelos adultos, permanecerem no interior da habitação, atentas as características das escadas em causa, que era, efetivamente, de serviço, e não de acesso regular pelo, interior do prédio, aos apartamentos;

17. No que concerne aos pontos 51 e 52 dos temas de prova, dados como não provados pela sentença recorrida, é relevante, em sentido diverso, as

passagens, também melhor atrás identificadas e enunciadas, na medida em que daí ressalta, a sua preocupação, partilhada pelos demais pais, então, lá presentes, de que os menores deveriam permanecer no interior da habitação, e não irem para as escadas das traseiras do edifício;

18. No mesmo sentido, o depoimento da testemunha Alcinda, arrolada pelos AA., igualmente, já melhor identificado e enunciado, quando afirma que a porta de acesso às escadas em causa estava sempre fechada, permanecendo os menores no interior de casa, na sala e/ou no(s) quarto(s), sendo que os adultos presentes, a dado momento, não se aperceberam da saída dos menores Sara e Horácio, aqui AA.;

19. Impõe-se, pois, que a decisão sobre os factos constantes dos pontos 51 e 52 dos temas de prova, ora impugnados, seja diversa da recorrida, devendo dar-se como provado que o elevado número de menores desaconselhava que os mesmos se deslocassem para a referida escada, bem como, que, designadamente, os pais dos AA., apesar de advertidos e conscientes desse facto, permitiram que os seus filhos menores fossem para lá;

20. O facto constante do tema de prova 18., em se dá como provado que foi atribuída à A. Sara uma IPP de 16,2% carece de sustentação, porquanto o relatório médico de fls. ... junto com a petição inicial, subscrito pelo Dr Manuel, e datado de abril de 2007, reportava a factualidade impugnada em sede de contestação, não tendo, posteriormente sido promovida e/ou junta aos autos qualquer perícia médico-legal que permitisse actualizar/validar a condição da referida A., atento o tempo decorrido até ao julgamento e à prolação da sentença;

21. Não procede, assim, a decisão de facto quanto a esta matéria, enquadrada pelo tema de prova 18., devendo o mesmo ser dado como não provado;

22. Recorde-se, a pretensão dos AA. soçobra, na medida em não lograram provar existência de um defeito de construção ou de conservação, sendo que, aliás, como já atrás enunciado, considera, a sentença recorrida, provado apenas

que o patamar das escadas em causa não tinha sido alvo de obras de reparação e/ou manutenção, quando o tema de prova colocava a questão nos sentido de que as escadas haviam caído porque não foram reparadas nem conservadas;

23. Sem conceder quanto a esta questão prévia, e, no entender do R., ora recorrente, fundamental para a boa decisão da causa, procedeu-se à impugnação da decisão de facto, nos termos acima enunciados, bem como, analisa a decisão recorrida, na parte referente aos danos patrimoniais e não patrimoniais, assim como no que concerne às indemnizações arbitradas;

24. A sentença recorrida ter considerado como não provado (vide ponto 20), que a A. Sara verá diminuídas as suas opções de profissão e carreira profissional, bem como, por outro lado, que os AA. carecem ou recorrem, atualmente, a qualquer tipo de apoio psicológico;

25. Sucede, felizmente, que os AA. são pessoas preparadas e estabilizadas, quer do ponto de vista social e profissional, quer no concerne ao meio familiar, pelo que o sucedido, em apreço nos presentes autos, e sem prejuízo, naturalmente, pela experiência dolorosa por que passaram, não lhe trouxe - e salvaguardada alguma diferença entre as situações concretas de cada um - consequências passíveis de serem indemnizáveis pelos montantes atribuídos na sentença recorrida;

26. Deve dar-se como não provada a IPP de 16,2% referente à A. Sara.

27. Em termos de equidade, o resultado a que a sentença recorrida chega é, no entendimento do R., ora recorrente, excessivo, pelo que as indemnizações fixadas para cada um dos AA. sempre deveriam ser substancialmente inferiores, pese embora, naturalmente, se lamente o sucedido;

28. Não assiste, pois, razão aos fundamentos da sentença recorrida, assistindo, outrossim, razão aos fundamentos do presente recurso.

O apelante condomínio terminou pedindo que a sentença recorrida fosse revogada e substituída por outra que decidisse absolver, na íntegra, o R., ora recorrente, ou, sem conceder, o condenasse com uma redução equitativa das

indenizações em apreço.

Não houve contra-alegações.

Em 17.5.2018 os AA. desistiram da instância em relação ao R. Acácio, tendo essa desistência sido homologada por sentença de 11.6.2018.

Foram colhidos os vistos legais.

\*

Por nela se impugnar a matéria de facto dada como provada, começaremos por apreciar a

## APELAÇÃO DEDUZIDA PELO R. CONDOMÍNIO

### Fundamentação

As questões que se suscitam neste recurso são as seguintes: impugnação da matéria de facto; (não) responsabilidade do condomínio na queda das escadas; redução da indemnização atribuída.

Primeira questão (impugnação da matéria de facto)

O tribunal a quo deu como provada a seguinte

Matéria de facto

Factos assentes

A) O Réu José D..., que é irmão do A., e Ana M..., que é irmã da A., são comproprietários da fracção autónoma designada pela letra "I", correspondente ao 1.º andar esquerdo, sito na Av.(...). N.º (...). em Queluz, concelho de Sintra.

B) Os Réus José e mulher Rosa são donos e legítimos proprietários da fracção autónoma designada pela letra A correspondente ao r/c. loja esquerda, sita na mesma morada.

C) Os Réus José V... e mulher Olívia, são donos e legítimos proprietários da fracção autónoma designada pela letra "B" correspondente ao r/c loja direita, sita na mesma morada.

D) Os Réus Joaquim e mulher Isaltina, são donos e legítimos proprietários da fracção autónoma designada pela letra "D" correspondente ao 1.º andar direito, sito na mesma morada.

E) A Ré Mimina é dona e legítima proprietária da fracção autónoma designada pela letra “E”, correspondente ao 1.º andar esquerdo. sito na mesma morada.

F) Os Réus Luís Francisco e mulher Maria Alsácia são donos e legítimos proprietários da fracção autónoma designada pela letra “F” correspondente ao 2.º andar direito, sito na mesma morada.

G) O Réu Constantino é dono e legítimo proprietário da fracção autónoma designada pela letra H corresponde ao terceiro andar direito, na mesma morada.

H) O Réu Paulo é dono e legítimo proprietário da fracção designada pela letra “L”, correspondente ao 5.º andar direito, sito na mesma morada.

I) Os Réus Manuel F.. e Maria Estrela são donos e legítimos Proprietários da fracção autónoma designada pela letra M, correspondente ao quinto andar esquerdo sito na mesma morada;

J) O patamar da escada de segurança/serviço, onde ocorreu o sinistro é parte comum do prédio de que os RRs são comproprietários.

K) Por relatório médico subscrito por Dr Manuel e datado de 2 de Abril de 2007, consta que a Sara, “apresenta uma atrofia do quadricípede direito acerca de 1,5 cm. Cicatriz Viciosa extensa e dolorosa a palpação da face antero externa do joelho direito e extremidade distal da coxa direita. Dismetria de cerca de 2cm do membro inferior direito. Limitação do arco de amplitude do joelho direito situada entre os 0-115 graus.

Não se verificou lesão do for neuro-vascular.

(...)

Quantum doloris

Em relação ao sofrimento causado pelo acidente sofrido, as lesões causadas pelo traumatismo e os tratamentos efectuados, julgamos ser perfeitamente justificada a atribuição de um QD de grau importante.

Conclusões

De acordo com o traumatismo sofrido, as alterações que apresenta numa fase

já estabilizada do período de recuperação e as sequelas algicas e morfológicas que apresenta e que ainda se poderão agravar até à paragem do crescimento, julgamos ser perfeitamente razoável e justificado a atribuição neste momento, de uma incapacidade geral permanente de 16,2%. – cfr. fl.s 106 e 107 cujo teor se dá por reproduzido.”

L) Por assento de nascimento n.º 4380 do ano de 2008 consta que Horácio Amilcar nasceu a 9 de Março de 1996 – cfr doc fls. 348 e 349 cujo teor se dá por reproduzido.

M) Por assento de nascimento n.º 1496 do ano de 2008 consta que Sara nasceu a 30 de Março de 1991 – cfr doc fls. 350 verso e 351 cujo teor se dá por reproduzido.

Factos provados por referência aos Temas de prova:

1º- No dia 11 de Abril de 2004, por volta das 15h45, a menor Sara e Horácio encontravam-se no patamar da escada exterior ao nível do 3º piso.

2º- Nessa altura o piso do patamar da escada ruiu.

3º- Os destroços caíram nas traseiras do prédio.

4º- Em consequência, os menores caíram da altura do terceiro andar.

5º- O patamar das escadas, referido em 1, não tinha sido alvo de obras de reparação e ou manutenção.

6º- Em consequência da queda referida em 5. a Sara sofreu traumatismo craneo – encefálico e fracturou o fémur direito.

7º- Tendo ainda sofrido escoriações no membro superior direito e joelho esquerdo.

8º- No dia 12.04.2004, a menor foi submetida a uma intervenção cirúrgica à perna direita.

9º- No dia 16 de Abril de 2004, a Sara teve alta hospitalar, mas saiu de cadeira de rodas.

10º- No dia 18 de Agosto de 2004, a Sara foi de novo internada e operada à perna direita para remoção do material, tendo tido alta no dia seguinte.

- 11º- Depois de 18 de Agosto de 2004, foi acompanhada em consultas de ortopedia até Setembro de 2004, sempre dependente da cadeira de rodas.
- 12º- Após Setembro de 2004, passou a ser seguida em consultas de fisioterapia, até Julho de 2006, sendo que durante o primeiro trimestre as sessões de fisioterapia eram diárias.
- 13º- Durante o tratamento passou a andar de canadianas.
- 14º- Desde essa data, que a menor está a aguardar marcação de nova cirurgia com vista à remoção dos parafusos instalados no membro inferior direito.
- 15º- Quando atingir a idade limite de crescimento, terá de ser sujeita a nova intervenção cirúrgica para colocação de prótese, dado que o seu membro inferior direito ficou mais curto que o esquerdo em 2cm (dismetria).
- 16º- A Sara apresenta uma atrofia do quadríceps direito de cerca de 1.5 cm.
- 17º- Apresenta uma cicatriz extensa no joelho direito que se revela dolorosa à palpação.
- 18º- Em consequência foi-lhe atribuída uma IPP de 16,2%.
- 19º- Em consequência da situação clínica em que se encontra, a Sara tem dificuldade em locomover-se, pois coxeia e tem dores quando se desloca.
- 21º- Face à IPP que lhe foi atribuída, está impedida de praticar desporto como qualquer jovem da sua idade ou até de correr e saltar como qualquer pessoa.
- 22º- Os ferimentos, fracturas e intervenções cirúrgicas que a Sara foi submetida, em consequência do sinistro supra descrito, provocaram-lhe dores intensas e continuas.
- 23º- A menor Sara, com 16 anos de idade, devido a estas lesões que a acompanham, tem dificuldades em se integrar junto dos Colegas de Escola.
- 24º- Chora, por isso, com frequência, por se sentir infeliz e saber que nunca mais voltará a ser como os outros jovens da sua idade.
- 25º- As cicatrizes no seu joelho direito são definitivas e visíveis a olho nu.
- 26º- A dismetria do joelho direito dá a aparência de uma deficiência física o que causa sofrimento da Sara e dificulta a integração com os jovens da sua idade.

27º- O facto de ter perdido o ano lectivo de 2003/2004 e ter permanecido no 6º ano de escolaridade levou Sara a perder contacto com a sua turma o que lhe causou sofrimento psicológico.

28º- Em consequência da queda, o menor Horácio partiu os quatro dentes incisivos do maxilar superior, os quais foram reimplantados ao nível da mandíbula.

29º - Sofreu rotura do céu da boca, que foi suturado com oito pontos.

30º - Tendo obtido alta no Hospital de Santa Maria a 12 de Abril.

31º - Foi seguido posteriormente, uma vez por mês, no posto clínico da Polícia de Segurança Pública, sito na Av. António Augusto de Aguiar. n.º 20, em Lisboa.

32º - Mais tarde veio a ser acompanhado mensalmente e até hoje, na Clínica Lisboa.

33º- Quando atingir a maioridade terá de efectuar tratamento ortodôntico.

34º- Em consequência de ter fracturado quatro dentes e ter sofrido ruptura da boca, as dores que sofreu foram intensas e prolongadas.

35º- Na sequência de ter sido suturado com oito pontos no céu da boca, além das dores, apenas podia ingerir refeições líquidas.

36º- Dos quatro dentes implantados dois deles vieram a soltar-se e a ser rejeitados pelo organismo.

37º- Os outros dois encontram-se a abanar e em vias de serem também rejeitados.

39º- Com a sua idade de doze anos a falta dos dentes já o afecta.

40º- Os pais dos AA não têm dinheiro para suprir essa falta de dentes.

41º - O facto de ter perdido o ano lectivo de 2003/2004 e ter permanecido no 2º ano de escolaridade levou Horácio a perder contacto com a sua turma o que lhe causou sofrimento psicológico.

42º- Desde o sinistro que a Sara e o Horácio bem como os seus sete irmãos receberam apoio psicológico especializado no Sindicato dos Profissionais de Policia.

44º- O Horácio, durante algum tempo, após o sinistro, tinha pesadelos com o que sucedeu.

45º- Chegando, por vezes, a levantar-se durante a noite assustado e a ir ter com os Pais.

46º- Os pais dos menores despenderam em transportes para se deslocar aos tratamentos médicos e consultas a quantia de €62,70.

47º- E com despesas de ortopedia infantil, estomatologia e material ortopédico gastaram €54,15.

48º- E com medicamentos a quantia de €75,31.

50º -A marquise do 3º direito dava acesso à escada nas traseiras do edifício.

Na sentença enunciaram-se ainda os seguintes

FACTOS NÃO PROVADOS (por referência aos temas de prova)

20º- Não se provou que não consegue dobrar o joelho direito.

24º - Não se provou que a Sara verá diminuídas as suas opções de profissão e carreira profissional.

38º- Não se provou que o Horácio está desdentado com a falta de dois dos dentes incisivos do maxilar superior e num futuro próximo ficará privado de mais dois dentes incisivos.

43º- Não se provou que o apoio psicológico referido no facto 42 para os filhos menores continua até os dias de hoje.

49º- Não se provou que os RRs Agostinho D... e Ana H... advertiram os AAs para que os seus nove filhos não fossem brincar para as escadas nas traseiras do edifício, atento que se encontrava em curso execução de obra na marquise da fracção autónoma de que são proprietários.

51º- Não se provou que o número de nove menores desaconselhava que os mesmos se deslocassem para a referida escada e que transitassem pelo local da obra.

52º- Não se provou que os AA não cumpriram a advertência e permitiram que os seus nove filhos se deslocassem para o local da referida obra e para as

mencionadas escadas nas traseiras do edifício.

O Direito

Nos termos do n.º 1 do art.º 662.º do CPC “a Relação deve alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto, se os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa.”

Pretendendo o recorrente impugnar a decisão relativa à matéria de facto, deverá, nos termos do art.º 640.º do CPC, sob pena de rejeição, especificar os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados, os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida e a decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas. Quando os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação das provas tenham sido gravados, incumbe ao recorrente, sob pena de imediata rejeição do recurso na respetiva parte, indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda o seu recurso, sem prejuízo de poder proceder à transcrição dos excertos que considere relevantes (n.º 2 alínea a) do art.º 640.º do CPC).

Nesta apelação o R. condomínio:

- a) Defende, em relação ao n.º 1 da matéria de facto provada, em que se deu como provado que “No dia 11 de Abril de 2004, por volta das 15h45, a menor Sara e Horácio encontravam-se no patamar da escada exterior ao nível do 3º piso”, que se dê também como provado que a escada era uma escada “de serviço”;
- b) Que se dê como provado o teor dos n.ºs 51.º e 52.º dos temas da prova, que o tribunal a quo julgou não provados;
- c) Que não se dê como provado o teor do n.º 18.º.

Quanto aos n.ºs 1º, 51º e 52º o apelante invocou as declarações do R. José e da testemunha Alcinda. Quanto ao n.º 18.º, o apelante invocou a ausência de perícia médico-legal.

Vejamos.

Quanto ao n.º 1 da matéria de facto:

No depoimento de parte o R. José D..., irmão do A. Horácio e proprietário da fração correspondente ao 3.º andar esquerdo do prédio onde ocorreu o sinistro, não teve dúvidas em classificar as escadas onde sucedeu a queda como uma escada de serviço. Tal também decorre, de resto, da referência, nesse n.º 1 da matéria de facto, à circunstância de se tratar de uma escada “exterior”, ou seja, distinta da escada principal do prédio, de acesso às frações, que em regra se situa no interior do edifício.

Assim, alterar-se-á a redação do n.º 1 da matéria de facto, em conformidade.

Os n.ºs 51 e 52, que o tribunal a quo julgou não provados e o apelante condomínio pretende que se deem como provados, têm a seguinte redação:

51.º “O número de nove menores desaconselhava que os mesmos se deslocassem para a referida escada e que transitassem pelo local da obra.”

52.º “Os AA não cumpriram a advertência e permitiram que os seus nove filhos se deslocassem para o local da referida obra e para as mencionadas escadas nas traseiras do edifício.”

O apelante condomínio alega que a realidade destes factos emerge das declarações do já mencionado R. José D... e, bem assim, do depoimento da testemunha Alcinda, irmã da A. Rosa.

Ora, salvo o devido respeito, após termos procedido à audição dos dois referidos depoimentos, não lobrigamos qualquer confirmação do asseverado pelo apelante. O R. José D... não se encontrava em casa aquando do sinistro. A testemunha Alcinda apenas descreveu como ouviram um grande estrondo e foram dar com os dois menores caídos nas traseiras do prédio. Nenhum dos depoentes declarou que os nove filhos dos AA. foram para as escadas das traseiras ou que tinham sido feitas advertências para que as crianças não se deslocassem para as aludidas escadas, ou que estivesse lá a decorrer qualquer obra que o desaconselhasse.

Assim, nesta parte, a impugnação da decisão de facto improcede.

O n.º 18 da matéria de facto, também impugnado pelo apelante condomínio, tem a seguinte redação:

18º- “Em consequência foi-lhe atribuída uma IPP de 16,2%”.

A aludida IPP, respeitante à A. Sara, alicerça-se no Relatório Médico, datado de 02 de abril de 2007, que constitui o doc. n.º 41 junto com a petição inicial (fls 106 e 107 dos autos). Aí se descrevem as lesões que a Sara sofreu em razão do acidente e o seu estado atual, tendo-se emitido as seguintes conclusões: “De acordo com o traumatismo sofrido, as alterações que apresenta numa fase já estabilizada do período de recuperação e as sequelas algicas e morfológicas que apresenta e que ainda se poderão agravar até à paragem do crescimento, julgamos ser perfeitamente razoável e justificado a atribuição neste momento, de uma incapacidade geral permanente de 16,2%”.

É certo que nos autos não se efetuou perícia médico-legal, respeitante às lesões e sequelas sofridas pelos AA. (a qual não foi requerida pelas partes). Porém, tal meio de prova não é indispensável para a demonstração dessas sequelas, que não estão sujeitas a uma forma especial de prova. Acresce que o aludido Relatório Médico não foi impugnado pelas partes. E, face às lesões e sequelas dadas como provadas, e não impugnadas, nos n.ºs 6.º a 17.º, 19.º, 21.º, 23.º a 26.º, não se vê que a IPP dada como provada seja inadequada, por excesso ou defeito.

Assim, nesta parte, a impugnação da decisão de facto também improcede.

Em suma, a impugnação da decisão de facto é parcialmente procedente e conseqüentemente, altera-se a redação do n.º 1 da matéria de facto, que passará a ser a seguinte:

“No dia 11 de Abril de 2004, por volta das 15h45, a menor Sara e Horácio encontravam-se no patamar da escada exterior/de serviço ao nível do 3º piso”.

Segunda questão (responsabilidade do condomínio na queda das escadas)

O apelante, após alegar que recaía sobre os lesados o ónus da prova do vício da

construção ou defeito de conservação do patamar das escadas que ruiu, fez notar que, constando como 5.º tema da prova se “as escadas caíram porque não foram reparadas nem conservadas”, foi dado como provado “apenas que o patamar das escadas, referido em 1, não tinha sido alvo de obras de reparação e ou manutenção”. Isto é, segundo o apelante, a relação de causa-efeito, invocada no aludido tema de prova, não ficou assente nos factos dados como provados.

Vejamos.

Segundo o n.º 2 do art.º 607.º do CPC, “na fundamentação da sentença, o juiz declara quais os factos que julga provados e quais os que julga não provados, analisando criticamente as provas, indicando as ilações tiradas dos factos instrumentais e especificando os demais fundamentos que foram decisivos para a sua convicção; o juiz toma ainda em consideração os factos que estão admitidos por acordo, provados por documentos ou por confissão reduzida a escrito, compatibilizando toda a matéria de facto adquirida e extraíndo dos factos apurados as presunções impostas pela lei ou por regras de experiência.”

Na enunciação dos factos dados como provados o tribunal a quo deu como provado que o aludido patamar das escadas não tinha sido alvo de obras de reparação e ou manutenção.

Quanto à conexão entre a provada omissão de obras e a provada derrocada, o tribunal não se pronunciou diretamente, porque não foi produzida diretamente prova sobre essa matéria, não tendo sido realizada, como bem refere o apelante, qualquer perícia técnica apta para o efeito. Porém, o tribunal não incluiu, entre os factos explicitamente enunciados como não provados, o aludido nexos de causalidade entre a omissão de obras de reparação e ou manutenção e a queda do patamar. Assim, o tribunal a quo podia e devia extrair, dos factos apurados, as presunções ditadas pelas regras de experiência (artigos 349.º e 351.º do Código Civil).

E, efetivamente, na sentença impugnada o julgador procedeu a essa análise,

concluindo pela existência de um nexo de causalidade entre a falta de manutenção das escadas e a queda do patamar que vitimou os AA. Sara e Horácio. Veja-se as seguintes passagens: “Ora, como vimos, o patamar da escada onde a Sara e o Horácio se encontravam quando ruiu, era parte comum do prédio supra identificado, parte esta que não foi objecto de obras de reparação e ou manutenção (facto L e facto 5º)”. “Para se verificar a presunção prevista no artigo 492º do Código Civil, é necessário demonstrar que os estragos provinham de vício de construção ou defeito de conservação, i.e. o concreto acto ilícito.”; “No caso, apurou-se que o patamar das escadas que ruiu, e de onde caíram os menores, pertencia a um prédio com cerca de sessenta anos, e não tinha sido objecto de obras de reparação e manutenção.”; “o vício de construção ou o defeito de conservação podem provar-se por todos os meios, com particular destaque para as presunções judiciais (artigo 351.º do Código Civil), já que conhecida a causa do dano, se concluirá se houve defeito de conservação”; “Salvo no caso de fenómenos extraordinários, como os terremotos, a ruína de um edifício ou obra é um facto que indicia só por si o incumprimento de deveres relativos à construção ou conservação dos edifícios, não se justificando por isso que recaia sobre o lesado o ónus suplementar de demonstrar a forma como ocorreu esse incumprimento.

É antes o responsável pela construção ou conservação que deve genericamente demonstrar que não foi por sua culpa que ocorreu a ruína do edifício ou obra — nomeadamente pela prova da ausência de vícios de construção ou defeitos de conservação ou que os danos continuariam a verificar-se, ainda que não houvesse culpa sua.”; “...ao lesado apenas é exigível a prova do evento - no caso em apreço [reportando-se a uma decisão jurisprudencial] a queda de telhas e placas de cimento do edifício - havendo que concluir pela culpa presumida, reportada ou a vício de construção ou a defeito de conservação, caso não se demonstre a existência de caso fortuito de força maior ou a culpa do lesado; e desde que, evidentemente, o responsável não tenha feito a prova

de que não houve culpa sua.” “...Ruindo a obra, sem que se demonstre a existência de caso fortuito ou de força maior, ou culpa do lesado, não tendo o responsável feito a prova de que não houve culpa sua, ou que mesmo que tivesse adoptado a diligência devida o evento danoso teria ocorrido, há que concluir pela sua culpa presumida, reportada ou a vício de construção ou a defeito de conservação”; “Assim, (...) podemos concluir que a queda dos menores Sara e Horário e os danos pelos mesmos sofridos se deveu ao incumprimento do dever de conservação das partes comuns, ou seja, do patamar da escada de serviços existente ao nível do 3º andar que ruiu, dever que está cargo do Réu Condomínio...”

Tal nexó de causalidade está, a nosso ver, bem estabelecido e fundamentado e determina, pela presunção de culpa consignada na previsão do n.º 1 do art.º 492.º do Código Civil, a responsabilização dos proprietários do edifício.

Nesta parte, pois, a apelação também improcede.

Terceira questão (redução da indemnização atribuída)

Nos termos do art. 562.º do Código Civil, “quem estiver obrigado a reparar um dano deve reconstituir a situação que existiria, se não se tivesse verificado o evento que obriga à reparação.” Tal obrigação só existe em relação aos danos que o lesado não teria sofrido se não fosse a lesão (art.º 563.º do C.C.), compreendendo não só os chamados “danos emergentes”, como os “lucros cessantes” (as duas categorias são mencionadas na lei como “prejuízo causado” e “benefícios que o lesado deixou de obter em consequência da lesão” – n.º 1 do art.º 564.º do Código Civil). Na fixação da indemnização o tribunal pode atender aos danos futuros, desde que sejam previsíveis (art.º 564.º n.º 2 do Código Civil). Em princípio a indemnização deverá visar a reconstituição natural, sendo fixada em dinheiro quando a reconstituição natural não for possível, não repare integralmente os danos ou seja excessivamente onerosa para o devedor (n.º 1 do art.º 566.º do Código Civil). A indemnização em dinheiro terá como medida a diferença entre a situação

patrimonial do lesado, na data mais recente que puder ser atendida pelo tribunal, e a que teria nessa data se não existissem danos (n.º 2 do art.º 566.º). Se não puder ser averiguado o valor exato dos danos, o tribunal julgará equitativamente dentro dos limites que tiver por provados (n.º 3 do art.º 566.º). Em relação aos danos não patrimoniais, estabelece o n.º 1 do art.º 496.º do Código Civil que serão ressarcíveis aqueles que, “pela sua gravidade, mereçam a tutela do direito”. No número 3 do mesmo artigo estipula-se que “o montante da indemnização será fixado equitativamente pelo tribunal, tendo em atenção, em qualquer caso, as circunstâncias referidas no art.º 494.º”, ou seja: “grau de culpabilidade do agente, a situação económica deste e do lesado e as demais circunstâncias do caso”. Na impossibilidade de fazer desaparecer o prejuízo, com a indemnização por danos não patrimoniais procura proporcionar-se ao lesado meios económicos que de alguma forma o compensem do padecimento sofrido. Por outro lado, sanciona-se o ofensor, impondo-lhe a obrigação de facultar ao lesado um montante pecuniário, substitutivo do prejuízo inflingido. Temos, pois, que o legislador português, no que concerne aos danos ressarcíveis, distingue entre danos patrimoniais e danos não patrimoniais, encarados quanto à suscetibilidade de avaliação pecuniária: enquanto os danos patrimoniais, mesmo que atinjam interesses não patrimoniais, como a saúde, a honra, o bom nome, se refletem no património do lesado (v.g., pela perda de ganho resultante de incapacidade para o trabalho, ou de recusa de contratos de prestação de serviços em virtude de desprestígio), em termos que fundamentam, se não a restauração natural, a atribuição de uma verba pecuniária equivalente (indemnização), os danos não patrimoniais constituem prejuízos que não se repercutem no património do lesado, mas tão só afetam interesses de ordem não patrimonial (v.g., sofrimento causado por ofensas à saúde, honra, bom nome), mas que se considera que justificam a imposição ao lesante de uma obrigação pecuniária, que reveste a natureza de uma compensação/satisfação (vide, v.g., Antunes Varela, “Das Obrigações em geral”,

vol. I, 8.<sup>a</sup> edição, Almedina, páginas 611 a 613).

O dano biológico, reconhecido como um dano à integridade psico-física do lesado, que afeta de forma relevante a funcionalidade do corpo nas suas vertentes física e mental, pode assumir-se tanto como um dano patrimonial, se tiver reflexos na situação patrimonial do lesado (seja no presente, seja no futuro), quer como dano não patrimonial, na medida em que as consequências do deficit funcional sofrido não tenham tradução económica para o lesado, implicando, por exemplo, uma maior penosidade na realização de algumas tarefas, mas sem inerente perda de rendimentos.

O tribunal a quo atribuiu à A. Sara, a título de indemnização, a quantia de € 65 138,01 e ao A. Horácio, a título de indemnização, a quantia de € 15 054,15.

A verba atribuída à A. Sara resulta da soma do montante de € 138,01, respeitante a danos emergentes consubstanciados em despesas com transportes, medicamentos e consultas, com o montante de € 40 000,00, a título de danos patrimoniais futuros, e com o montante de € 25 000,00, a título de danos não patrimoniais.

Na sentença recorrida o valor de € 40 000,00 foi imputado a “lucros cessantes correspondentes à incapacidade permanente parcial, que dá lugar a indemnização por dano patrimonial futuro, independentemente de alegação de perda de rendimentos laborais”. Aí se ponderou que “a afectação da pessoa do ponto de vista funcional, ainda que não se traduza em perda de rendimento de trabalho, releva para efeitos indemnizatórios – como dano biológico – porque é determinante de consequências negativas ao nível da actividade laboral”. Realçando-se que “em consequência da queda a Sara sofreu traumatismo craneo – encefálico e fracturou o fémur direito (facto 6º); escoriações no membro superior direito e joelho esquerdo (facto 7º); a 12.04.2004, foi submetida a uma intervenção cirúrgica à perna direita (facto 8º) e a 16 de Abril de 2004 teve alta hospitalar, mas saiu de cadeira de rodas (facto 9º)”, que “no dia 18 de Agosto de 2004, a Sara foi de novo internada e operada à perna

direita para remoção do material, tendo tido alta no dia seguinte (facto 10º) e depois dessa data foi acompanhada em consultas de ortopedia até Setembro de 2004, sempre dependente da cadeira de rodas (facto 11º)”, que “após Setembro de 2004, passou a ser seguida em consultas de fisioterapia, até Julho de 2006, sendo que durante o primeiro trimestre as sessões de fisioterapia eram diárias (facto 12º) e durante o tratamento passou a andar de canadianas (facto 13º)”, que “Quando atingir a idade limite de crescimento, terá de ser sujeita a nova intervenção cirúrgica para colocação de prótese, dado que o seu membro inferior direito ficou mais curto que o esquerdo em 2cm (dismetria) (facto 15º)”, que “a Sara apresenta uma atrofia do quadríceps direito de cerca de 1.5 cm. (facto 16º) e apresenta uma cicatriz extensa no joelho direito que se revela dolorosa à palpação. (facto 17º)” “e, em consequência, foi-lhe atribuída uma IPP de 16,2% (facto 18º) e um quantum doloris de grau importante (facto K)”, que “em consequência da situação clínica em que se encontra, a Sara tem dificuldade em locomover-se, pois coxeia e tem dores quando se desloca (facto 19º) e face à IPP que lhe foi atribuída, está impedida de praticar desporto como qualquer jovem da sua idade ou até de correr e saltar como qualquer pessoa (facto 20º).” Face aos factos apurados o tribunal a quo considerou que a A. ficou a padecer de incapacidade que “implicará, em termos de normalidade, uma perda da capacidade de aquisição de bens e rendimentos, sendo certo que a Jurisprudência é praticamente no sentido de que a perda de capacidade de trabalho acarreta uma perda da capacidade de ganho, não dependendo o dano futuro da circunstância de se auferir uma remuneração, embora possa ser influenciado por ele”, devendo o cálculo de frustração do ganho “conduzir a um capital que considere a produção de um rendimento durante o tempo de vida activa do lesado, adequado ao que auferia se não fora a lesão correspondente ao grau de incapacidade e adequado a repor a perda sofrida”, para o que deverá “atender-se ao salário do lesado, ao grau de incapacidade, ao tempo provável de vida activa e às despesas pessoais do lesado, e deve recorrer-se à

equidade". Partindo destes pressupostos, sabido que na altura do acidente a Sara tinha 13 anos de idade, não auferindo qualquer rendimento, colocando como hipótese razoável que a menor ingressaria no mercado de trabalho aos 23 anos e cessaria tal atividade aos 70 anos, e atendendo aos valores fixados em diversas decisões judiciais, o tribunal a quo fixou a indemnização por danos patrimoniais futuros inerentes ao dano permanente de que ficou a padecer, em € 40 000,00.

Para a fixação de indemnização por danos não patrimoniais o tribunal a quo equacionou o sofrimento físico e psíquico decorrente das lesões sofridas pela Sara, das intervenções cirúrgicas a que foi sujeita e das sequelas que ainda padece, para lhe atribuir, como quantum adequado ao contrabalanço do sofrimento gerado, a quantia de € 25 000,00.

No que concerne ao lesado Horácio, atribuiu-se-lhe, a título de indemnização por danos patrimoniais, a quantia de € 54,15, correspondente a despesas de ortopedia infantil, estomatologia e material ortopédico.

A título de indemnização por danos não patrimoniais o tribunal a quo fixou o valor de € 15 000,00, assente no rol de factos que aqui se enunciam: 28º- Em consequência da queda, o menor Horácio partiu os quatro dentes incisivos do maxilar superior, os quais foram reimplantados ao nível da mandíbula; 29º - Sofreu rotura do céu da boca, que foi suturado com oito pontos; 30º - Tendo obtido alta no Hospital de Santa Maria a 12 de Abril; 31º - Foi seguido posteriormente, uma vez por mês, no posto clínico da Polícia de Segurança Pública, sito na Av. António Augusto de Aguiar. n.º 20, em Lisboa; 32º - Mais tarde veio a ser acompanhado mensalmente e até hoje, na Clínica Lisboa; 33º- Quando atingir a maioridade terá de efectuar tratamento ortodôntico; 34º- Em consequência de ter fracturado quatro dentes e ter sofrido ruptura da boca, as dores que sofreu foram intensas e prolongadas; 35º- Na sequência de ter sido suturado com oito pontos no céu da boca, além das dores, apenas podia ingerir refeições líquidas; 36º- Dos quatro dentes implantados dois deles vieram a

soltar-se e a ser rejeitados pelo organismo; 37º- Os outros dois encontram-se a abanar e em vias de serem também rejeitados; 39º- Com a sua idade de doze anos a falta dos dentes já o afecta; 41º - O facto de ter perdido o ano lectivo de 2003/2004 e ter permanecido no 2º ano de escolaridade levou Horácio a perder contacto com a sua turma o que lhe causou sofrimento psicológico; 42º- Desde o sinistro que a Sara e o Horácio bem como os seus sete irmãos receberam apoio psicológico especializado no Sindicato dos Profissionais de Policia; 44º- O Horácio, durante algum tempo, após o sinistro, tinha pesadelos com o que sucedeu; 45º- Chegando, por vezes, a levantar-se durante a noite assustado e a ir ter com os Pais.

Para contrariar os valores assim apurados pelo tribunal a quo o apelante condomínio aponta o facto de o tribunal a quo ter dado como não provado que a A. Sara verá diminuídas as suas opções de profissão e carreira profissional (tema de prova n.º 24.º), bem como que os AA. atualmente ainda recorrem a apoio psicológico (tema de prova n.º 43.º). Mais reiterou a sua discordância quanto à atribuição à Sara de uma IPP de 16,2%, discorrendo nestes termos: “Com efeito, e felizmente que assim sucede, os AA. são pessoas preparadas e estabilizadas, quer do ponto de vista social e profissional, quer no concerne ao meio familiar, pelo que o sucedido, em apreço nos presentes autos, e sem prejuízo, naturalmente, pela experiência dolorosa por que passaram, não lhe trouxe - e salvaguardada alguma diferença entre as situações concretas de cada um - consequências passíveis de serem indemnizáveis pelos montantes atribuídos na sentença recorrida.” Em suma, diz o apelante, “em termos de equidade, o resultado a que a sentença recorrida chega é, no entendimento do R., ora recorrente, excessivo, pelo que as indemnizações fixadas para cada um dos AA. sempre deveriam ser substancialmente inferiores, pese embora, naturalmente, se lamente o sucedido.”

Embora repute de excessivos os valores indemnizatórios fixados pelo tribunal a quo, o apelante não oferece quaisquer valores em alternativa, nem mobiliza

argumentação relevante ou ponderável que contrarie a extensa e detalhada fundamentação apresentada na sentença recorrida para os sustentar.

Pelo exposto, nesta parte a apelação também improcede.

#### APELAÇÃO DEDUZIDA PELOS AA.

Nesta apelação suscita-se a questão da responsabilidade individual dos condóminos pelo sinistro que vitimou os AA..

Dá-se por aqui reproduzida a matéria de facto fixada na apelação interposta pelo condomínio R.

#### O Direito

A propriedade horizontal é um direito real que harmoniza entre si duas situações jurídicas distintas: a propriedade singular, no que respeita às fracções autónomas do edifício, e a compropriedade, cujo objeto é constituído pelas partes comuns do edifício. Tal é claramente expresso no nº 1 do art.º 1420º do Código Civil: “Cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício”. No dizer de Pires de Lima e Antunes Varela (Código Civil anotado, Coimbra Editora, 2ª edição, anotação ao art.º 1414º, pág. 397), “o que verdadeiramente caracteriza a propriedade horizontal é, pois, a fruição de um edifício por parcelas ou fracções independentes, mediante a utilização de partes ou elementos afectados ao serviço do todo. Trata-se, em suma, da coexistência, num mesmo edifício, de propriedades distintas, perfeitamente individualizadas, ao lado da compropriedade de certos elementos, forçadamente comuns.” Cada condómino é titular de um direito de propriedade complexo, cujos componentes são incindíveis (nº 2 do art.º 1420º: “O conjunto dos dois direitos é incindível; nenhum deles pode ser alienado separadamente, nem é lícito renunciar à parte comum como meio de o condómino se desonerar das despesas necessárias à sua conservação ou fruição”).

No concernente às partes comuns, os condóminos estão sujeitos, antes de mais, às regras especialmente fixadas no capítulo da propriedade horizontal. Nos

pontos sobre que não exista regulamentação específica, valerá o regime geral da compropriedade (P. Lima e A. Varela, obra citada, nota 4 ao art.º 1420º, pág. 417; art.º 1422º n.º1 do Código Civil).

A administração das partes comuns do edifício compete à assembleia dos condóminos e a um administrador (n.º 1 do art.º 1430º do Código Civil).

A assembleia de condóminos tem carácter deliberativo, competindo-lhe “decidir sobre os problemas do condomínio que se refiram às partes comuns, encontrando soluções para os resolver, delegando no administrador a sua execução e controlando o modo como este dela se desempenha (Aragão Seia, Propriedade horizontal, 2ª edição, Almedina, 2002, pág. 159).

No dizer expressivo de Francisco Rodrigues Pardal e de Manuel Baptista Dias da Fonseca (in Da propriedade horizontal no Código Civil e legislação complementar, Coimbra Editora, 1988, pág. 247) a assembleia de condóminos “é o órgão supremo e deliberante da comunidade dos condóminos. É um órgão colegial constituído por todos os condóminos, com poderes de controlo, poderes de aprovação, poderes normativos e poderes de cominação. Resulta da intervenção de um princípio social que deriva do facto de haver uma comunidade. Depois que haja uma comunidade, todos os participantes devem poder intervir na gestão e administração das partes comuns (art.º 1405º do Cód. Civil). Trata-se da voz do grupo dos condóminos. É um órgão natural, permanente e estrutural, que não requer nomeação ou inscrição”.

Conforme decorre do exposto, o administrador tem funções de natureza executiva, enunciadas no art.º 1436º do Código Civil e em outros preceitos legais, nomeadamente no Dec.-Lei n.º 268/94, de 25.10.

Compete à assembleia de condóminos eleger e exonerar o administrador (art.º 1435º n.º 1 do Código Civil).

A lei não confere personalidade jurídica ao condomínio resultante de propriedade horizontal. Os interesses respeitantes ao prédio constituído em propriedade horizontal são titulados por cada um dos respetivos condóminos,

esses sim, pessoas singulares ou coletivas, como tal providos de personalidade jurídica. No que diz respeito à administração das partes comuns, os condóminos exprimirão a sua vontade através da assembleia de condóminos, vontade essa que, concretizada em deliberações, deverá ser executada pelo administrador. Apenas para o efeito de atuação em juízo dos condóminos nas questões atinentes às partes comuns do edifício é que a lei reconhece personalidade judiciária ao condomínio (art.º 12.º alínea e) do Código de Processo Civil), o qual será representado pelo administrador (art.º 1437.º do Código Civil). Acresce que a expressão “partes comuns”, usada no n.º 2 do art.º 1437.º do CC, “deve ser entendida num sentido amplo, de modo a compreender não apenas as partes materiais do edifício, mas ainda todas as relações jurídicas conexas com a existência de partes comuns no edifício, e que respeitam à organização e administração do condomínio” (Sandra Passinhas, *A assembleia de condóminos e o administrador na propriedade horizontal*, 2.ª edição, Almedina, p. 344). Assim, o condomínio tem personalidade judiciária para ser demandado, representado pelo seu administrador, em ações visando o ressarcimento de danos causados por partes comuns do condomínio (vide Sandra Passinhas, obra citada, p. 343; v.g., na jurisprudência, vide STJ, 03.6.2004, processo 04B1775; Relação de Lisboa, 09.6.2009, processo 232/07.0TBSXL.L1-7; Relação de Lisboa, 31.01.2013, processo 3240/07.8TVLSB.L1-2; Relação de Lisboa, 24.9.2015, processo 20238/11.4T2SNT.L1-2; Relação de Lisboa, 16.11.2017, processo 1200-13.9TVLSB.L1-6 – todos, bem como os adiante citados, consultáveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)). Embora também não se negue legitimidade passiva aos condóminos, em ações contra eles individualmente propostas com base em corresponsabilização, enquanto comproprietários, por danos causados pelas partes comuns do prédio (vide, v.g., acórdão da Relação de Lisboa, de 10.3.2010, processo 658/07.0TBRR.L1-7; Relação de Lisboa, de 02.10.2012, processo 5559/09.4TVLSB.L1-1).

A presente ação foi proposta contra todos os condóminos de um edifício

constituído em propriedade horizontal e bem assim contra o “condomínio”. Tem como causa de pedir a responsabilidade civil extracontratual dos RR., assente na sua negligência quanto à conservação de uma parte comum do edifício, a respetiva escada de serviço, que veio a ruir causando ferimentos graves aos dois AA..

Na contestação os RR. condóminos arguíram a sua ilegitimidade passiva, concluindo pela sua absolvição do pedido, por entenderem que, estando em causa sinistro ocorrido em parte comum do prédio, a ação deveria ter sido intentada exclusivamente contra o condomínio, representado pelo respetivo administrador.

Ora, como se relatou supra, tal exceção veio a ser rejeitada, por despacho saneador proferido em 06.7.2016. Aí se ponderou que “Ainda que a legitimidade passiva seja do condomínio representado pelo administrador, não há qualquer obstáculo legal para que a acção seja proposta também contra os condóminos, em sede responsabilidade solidária, tal como os AAs fizeram, porque a jusante poderão ser os mesmos responsáveis pelo montante que se vier apurar na proporção das respectivas quotas/permilagem (por exemplo, na hipótese do condomínio não ter fundo para o efeito).

Assim, da forma como foi configurada a acção, não se verifica a existência de ilegitimidade passiva dos condóminos, sendo certo que o condomínio, judicialmente, é representado em juízo pelo seu administrador.”

Sucedo, porém, que na sentença o tribunal a quo, embora tenha condenado o “condomínio” pela responsabilidade emergente da queda das referidas escadas, absolveu os condóminos do pedido.

Para tanto o tribunal a quo aduziu o seguinte:

“Da responsabilidade dos Réus Condóminos.

A presente acção, para além de ser intentada contra o Condomínio, foi também intentada contra os réus condóminos, comproprietários das partes comuns do prédio identificados nos autos e proprietários das fracções também descritas

nos autos, defendendo os AAs a sua responsabilidade solidária.

Como se decidiu, o Réu condomínio responde pelos danos que a queda, do patamar das escadas do prédio em causa nos autos, onde os AAs se encontravam, tiver causado na esfera jurídica dos AAs.

Analisemos agora se tal responsabilidade se estende aos Réus condóminos ou se apenas é do Réu Condomínio conforme já se decidiu.

Alegam os AAs que os réus são comproprietários das partes comuns do prédio e são responsáveis pelas despesas necessárias na conservação das partes comuns em proporção ao valor das suas fracções.

Conforme estabelece, com carácter supletivo, o art. 1424º, n.º 1, do Cód. Civil, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum, são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas fracções.

Tem entendido a doutrina Henrique Mesquita in “A Propriedade Horizontal no Código Civil Português”, RDES, XXIII, 130. e jurisprudência Ac. da RL de 14.12.2004, in Cj, 2004, V, 117 ess. que esta obrigação de contribuir para estas despesas das partes comuns é uma típica obrigação propter rem. Este tipo de obrigação define-se como “aquela cujo sujeito passivo (o devedor) é determinado não pessoalmente (“intuitu personae”), mas realmente, isto é, determinado por ser titular de um determinado direito real sobre a coisa” Menezes Cordeiro, in “Direitos Reais”, Reprint, 366-367..

A obrigação de contribuir para as despesas, devidas por obras de conservação e fruição das partes comuns do edifício em propriedade horizontal é, assim, uma obrigação que recai sobre aquele que for titular da fracção integrada no condomínio no momento em que haja lugar ao pagamento da parte do preço que caiba efectuar para a realização das aludidas obras.

Poderá suceder, entre outras hipóteses que não interessa considerar, que entre a deliberação de realizar as obras e a conclusão da respectiva empreitada, mas antes de determinado condómino pagar a parte que lhe compete, proceda este

condómino à transmissão da sua fracção. Se assim suceder, e salvo acordo em contrário entre vendedor e comprador ou compromisso do vendedor, será o novo condómino o responsável pela liquidação da parte do preço imputado à fracção de que é titular. Isto porque se considera que esta obrigação “propter rem”, tem como característica a “ambulatoriedade”, no sentido de que a transmissão do direito real de cuja natureza a obrigação emerge implica automaticamente a transmissão desta para o novo titular.

Abra-se um parêntesis para referir, de acordo com a doutrina e jurisprudência acima aludidas, que deve considerar-se como não “ambulatória”, apesar de obrigação “propter rem”, a obrigação que recai sobre cada condómino de contribuir periodicamente, por regra mensalmente, com uma prestação pecuniária para as despesas do condomínio, por se tratar de prestações que são devidas como contrapartida da fruição das partes comuns, pelo que seria ilógico e infundado fazer recair sobre o adquirente da fracção o pagamento de prestações em atraso e da responsabilidade do alienante.

In casu, estamos perante danos que ocorreram na esfera jurídica dos AAs pela falta ou má conservação da parte comum do prédio que ruiu – patamar da escada do 3º direito.

A pretensão de reparação de dano causada pela deficiente manutenção de uma parte comum assume a natureza de verdadeira obrigação propter rem ou ob rem, isto é, pretensão em que o respectivo sujeito passivo está vinculado, não por força de um contrato, mas por se afigurar titular de determinado direito real, independentemente de poder existir, no caso concreto, uma responsabilidade civil por culpa, perfeitamente autonomizada.

Assim sendo e considerando que o direito dos AAs à indemnização apenas nasce com a prolação da sentença e advém dos danos que os AAs sofreram em consequência da queda de uma parte comum do prédio que ao Réu condomínio cabe zelar pela conservação e manutenção, constituindo tal crédito uma obrigação propter rem, nos termos por nós supra definidos, entendemos

que só o Réu Condomínio é responsável pelo seu pagamento e não já os Réus Condóminos, individualmente, que vão assim absolvidos do pedido contra os mesmos formulados.”

Contra isto reagem os AA., que na sua apelação entendem que os Réus condóminos, enquanto comproprietários das partes comuns do prédio, devem responder na quota-parte da sua pernilagem (percentagem) pelos danos causados aos sinistrados, por efeito da sua omissão negligente de não terem procedido à conservação/manutenção daquele patamar da escada de serviço-segurança. Mais aduzem que o condomínio não tinha administração, a qual foi assumida pelo conjunto dos condóminos, pelo que não faz sentido restringir a condenação a um condomínio que, enquanto tal, não se organizou nem funcionou.

Pelo que a obrigação de indemnizar cabe, prima facie, aos RR. condóminos.

Vejamos.

Quanto à inexistência de administração nomeada e à falta de organização do condomínio, trata-se de questão nova, só agora alegada, pelo que não cabe apreciá-la neste recurso. De facto, o tribunal ad quem tem por missão apreciar a decisão alvo do recurso (artigos 627.º, n.º 1, 639.º e 640.º), averiguar da bondade do decidido, à luz do objeto da causa tal como ele ficou definido na primeira instância perante o tribunal a quo. Assim, não cabe ao tribunal ad quem pronunciar-se sobre factos novos, não levados a julgamento perante a primeira instância. Só assim não será relativamente a situações muito particulares, como factos respeitantes a pressupostos processuais ou, v.g., uma transação da ação celebrada entre as partes (neste sentido, Rui Pinto, “Notas ao Código de Processo Civil”, 2014, 1.ª edição, páginas 265, 435 e 437; na jurisprudência, v.g., acórdãos do STJ, de 26.5.2015, processo n.º 2056/12.4TTLSB.L1.S1, e de 05.5.2015, processo n.º 3820/07.1TVI.SB.L2.S1; acórdão da Relação de Lisboa, de 26.3.2015, processo n.º 3820/07.1TVI.SB.L2.S1; acórdão da Relação do Porto, de 23.10.2014, processo

n.º 1629/13.2TBLS.D.P1; acórdão da Relação de Coimbra, de 15.9.2015, processo n.º 889/10.5TBFIG.C1).

De resto, a verdade é que o tribunal a quo, no despacho saneador, se pronunciou quanto à questão da existência de administração do condomínio. Aí se ponderou o seguinte:

“Assim, da forma como foi configurada a acção, não se verifica a existência de ilegitimidade passiva dos condóminos, sendo certo que o condomínio, judicialmente, é representado em juízo pelo seu administrador.

Analisando a petição inicial, verifica-se que os AAs, aquando da identificação do condomínio, não tinham identificados os administradores. Sucede, porém, que resulta da procuração junta, a fl.s 212 com a contestação apresentada pelo condomínio, que a mesma foi outorgada pelos administradores do condomínio Constantino (...) e Joaquim (...). Assim, considera-se que o condomínio é demandado nos presentes autos, representado pelos seus administradores, por os mesmos terem contestado a presente acção, enquanto representante daquele.”

Contra este despacho não houve reacção, pelo que não cabe, agora, questionar a existência de administrador do condomínio R..

Considera-se, contudo, que a impugnada absolvição do pedido dos RR. condóminos não pode subsistir.

Com efeito, os AA. não se limitaram a exigir responsabilidades a um “anónimo” condomínio. Intimaram cada um dos condóminos, individualmente, responsabilizando-os por conduta negligente, na medida em que, enquanto proprietários da escada de serviço do prédio de que eram condóminos, não zelaram pela sua conservação, causando, assim, a respetiva queda, que vitimou os ora AA..

Todos estes factos se provaram. Provou-se que a aludida escada, que é indubitavelmente parte comum do prédio (art.º 1421.º n.º 1, al. c), do CC), não foi alvo de trabalhos de conservação, e por isso ruiu, causando lesões nos AA..

Os RR., condóminos à data do sinistro, não ilidiram a presunção de culpa prevista no n.º 1 do art.º 492.º n.º 1 do CC. Conforme se realçou no acórdão da Relação de Lisboa, de 16.11.2017, supra citado, “apesar de não caber aos condóminos a convocação das assembleias, nem a cobrança das quotas, nem a efetiva execução da conservação do prédio, sempre poderiam ter usado a faculdade de se reunir para atingir 25% da pernilagem e convocar uma assembleia onde fossem tomadas providências e eleita nova administração (artigo 1431º nº2 do CC), ou a faculdade de proceder às reparações urgentes face à inércia dos administradores (1427º do CC), ou ainda insistindo e pressionando os administradores e as autoridades para resolverem a situação.” Por outro lado, a responsabilização do administrador que, por lei ou negócio, deva zelar pela conservação do prédio, prevista no n.º 2 do art.º 492.º do CC, não exime os (com)proprietários de responsabilidade, quando esta resulte provada (neste sentido, cfr. o citado acórdão desta Relação, de 16.11.2017).

A obrigação dos RR. condóminos para com os AA. emerge de responsabilidade civil extracontratual, sendo, pois, solidária (art.º 497.º n.º 1 do CC). Já ao nível das relações internas, poderá equacionar-se a partilha do encargo, entre os condóminos, de acordo com a medida da culpa de cada um – neste sentido, Moitinho de Almeida, Propriedade horizontal, 3.ª edição, Almedina, p. 98 -, ou de acordo com a pernilagem da respetiva fração – Henrique Mesquita, “A propriedade horizontal no Código Civil português, in Revista de Direito e de Estudos Sociais, XXIII, n.ºs 1 - 4, Jan/Dez 1974, p. 130, nota 118) – mas essa é questão que não cabe apreciar/decidir neste recurso.

Conclui-se, pois, que a apelação dos AA. é procedente.

## DECISÃO

Pelo exposto:

1.º Julga-se a apelação interposta pelos AA. procedente e, conseqüentemente, revoga-se a sentença recorrida na parte em que absolveu os RR. condóminos

dos pedidos e, conseqüentemente, condena-se os RR. condóminos (excetuados, naturalmente, os já absolvidos do pedido, no saneador, por prescrição, e aquele que foi alvo de desistência da instância, conforme relatado supra) solidariamente, no pagamento aos AA. das indemnizações atribuídas na sentença recorrida, mantendo-se, no mais, a sentença recorrida;

2.º Julga-se improcedente a apelação deduzida pelo R. condomínio;

3.º Condena-se os AA. e os RR., na primeira instância, nas custas, na proporção do respetivo decaimento; nesta Relação, as custas da apelação interposta pelos AA. serão a cargo dos RR. e as custas da apelação interposta pelo R. condomínio serão a cargo deste (art.º 527.º n.ºs 1 e 2 do CPC).

Lisboa, 15.11.2018

Jorge Leal

Pedro Martins

Laurinda Gemas

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