

Sentença

Processo nº 801/2025

Reclamante:

Reclamada:

Sumário

I - A responsabilização civil por danos alegadamente decorrentes de atos de manutenção em propriedade comum — como a poda de árvores em espaços coletivos — exige a demonstração cumulativa dos requisitos legais da responsabilidade civil, nomeadamente: facto, ilicitude, culpa, dano e nexo de causalidade adequado.

II - No âmbito da responsabilidade civil extracontratual (art. 483.º do Código Civil) ou contratual (art. 798.º do Código Civil), não basta a verificação do dano; é imprescindível que este resulte, com grau de certeza suficiente, de uma conduta culposa do agente, sendo igualmente necessário estabelecer-se um nexo de causalidade entre essa conduta e o prejuízo sofrido.

III - A ausência de prova clara e objetiva do nexo causal, designadamente quando não exista prova pericial ou factual bastante que comprove a origem do dano, impede o reconhecimento do direito à indemnização, ainda que subsistam indícios ou presunções insuficientes.

IV - A eventual existência de desgaste ou mau estado de conservação pré-existente nos bens danificados pode, quando demonstrada, afastar ou mitigar a responsabilidade da entidade alegadamente causadora do dano.

1. Relatário

1.1 Não foi possível a conciliação entre as partes, pelo que se passou, de imediato, à audiência de julgamento arbitral.

1.2. O Reclamante pretende a reparação do telhado da sua mobilhome.

1.3. O Reclamante alega que depois da Reclamada ter procedido à poda das árvores do parque encontrou água na sua mobilhome.

1.4. A Reclamada alega que poda das árvores ocorreu na primeira semana de novembro de 2024 e que o Reclamante somente reclamou em 24.03.25.

2. Objeto do Litígio

O objeto do litígio corporiza-se na seguinte questão: saber se assiste ou não ao Reclamante o direito à reparação do telhado exterior da sua mobilhome.

3. Fundamentação

3.1 Dos Factos

1. O Reclamante possui uma mobilhome no parque de campismo gerido pela Reclamada;
2. O Reclamante alegou que, em data que não consegue precisar, se deslocou à sua mobilhome, por diversas vezes, e encontrou água no chão, sem ter conseguido determinar a origem;
3. O Reclamante alegou que no dia 20.03.25 se deslocou à sua mobilhome e que voltou a encontrar água no chão;
4. O Reclamante declarou que, nesta mesma data, verificou que tinha água no teto e que ao analisar exteriormente o telhado detetou marcas e sinais de impacto, compatíveis com pancadas provocadas por ramos de árvores existentes ao lado da sua mobilhome;
5. O Reclamante referiu que na primeira vez que encontrou água na sua mobilhome, tal coincidiu com a poda das árvores levada a efeito pela Reclamada;
6. O Reclamante declarou que no dia 20.03.25 ligou para a Reclamada, para um dos seus administradores, Sr. _____ dando conta do sucedido;
7. O Reclamante referiu ainda que o Sr. _____ lhe comunicou que iria perguntar aos seus colaboradores sobre a poda, tentando averiguar se teriam tido algum problema com as árvores;

8. A Reclamada informou, depois, o Reclamante que não tinha havido qualquer problema na poda das arvores;
9. O Reclamante referiu, que em uma outra data, que não consegue precisar, mas posteriormente a 20.03.25, a sua mulher, em uma das idas à mobilhome, deparou-se com água, tendo chamado o Sr. para se inteirar da situação, bem como das marcas exteriores no telhado;
10. O Reclamante alegou que no dia 24.03.25 enviou uma reclamação para a Reclamada, não tendo obtido qualquer resposta, email junto pelo Reclamante aos autos;
11. O Reclamante mais alegou que, perante a passividade da Reclamada, resolveu chamar um técnico, por sua conta e risco, para averiguar sobre as marcas do telhado, no sentido de perceber se se tratavam de fissuras;
12. O Reclamante declarou que o referido técnico confirmou que tais marcas consubstanciavam fissuras;
13. O Reclamante, perante a situação, pediu ao técnico para remediar a situação, tentando impedir que os danos causados pela água se agravassem e danificassem o interior da mobilhome;
14. O Reclamante alegou que o técnico apresentou um orçamento no valor de 492,00 €, doc 1;
15. O Reclamante referiu ainda que até à poda das arvores nunca tinha havido qualquer problema;
16. O Reclamante alegou que sempre zelou pela manutenção da sua mobilhome conforme fotos, docs 2 e 3;
17. A Reclamada afirmou que a poda das arvores ocorreu na primeira semana de novembro de 2024;

18. A Reclamada alegou que o Reclamante até à data em que apresentou reclamação, 24.03.25 esteve diversas vezes na sua mobilhome e nunca reclamou, cf. registo de presenças, doc 1 a 5, junto com a contestação;

19. A Reclamada alegou que o telhado da mobilhome do Reclamante se encontra em mau estado de conservação devido, sobretudo, à antiguidade;

20. A Reclamada sublinha o estado de degradação do telhado da mobilhome do Reclamado, chamando a atenção para os as fotos que junta, docs 6 a 8 juntos com a contestação;

21. A Reclamada esclareceu ainda que nem sempre ocorrem registos de entrada, muitas embora devessem existir;

22. A Reclamada disse que podaram as arvores no início de novembro de 2024, que o fazem de baixo para cima, e que a zona 18, onde esta a mobilhome do Reclamante, teve poda em novembro;

23. A Reclamada disse ainda que podem ter que subir para os telhados para impedir a queda de ramos;

24. A testemunha do Reclamante, _____ mulher do Reclamante, descreveu a situação da água nos termos relatados pelo Reclamante;

25. A testemunha salientou que a equipe de manutenção do parque não é uma equipa especializada;

26. A testemunha disse ainda que, depois de selarem os parafuses do telhado e colocarem massa nos vincos, não houve mais água;

27. A testemunha declarou que a poda foi malfeita, deixaram as arvores pionés, ou seja cortaram todos os galhos das árvores;

28. A testemunha informou que no dia da assembleia foi com um outro administrador à sua mobilhome para mostrar a água a cair;

29. A testemunha referiu ainda que existe uma árvore está encostada à sua mobilhome;
30. A testemunha esclareceu que aquando da existência de festas organizadas no parque, não vão à casa, ficando nos espaços comuns;
31. A Testemunha disse que passaram a passagem do ano na mobilhome e que não viu nessa altura a árvore podada;
32. A testemunha da Reclamada, _____, eletricista, declarou que à data dos factos era polivalente na Reclamada;
33. A testemunha disse que quando existe uma anomalia ou um incidente reportam sempre à administração;
34. A testemunha disse que não se lembra de ter acontecido algo de anormal;
35. A testemunha esclareceu que, quando podam galhos de árvores maiores, utilizam cordas, mas não se recorda de nada sobre a situação relatada nos autos;
36. A testemunha da Reclamada, _____, polivalente na Reclamada, disse que, quando podam troncos grandes utilizam uma laçada com corda, e não se recorda de ter caído algum tronco durante a última poda;
37. A testemunha disse que a poda ocorreu em novembro;
38. A testemunha disse ainda que no telhado do Reclamante há amolgadelas que não estão na parte do telhado junto à árvore, referindo que as intempéries podem provocar danos;
39. A testemunha da Reclamada, _____, era à data dos factos eletricista na Reclamada, declarando que de vez em quando podava árvores;
40. A testemunha referiu que durante a poda ocorrida em novembro não aconteceu nada de anormal;
41. A testemunha disse que as podas começam entre setembro e outubro;

42. A testemunha não tem a certeza se andou na zona da mobilhome do Reclamante;
43. A Testemunha disse que em janeiro de 2025 ainda não tinham terminado as podas;
44. A testemunha disse que a Sra. fotografava sempre que algo sucedia;
45. A testemunha declarou que recebeu formação sobre podas no início, no âmbito de outra administração;
46. A testemunha declarou que entrou como colaborador da Reclamada antes do Covid 19 e que esteve até finais de janeiro de 2025.

3.1.1 Dos Factos Provados e Não Provados

Resultam provados os seguintes factos:

Prova documental: 10, 14, 18, 20.

Prova por declaração: 1, 2, 3, 4 (parcialmente provado quanto à existência de água no teto), 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 17, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 46.

Factos não provados os seguintes factos:

Factos: 4 (parcialmente não provado relativamente aos danos provocados por pancadas de ramos de árvore), 5, 15, 16, 19, 27, 43.

O Tribunal alicerçou, ainda, a sua convicção nos factos acessórios apresentados na audiência de julgamento.

3.2. Motivação

A convicção do Tribunal Arbitral sobre os factos provados e não provados assentou numa apreciação crítica, coerente e ponderada da prova produzida em audiência, conjugando os meios de prova apresentados (documentais e testemunhais) com as regras da experiência comum e da lógica.

Relativamente aos factos dados como provados, o Tribunal valorizou:

As declarações do Reclamante, tidas por consistentes e coerentes, nomeadamente quanto à presença de água no interior da mobilhome em datas distintas e à posterior atuação do mesmo no sentido de averiguar e remediar a origem dessa infiltração;

A testemunha _____, mulher do Reclamante, corroborou os relatos do Reclamante quanto à existência de água no interior da mobilhome, ao estado do telhado, bem como à comunicação com a administração e à falta de resposta;

A documentação junta aos autos, nomeadamente o email de reclamação de 24.03.2025, o orçamento do técnico (492,00 €), e as fotografias apresentadas;

A posição da Reclamada, que confirma a poda das árvores na zona onde se encontra a mobilhome do Reclamante, ocorrida na primeira semana de novembro de 2024, e admite que por vezes os trabalhadores sobem aos telhados para evitar quedas de ramos;

As declarações das testemunhas da Reclamada, que, embora não tenham confirmado ter existido um incidente específico com a mobilhome do Reclamante, reconheceram que a poda pode implicar operações de risco, e que nem sempre há registo formal de todas as ações ou entradas no parque;

A admissão da Reclamada de que os registos de entrada nem sempre ocorrem (facto 21), e que o estado do telhado apresentava amolgadelas (facto 38), ainda que se tenha procurado imputar estas a causas naturais (intempéries).

Relativamente aos factos não provados, o Tribunal considerou:

Facto 4 (parcial) – Apesar de se ter provado a existência de água no teto da mobilhome, não se logrou provar com certeza que os danos resultaram de pancadas de ramos de árvore, por ausência de prova técnica conclusiva nesse sentido. O técnico chamado pelo Reclamante referiu existirem fissuras, mas não foi feita prova pericial nem apresentada evidência direta de impacto;

Facto 5 – Não se provou que a primeira vez em que o Reclamante encontrou água coincidiu com a poda das árvores, por ausência de datas concretas e registos que o confirmem;

Facto 15 – Não foi produzida prova que permitisse concluir, com grau de certeza bastante, que nunca tinha existido qualquer problema com infiltrações na mobilhome antes da poda;

Facto 16 – Embora o Reclamante tenha junto fotografias e alegado cuidar da manutenção, não se provou de forma suficiente e objetiva esse zelo ou manutenção contínua ao longo do tempo;

Facto 19 – A alegação da Reclamada de que o telhado se encontra em mau estado de conservação devido à antiguidade não foi sustentada por prova técnica ou objetiva concreta, não obstante as fotografias juntas;

Facto 27 – A afirmação da testemunha de que a poda foi malfeita e que as árvores ficaram "pionés" (sem galhos) não foi corroborada por qualquer outra prova, sendo uma apreciação subjetiva;

Facto 43 – Não se demonstrou que as podas ainda estivessem a decorrer em janeiro de 2025. Houve declarações contraditórias quanto ao fim das podas.

Em suma, o Tribunal formou a sua convicção com base na credibilidade das testemunhas, na coerência interna dos depoimentos e na verosimilhança dos factos alegados, tendo ponderado os documentos juntos aos autos com o devido cuidado.

A inexistência de registo de incidentes por parte da Reclamada, especialmente, a falta de documentação técnica, bem como a ausência de prova pericial, limitara, contudo, a possibilidade de atribuir, com certeza, os danos à poda das árvores, razão pela qual se deu como não provado o nexo direto entre os danos e a atuação da Reclamada.

4. Do Direito

A questão central dos presentes autos consiste em determinar se assiste, ou não, ao Reclamante o direito à reparação do telhado da sua mobilhome, alegadamente danificado na sequência da poda de árvores levada a cabo pela Reclamada, no parque de campismo por esta gerido.

Nos termos do artigo 483.º, n.º 1 do Código Civil, aquele que, com dolo ou mera culpa, violar ilicitamente o direito de outrem ou qualquer disposição destinada a proteger interesses alheios, fica obrigado a indemnizar o lesado pelos danos resultantes da violação.

Por seu turno, nos termos do artigo 562.º do mesmo Código, quem estiver obrigado a reparar um dano deve reconstituir a situação que existiria se não se tivesse verificado o evento que obriga à reparação.

Acresce que, tratando-se de uma relação contratual entre as partes – uma vez que o Reclamante é proprietário de uma mobilhome situada num parque gerido pela Reclamada –, também se pode equacionar a aplicação do regime da responsabilidade contratual, nos termos do artigo 798.º do Código Civil, segundo o qual o devedor que falta culposamente ao cumprimento da obrigação responde pelos danos que causar ao credor, salvo se provar que a falta de cumprimento não procede de culpa sua.

No caso concreto, a Reclamada assumiu a gestão e manutenção do parque de campismo, o que inclui a obrigação de realizar podas e intervenções nas árvores, zelando pela segurança e integridade das instalações e bens dos utentes, nomeadamente das mobilhomes ali estacionadas. Tal obrigação implica um dever de cuidado acrescido, dada a proximidade das árvores às estruturas privadas dos utentes e os riscos potenciais decorrentes da queda de ramos ou da utilização de ferramentas e meios mecânicos.

Ora, resultou provado que o Reclamante encontrou, em mais do que uma ocasião, água no interior da sua mobilhome, nomeadamente no teto, tendo identificado marcas

exteriores no telhado que foram, segundo um técnico por si contratado, interpretadas como fissuras. Este técnico realizou uma intervenção de reparação de emergência, para impedir a continuação das infiltrações e os danos consequentes no interior da habitação, apresentando um orçamento no valor de €492,00.

Resultou também provado que a poda na zona onde se situa a mobilhome do Reclamante teve lugar na primeira semana de novembro de 2024 e que os trabalhadores do parque, por vezes, sobem aos telhados durante essas intervenções. Contudo, não se logrou provar, com o grau de certeza exigido, que os danos concretos no telhado tenham resultado diretamente de uma atuação negligente da Reclamada ou da sua equipa no decurso da poda.

Com efeito, não obstante as declarações do Reclamante e da sua mulher, e as marcas efetivamente visíveis no telhado, não foi possível estabelecer com segurança um nexo de causalidade direto e necessário entre a poda efetuada e os danos identificados, nos termos exigidos pelo artigo 563.º do Código Civil, que consagra o princípio da causalidade adequada.

Adicionalmente, a Reclamada contestou ter havido qualquer incidente durante a poda, e as suas testemunhas negaram ter conhecimento de qualquer situação anómala. Não foi realizada qualquer perícia técnica independente, nem foi apresentada prova documental ou testemunhal idónea que estabelecesse a existência de impacto ou queda de ramos diretamente sobre o telhado da mobilhome.

Também se apurou que o Reclamante não comunicou o problema de forma imediata, tendo reclamado formalmente apenas em março de 2025, quatro meses após a poda, o que fragiliza a imputação direta do dano à atuação da Reclamada.

Assim, e pese embora os indícios apresentados pelo Reclamante, não se demonstrando a culpa da Reclamada, nem se estabelecendo com segurança o nexo causal entre a poda e os danos no telhado, não se encontram preenchidos os requisitos legais da responsabilidade civil, nos termos dos artigos 483.º e 798.º do Código Civil.

Por conseguinte, não pode a Reclamada ser responsabilizada pelos danos invocados, nem está obrigada a proceder à reparação do telhado ou ao reembolso do valor despendido pelo Reclamante na intervenção técnica realizada.

5. Decisão

Pelo exposto, e ao abrigo do disposto nos artigos 483.º, 562.º, 563.º e 798.º do Código Civil, o Tribunal Arbitral decide:

1. Julgar improcedente o pedido do Reclamante quanto à condenação da Reclamada na reparação do telhado da sua mobilhome ou no reembolso das despesas efetuadas nesse âmbito;
2. Em consequência, absolver a Reclamada de todos os pedidos formulados nos presentes autos;
3. Custas do processo a cargo do Reclamante.

Notifique-se.

Porto, 19.10.25

A Juiz-Árbitro,

Mania poá Mimoso