

Processo nº 632/2016
(Autos de recurso civil)

Data: 29/Setembro/2016

Assuntos: **Embargo de obra nova**
Conclusão de obra

SUMÁRIO

1. No procedimento cautelar de embargo de obra nova, o embargo não é admissível se a obra já está concluída, pois, em tal caso, o embargo não exerceria função útil, não teria finalidade.

2. Não tendo a recorrida sido notificada, judicial ou extrajudicialmente, para suspender a sua obra, e uma vez concluída a sua construção, conforme resulta tanto dos factos provados como do documento superveniente junto aos autos, razões não há para ordenar a sua suspensão, se bem que o prejuízo sofrido pela recorrente, a existir, já não pode ser aumentado pela prossecução daquela obra, nem eliminado pela sua suspensão.

O Relator,

Tong Hio Fong

Processo nº 632/2016
(Autos de recurso civil)

Data: 29/Setembro/2016

Recorrente:

- A (Investimento) Limitada (requerente)

Recorrida:

- Administração B Lda (requerida)

Acordam os Juizes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I) RELATÓRIO

A (Investimento) Limitada, melhor identificada nos autos (doravante designada por requerente), intentou contra Administração B Lda (doravante designada por requerida) procedimento cautelar de embargo de obra nova, pedindo que se ordene a suspensão imediata da obra que estava a ser realizada no prédio "parcela X".

Citada a requerida, procedeu-se oportunamente à produção de prova, e foi julgado, a final, improcedente o procedimento cautelar, com fundamento na falta de verificação do prejuízo concreto decorrente do impedimento temporário do exercício do seu direito.

Inconformado, interpôs a requerente o presente recurso ordinário, em cujas alegações formulou as seguintes conclusões:

1. 除對訴之判決給予應有的尊重外，上訴人並不認同被上訴之判決，並就被上訴

之判決法律方面之裁判提出爭執。

2. 被上訴之判決第11頁及第12頁中尤其指出，聲請人僅指出其視線地役權之行使被剝奪，但沒指出其正在確實地行使該權利以看到鄰近建築及在其物業利用光線及空氣，根據現場司法勘驗之結果，聲請人之物業是空置的，因此不可能僅基於行使該權利之抽象可能障礙，而存在因視線地役權臨時障礙而產生之損失，由於欠缺被聲請保全措施其中一項要件，以及看不到有其他依職權命令作出之措施，因此根據《民事訴訟法典》第326條第3款之規定，判處本保全程序不成立。

3. 除對上述之法律方面之裁判給予應有之尊重外，上訴人認為該裁判並不正確。

4. 首先，關於被上訴之判決認為上訴人沒指出其正在確實地行使該權利以看到鄰近建築及在其物業利用光線及空氣之方面，上訴人在起訴狀第5條至第9條、第18條及第28條內已指出相關內容，上述各條事實在被上訴之判決均視為已確定之事實，分別載於題述卷宗第201頁之第5條至第7條，題述卷宗第202頁之第8條及第9條，題述卷宗第203頁之第18條、第25條及第26條。

5. 根據以上已確定之事實，上訴人認為已充份證明上訴人自己或透過租客一直行使上述兩扇窗之視線地役權，一直享受透過上述兩扇窗進入的陽光、空氣及視線，以及完全由於被上訴人之新工程而使到上訴人失去一直享受的陽光、空氣及視線。

6. 此外，關於被上訴之判決基於上訴物業空置，而認為不可能僅基於行使該權利之抽象可能障礙，而存在因視線地役權臨時障礙而產生之損失，上訴人亦不同意。

7. 根據Pires de Lima教授及Antunes Varela教授之見解，視線地役權不僅僅保護對鄰近建築物之視線，同時亦保護門、窗等類似工程之存在，而且只需維持上述工程可以望向鄰近建築物之事實已足夠，但該等門、窗不可被封閉。

8. 換言之，基於視線地役權之特性，其行使不需要具體行為，只要門、窗等類似工程存在且沒有被封閉，其視線地役權就被認為一直在行使及享用。

9. 被上訴之判決單純以上訴人物業空置，而認為不可能僅基於行使該權利之抽象可能障礙，而存在因視線地役權臨時障礙而產生之損失，這是對《民法典》第1278條及1279條

所規定之視線地役權的錯誤解釋。

10. 從上述之已確定之事實可見，被上訴人之新工程確實地正在對上訴人在上訴人物業左側牆身第二層的兩扇窗所享有之視線地役權，包括從上述兩扇窗所獲得之陽光、空氣及視線，造成損失。

11. 基於視線地役權之特性，即使上訴人物業是空置，但亦不妨礙上訴人一直行使及享受上述兩扇窗之視線地役權。

12. 綜上所述，上訴人認為被上訴之判決違反了《民法典》第1278條及1279條以及《民事訴訟法典》第356條之規定，因為根據已確定之事實，上訴人一直行使及享受上訴人物業左側牆身第二層的兩扇窗所享有之視線地役權，而被上訴人之新工程明顯對上述視線地役權造成損失，因此符合被聲請保全措施之所有要件，根據《民事訴訟法典》第326條之規定，應判處本保全程序成立。

Conclui, pedindo que se conceda provimento ao recurso, com a consequente revogação da decisão recorrida e suspensão imediata da obra nova.

*

Notificada para responder, apresentou a recorrida resposta, alegando em sede de conclusões o seguinte:

I - Questão prévia

1. Vem o presente Recurso interposto da decisão proferida pelo douto Tribunal a quo que entendeu ser de julgar improcedente a providência cautelar de embargo de obra nova proposta pela Recorrente contra a ora Recorrida, peticionando a final o Recorrente que seja tal decisão revogada e substituída por uma outra que determine o embargo da obra da ora Recorrida.

Sucede que,

2. No presente momento, a obra cujo embargo foi requerido encontra-se já concluída, tendo sido já, no dia 26 de Maio de 2016, requerida junto da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes o pedido de vistoria final - cfr. documento superveniente que, ao abrigo do disposto no artigo 616º, n.º 1 do CPC ora se junta e aqui se dá por integralmente reproduzido.

3. Conforme é consabido, não é possível embargar uma obra nova quando a mesma já está concluída.

4. Nem se diga que o momento a ter-se em conta para se aferir da conclusão da obra deve ser o momento da propositura do requerimento inicial, pois que isso seria subverter por completo a finalidade do instituto e as legítimas expectativas da Requerida, ora Recorrida que, legitimamente e na pendência de uma providência cautelar que foi indeferida, concluiu a obra objecto da mesma, encontrando-se apenas a aguardar pela realização da competente vistoria e emissão de licença de utilização.

5. Atento o disposto no artigo 359º, n.º 1 do CPC, existe uma efectiva impossibilidade técnica em embargar-se uma obra que já esteja concluída.

6. Assim, salvo devido respeito por melhor opinião, a conclusão da obra objecto do procedimento cautelar constitui uma causa de inutilidade superveniente da lide, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 229º, alínea e), pois que sem obra não pode haver embargo.

7. Assim sendo, e porque se entende que a conclusão da obra

objecto do presente procedimento cautelar constitui um natural impedimento ao conhecimento do Recurso e eventual, mas não esperado, decretamento da providência requerida, deve ser declarada a extinção da presente instância por inutilidade superveniente da lide, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 229º, alínea e).

Caso V. Exas. assim não entendam, o que por mera cautela de patrocínio se concede, sempre se diga:

II - Da resposta ao recurso

8. O douto Tribunal a quo decidiu julgar improcedente a providência cautelar de embargo de obra nova proposta pela Recorrente por não estar preenchido um dos requisitos necessários ao seu decretamento, como seja, o prejuízo decorrente para a Requerente da obra nova da Requerida.

9. Não foram alegados e muito menos demonstrados os factos integradores do 3º requisito enunciado na decisão sob recurso, pois que de nenhuma das alíneas dos factos provados invocados pela Recorrente no Recurso a que ora se responde, resulta provado facto donde resulte que a obra levada a cabo pela ora Recorrida cause um prejuízo imediato à Recorrente.

10. Apenas se demonstrou nos presentes autos que efectivamente as janelas existentes na fachada lateral esquerda e no segundo piso do prédio da Recorrente ficaram já tapadas pela construção da ora Recorrida, não se tendo demonstrado que, presentemente, tais janelas estavam a ser usadas e nem que a sua obstrução causa um prejuízo imediato à Recorrente.

11. Em sentido oposto, apurou-se que o prédio não está a ser usado, ou seja, que não há prejuízo para a Recorrente pois que a mesma não está a exercer o alegado direito de servidão de vistas a constituir em que fundamenta a sua pretensão a ver embargada a obra da ora Recorrente.

12. Na verdade, os factos alegados pela Recorrente no que respeita ao uso das janelas reconduzem-se todos eles a actos praticados no passado pelo anterior proprietário através do anterior arrendatário que, de resto, já devolveu o prédio em meados de 2014, data a partir da qual não resulta alegados ou provados quaisquer factos que demonstrem o uso das referidas janelas e a alegada servidão de vistas a constituir, donde, tal como decidido, não é possível concluir-se também pela existência de prejuízo.

13. Tal como decidido em sede de sentença Recorrida, não se vê em que medida não possa a Recorrente aguardar pela decisão que venha a ser proferida no âmbito da acção principal que eventualmente venha a intentar para fazer valer o seu alegado direito de servidão de vistas, a adquirir.

14. Termos em que, e nos demais de direito, deve o presente Recurso ser julgado improcedente e, consequentemente, mantida a decisão recorrida.

Subsidiariamente, para o caso de V. Exas. assim não entenderem, sempre se diga que:

III - Da ampliação do âmbito do recurso

15. Nos termos e para os efeitos do disposto no artigo

590°, n.º 2 do CPC. "Pode ainda o recorrido, na respectiva alegação e a título subsidiário, arguir a nulidade da sentença ou impugnar a decisão proferida sobre os pontos determinados da matéria de facto, não impugnada pelo recorrente, prevenindo a hipótese de procedência das questões por este suscitadas."

16. Face à factualidade dada por provada nos pontos 31, 39, 43 e 44 e face ao facto não provado que - Em 25/11/2005, a Requerente constatou que os Requeridos estavam efectuando a obra no piso térreo da "parcela X" e que as armaduras de aço e valas de aço na obra ficavam apertadas contra a fachada lateral esquerda do "edifício B2", está a ora Recorrida em crer mal ter andado o douto Tribunal a quo ao não reconhecer a caducidade do direito da Recorrente de intentar a presente providência cautelar, violando assim o disposto no artigo 356º, n.º 1 in fine do CPC.

17. Conforme prescreve o artigo 356º, n.º 1 do CPC in fine o Requerente de uma providência cautelar de embargo de obra nova tem que intentar tal providência no prazo de 30 dias a contar do conhecimento do facto.

18. Conforme resulta da decisão recorrida, o douto Tribunal a quo não considerou provado que a Requerente tomou conhecimento do facto lesivo do seu alegado direito no dia 25/11/2015, tendo o presente procedimento cautelar sido intentado no dia 23 de Dezembro de 2015, ou seja, 28 dias após a data em que a Requerente alegou mas não provou ter tido conhecimento do facto lesivo.

19. No artigo 17º da sua oposição a ora Recorrida impugnou

o facto alegado pela Recorrente no artigo 24 do requerimento inicial, onde se alega que foi no dia 25/11/2015 que se tomou conhecimento que o prédio novo iria encostar à fachada lateral esquerda do prédio da Requerente.

20. Cabe à Requerente provar os factos constitutivos do seu direito, e cabe-lhe provar também a tempestividade do exercício dos mesmos o que, in casu, não fez!

21. E nem se diga que, por a ora Recorrida ter, em sede de defesa por excepção, alegado - sem sucesso - a caducidade do direito da Recorrente afirmando que o conhecimento do facto lesivo teve necessariamente que ocorrer muito antes de 25/11/2015, não afasta a defesa por impugnação deduzida e nem a necessidade de prova a recair no pressuposto da tempestividade da providência.

22. Na verdade, o facto de a ora Recorrida ter invocado factos que se prendem com o momento em que a Recorrente tomou conhecimento do facto lesivo, e mesmo que não os tenha provado, não afasta a necessidade da Recorrente provar a data em que dele tomou conhecimento.

23. Assim sendo, mal andou o douto Tribunal a quo ao não julgar que não se encontra verificado o pressuposto da tempestividade da propositura da presente providência cautelar, incorrendo assim em manifesto erro de julgamento decorrente da violação do disposto no artigo 356º, n.º 1 do CPC in fine.

24. Conforme resulta do requerimento inicial da Requerente, esta baseia o pedido de decretamento da providência cautelar em

causa nos presentes autos no alegado direito de servidão de vistas do seu prédio sobre o prédio da obra Recorrida/Requerida, direito esse cuja existência a ora Recorrida/Requerida impugnou fundamentadamente.

25. Para que o embargo de obra nova proceda o Requerente tem que - ainda que de forma indiciária - demonstrar a existência do seu direito, e o Tribunal a quo tem que conhecer da existência desse direito ou, pelo menos, da sua aparência, porém no presente caso, o Tribunal a quo nem sequer se pronunciou sobre a verificação deste pressuposto, não obstante referir que apenas o requisito da verificação do prejuízo se não verifica no caso concreto.

26. Quanto à ofensa do direito do requerente, que o tribunal a quo elenca como o sendo o segundo pressuposto de procedência do procedimento cautelar de embargo de obra nova, o Tribunal a quo apenas se refere na decisão recorrida às janelas do prédio da Requerente que foram tapadas pela obra nova. Porém,

27. O simples reconhecimento por parte do Tribunal a quo de que as janelas do prédio da Recorrente existem e que foram tapadas pela obra nova, não é o mesmo que reconhecer que por causa das mesmas janelas o prédio da Recorrente beneficia, ou aparenta beneficiar, de um direito real de servidão de vistas sobre o prédio da ora Recorrida/Requerida.

28. A decisão recorrida é totalmente omissa quanto à verificação do requisito da existência, ainda que indiciária, do direito alegadamente ofendido, porém, tal omissão só releva se V.

Exas. entenderem ser de dar provimento ao Recurso interposto pelo Recorrente, e considerarem estar preenchido o 3º pressuposto elencado na decisão recorrida, ou seja, a existência ou ameaça de prejuízo do direito do requerente, uma vez que os pressupostos elencados na decisão recorrida são cumulativos, bastando, conseqüentemente, o não preenchimento de um deles para que não haja necessidade de pronúncia e verificação quanto aos demais.

29. Caso V. Exas. entendam que o 3º pressuposto para a procedência da providência em causa nos presentes autos se encontra verificado, dando assim razão ao Recorrente, desde já se requer V. Exas. se pronunciem sobre tal requisito, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 630º, n.º 1 do CPC.

30. Porém, se V. Exas. forem do entendimento que a decisão recorrida já se debruçou sobre esta questão e que da fundamentação da mesma resulta que considerou que se verifica a existência ou aparência do direito de servidão de vistas alegado pela Recorrente, sempre se diga que mal andou o Tribunal a quo.

31. Dos factos provados e mencionados nas alíneas 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 14, 15, 29, 31, 33, 35, 36, 37, 40, 41, 42, 43, e do facto não provado “- Nunca houve oposição à posse pelo anterior proprietário da “parcela B2” e pela Requerente das duas janelas abertas no segundo piso e na fachada lateral esquerda do “edifício do parcela B2” e o ex-proprietário e a Requerente mediante o arrendatário do “edifício da parcela B2”, têm sempre a posse das referias duas janelas publicamente e de boa fé.”, resulta a não

existência do direito a que a Recorrente se arroga. Com efeito,

32. Dispõe o n.º 1 do artigo 1278º do C.C., sob a epigrafe (Abertura de janelas, portas, varandas e obras semelhantes) que: "1. Sem prejuízo da demais legislação aplicável, o proprietário que no seu prédio levantar edifício ou outra construção não pode abrir nela janelas ou portas que deitem directamente sobre o prédio vizinho sem deixar entre este e cada uma das obras o intervalo de metro e meio."

33. Desta disposição legal e da prova de que não existem condicionalismos na planta emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, dela não resultando que deve ser mantida uma distância mínima entre o prédio novo e o prédio da Recorrente, e tendo a DSSOPT licenciado a construção do prédio novo até ao limite das confrontações entre os dois prédios, resulta óbvio que a abertura das duas janelas existentes na fachada lateral esquerda do edifício existente na parcela B2 se trata de uma obra ilegal, e

34. Partindo deste dado adquirido, a servidão se vistas a que se arroga a Recorrente apenas poderia ter sido constituída nos termos e para os efeitos do previsto no n.º 1 do artigo 1279º do C.C., porém, da factualidade provada então provada, tal não aconteceu.

35. Na verdade, quanto à factualidade apurada, temos apenas que a posse e utilização de tais janelas para os efeitos da constituição de uma servidão de vistas apenas se terá mantido pelo anterior proprietário através do arrendatário C, sendo que, não se apurou quando tal posse sobre a servidão de vistas teve início, só

se tendo apurado que cessou quando o arrendatário entregou a fracção à Recorrente/Requerente, mais não se tendo provado que não tenha havido oposição a tal posse.

36. Não foram assim alegados e nem provados os factos necessários à verificação, ainda que indiciária, da aquisição da servidão de vistas por usucapião.

37. Por outro lado, conforme resulta da factualidade apurada, entre as janelas existentes na fachada lateral esquerda do prédio da parcela B2 e o prédio que exista na parcela X havia uma distância inferior a 0,75m, não se vendo em que medida aquelas janelas proporcionam quaisquer vistas ao prédio da parcela B2.

38. Janelas que deem directamente e com uma distância inferior a 0,75m para a parede de outro prédio não podem proporcionar quaisquer vistas e com a servidão de vistas pretende-se que o prédio dominante goze da possibilidade de ver ou devassar o prédio vizinho.

39. Não existindo a possibilidade de ver ou devassar não podemos falar em servidão de vistas.

40. Além do mais, a lei parece-nos dar a resposta quando a um pressuposto mínimo para que possamos estar perante uma servidão de vistas, pois que da leitura conjugada dos artigos 1278º e 1279º parece que, para se assegurar a existência de vistas de um prédio é exigido ao prédio vizinho que respeite uma distância mínima de um metro e meio, ou seja, nem as janelas abertas legalmente (1278º) podem distar menos de metro e meio das construções existentes no

prédio vizinho, e nem as construções novas podem ser erigidas a menos de metro e meio das janelas abertas de forma ilegal mas que já tenham proporcionado ao prédio no qual foram abertas a constituição de uma servidão de vistas por usucapião (1279º, n.º 2).

41. Salvo melhor opinião, parece dos supra mencionados preceitos legais que só poderemos estar perante a existência de vistas, caso entre os prédios haja uma distância mínima de um metro e meio, o que não é o caso dos presentes autos.

42. Só em manifesto abuso de direito, poderá o Requerente pretender que a obra nova em causa nos presentes autos guarde uma distância de metro e meio das suas janelas pois que, nunca em tempo algum, essa distância se verificou.

43. Por outro lado, o Requerente não se pode alicerçar na susceptibilidade de tais janelas trazerem luz e ar para o interior do seu prédio, pois que, a mera susceptibilidade de permitir a entrada de luz e de ar não conduz à existência de uma servidão de vistas como aliás, resulta expreso do disposto no artigo 1280º do C.C.

44. Não existe e não ficou demonstrada a existência ou a mera aparência do direito a que o Requerente se arroga, ou seja, de uma servidão de vistas, pelo que, mal andou o doutro Tribunal a quo ao dar por verificado o segundo pressuposto para a precedência da providência em causa nos presentes auto elencado na decisão em recurso, violando também assim o disposto no artigo 356º, n.º 1 do CPC.

Conclui, pedindo que se julgue procedente a questão prévia invocada e se declare a extinção dos autos por inutilidade superveniente da lide; subsidiariamente, se negue provimento ao recurso, e subsidiariamente, se admita a ampliação do âmbito do recurso e consequentemente se revogue a decisão recorrida e substituída por outra que indefira a providência cautelar invocada.

*

Corridos os vistos, cumpre decidir.

II) FUNDAMENTAÇÃO

Foi provada a seguinte matéria de facto pertinente para a apreciação da providência requerida:

1. A Requerente é uma sociedade por quotas de responsabilidade limitada, exercendo as actividades de "investimento imobiliário, cuidados de saúde e restauração".

2. A Requerente é dona de um terreno rústico sito em Macau, Taipa, Freguesia da Nossa Senhora do Carmo, ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º ..., a fls. ... do livro ..., omissa na matriz predial e inscrita a favor da Requerente, sob o n.º ...

3. O referido prédio n.º ... é composto pelas parcelas de terreno A1, A2, A3, B1, B2 e B3, referidas na

planta cadastral que consta do documento de fls. 25, sendo as parcelas A1, A2 e A3 actualmente vias públicas, enquanto as B1, B2 e B3 são as partes remanescentes daquele prédio.

4. Antes de 1995, na parcela B2 foi construído um edifício com dois pisos, havendo, no segundo piso e na fachada lateral esquerda do edifício duas janelas a deitar directamente sobre o prédio vizinho e com toldo instalado, e havendo ainda um beco junto à fachada lateral esquerda do edifício.

5. As duas janelas abertas no segundo piso e na fachada lateral esquerda do "edifício na parcela B2" existiam desde data anterior a 1995.

6. As referidas duas janelas traziam luz solar, ar e uma vista para o exterior nos espaços do segundo piso do "edifício na parcela B2".

7. O anterior proprietário do "edifício na parcela B2" deu-o de arrendamento a C, que o utilizou, incluindo as duas janelas abertas no segundo piso e na fachada lateral esquerda.

8. Sob o consentimento do anterior proprietário do "edifício na parcela B2", o arrendatário desse edifício realizou sempre a manutenção e pagou os custos relacionados com o "edifício", incluindo as duas janelas no segundo piso e na fachada lateral esquerda.

9. O anterior proprietário do "edifício na parcela B2", a Requerente e os moradores de tal edifício têm tido conhecimento da existência das duas janelas no segundo piso e na fachada lateral esquerda, as quais foram usadas pelo seu arrendatário e nunca foram demolidas ou tapadas.

10. A Requerente em 29/01/2014, por escritura pública celebrada com o ex-proprietário do "edifício na parcela B2" adquiriu o referido edifício.

11. A Requerente e o arrendatário do "edifício na parcela B2", em 09/07/2014, chegaram a acordo sobre a resolução do contrato de arrendamento, tendo o arrendatário saído voluntariamente do edifício entregando-o em 14/07/2014 à Requerente, assim como as respectivas chaves.

12. O anterior proprietário do "edifício na parcela B2" e a Requerente sempre se consideraram os verdadeiros e os únicos proprietários das duas referidas janelas abertas no segundo piso e na fachada lateral.

13. Ao lado da fachada lateral esquerda do "edifício da parcela B2 " existe um terreno rústico sito em Macau, Taipa, Freguesia da Nossa Senhora do Carmo, Rua ... (descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º ..., a fls. ... do livro ..., inscrito na matriz predial da DSF sob o n.º ..., adiante designado por "parcela X"), tal

como consta na planta cadastral referida no anterior n.º 3 como constante de fls. 25.

14. Antes de 1995, na referida "parcela X" foi construído um edifício com quatro andares e entre este edifício e o "edifício na parcela B2" havia um beco, como referido supra no n.º 4.

15. O beco existente entre a "parcela X" e a parcela B2 fazia com que não fossem contíguas as fachadas dos edifícios localizados nestas duas parcelas.

16. A 1.^a Requerida é uma sociedade por quotas de responsabilidade limitada, exercendo as actividades de "engenharia civil, sondagem geológica, obras de construção civil, obras de reforço de fundações e de cravação de estacas, obras de colocação de instalações em edifícios, obras de interiores e de manutenção, desenvolvimento imobiliário, transacções de compra e venda, agencias e planeamento de venda e negócios de gestão".

17. A primeira requerida, em 16/03/2004, através da escritura pública lavrada a fls. ... do livro ... da Notária Privada Dra. Teresa Teixeira da Silva, adquiriu o domínio útil da "parcela X".

18. Pelo despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 43/2014, publicado no boletim Oficial n.º 34, Série II de 20/08/2014, a

"parcela X" foi concedida à 1.^a Requerida para ser aproveitada com a construção de um edifício de propriedade única, compreendendo 5 pisos, sendo 1 em cave, afectado à finalidade comercial, com a área bruta de construção de 506 m².

19. De acordo com a tabuleta colocada no edifício em construção da "parcela X", o licenciamento de obra desse edifício em construção é n.º 924/2014, sendo o 2.º Requerido o respectivo técnico responsável pela direcção de obras.

20. De acordo com o aviso de tráfego n.º 2692/2015 de 12/11/2015 e o aviso de tráfego complementar n.º 2933/2015 de 09/12/2015 da Direcção dos Serviços para os Assuntos de Tráfego, afixados no "edifício em construção" na "parcela X", e de acordo com o licenciamento da obra n.º 614/2015/SSVMU emitido pelos Serviços de Saneamento, Vias e Manutenção Urbana do Instituto para os Assuntos Cívicos e Municipais em 01/04/2015, o 3.º Requerido é o responsável da obra do "edifício em construção" na "parcela X".

21. Por volta de Junho de 2013, o edifício com 4 pisos existente na "parcela X" foi totalmente demolido.

22. Posteriormente, por volta de Julho de 2015, os Requeridos começaram a efectuar obras de fundação na "parcela X".

23. A fachada lateral direita do edifício que a 1.^a Requerida está a construir na "parcela X" está encostada à fachada lateral esquerda do "edifício existente na parcela B2", não havendo qualquer espaço entre o "edifício em construção" e o "edifício na parcela B2" e ficando tapadas as duas janelas abertas no segundo piso e na fachada lateral esquerda do "edifício da parcela B2".

24. Em 18/12/2015, os Requeridos durante a obra do "edifício em construção" danificaram a fachada lateral esquerda do "edifício na parcela B2".

25. De acordo com o despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 43/2014, o "edifício em construção" compreende 5 pisos, sendo mais alto do que o "edifício na parcela B2" que tem apenas dois pisos.

26. Com a construção da parede do edifício em construção na "parcela X" que encosta ao edifício que a requerente tem na "parcela B2", as duas janelas actualmente existentes, no segundo piso e na fachada lateral esquerda do "edifício na parcela B2" ficaram tapadas por cimento, não podendo passar através delas luz solar e ar do exterior para o interior do "edifício constituído na parcela B2" nem permitindo a vista do interior para o exterior, para o espaço onde anteriormente existia o beco acima referido.

27. Presentemente, o prédio referido como parcela X é detido em regime de propriedade plena pela RAEM.

28. Presentemente a requerida é apenas titular da concessão por arrendamento da referida parcela X.

29. O imóvel construído na parcela B2 foi edificado até ao limite da área das confrontações dessa mesma parcela B2.

30. A área de construção do edifício anteriormente existente na parcela X não alcançava o limite da referida parcela X na parte que confronta com a parcela B2.

31. O prédio anteriormente construído na parcela X e o prédio ainda existente na parcela B2 estavam separados pelo beco antes referido, o qual ia estreitando até ao limite a tardoz de ambos os prédios, tendo na sua parte mais larga, ou seja, junto do passeio, uma largura de 0,75m.

32. Em 2013 a Requerida, na altura proprietária do domínio útil da parcela X, obteve autorização para demolir o edifício aí existente, o veio a concluir-se em Agosto de 2013, como referido em 21.

33. Depois de negociações com a RAEM, foi celebrado um acordo pelo qual a Requerida cedeu à RAEM a propriedade das parcelas A e D e o domínio útil das parcelas B e C que compunham o prédio descrito na CRP sob

o número ..., tendo as parcelas C e D sido desanexadas e passado a integrar o domínio público e tendo as parcelas A e B sido unificadas em uma só parcela de 102m² (a parcela X) e transformadas em domínio privado da RAEM e concedidas por arrendamento à ora Requerida.

34. Como concessionária, para além do pagamento dos prémios devidos, a ora Requerida assumiu a obrigação de aproveitar a parcela X no prazo de 24 meses a contar de 20 de Agosto de 2014.

35. Também nos termos do acordo de concessão, o aproveitamento da parcela X deverá ser realizado mediante a construção de um edifício de propriedade única, compreendendo 5 (cinco) pisos, sendo 1 (um) em cave, afectado à finalidade de comercial, com a área bruta de construção de 506m².

36. A Requerida obteve junto da Direcção dos Serviços de Solos, Transportes e Obras Públicas (DSSOPT), através do ofício com a Ref. 11754/DURDEP/2014 de 19/09/2014, a aprovação do Projecto do edifício em construção na parcela X

37. De acordo com as telas finais aprovadas pela DSSOPT, a área de construção do edifício em causa nos presentes autos é exactamente igual à área da parcela X

38. Em finais de 2014 a ora Requerida iniciou os trabalhos de construção do novo edifício.

39. No presente momento, a estrutura exterior do novo edifício da parcela X encontra-se finalizada, estando a Requerida a efectuar as obras no interior.

40. A obra que a Requerente pretende ver embargada respeita na íntegra o projecto devidamente aprovado pela DSSOPT.

41. E respeita a planta de condicionalismos emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, cuja cópia ora se junta como documento n.º 10.

42. Não resultando da referida Planta quaisquer condicionalismos que se prendam com o dever de ser mantida uma distância mínima em relação a edifícios vizinhos existentes.

43. Entre as janelas existentes na fachada lateral esquerda do prédio da parcela B2 e o prédio que existia na parcela X havia uma distância não superior a 0,75m.

44. A fachada lateral do edificio em construção na parcela X já encostou à fachada lateral esquerda do edifício da parcela B2, já lhe tendo tapado as janelas que deitavam para o beco acima referido.

45. A obra que se pretende embargar já se encontra concluída na parte em que, tapa as janelas por onde a requerente alega que era exercida a sua serviço de vistas.

46. Conforme acordado entre a requerida e o Governo da RAEM, a Requerida tem que aproveitar o a parcela X até ao dia 20 de Agosto de 2016.

47. Não é previsível que a acção de que depende o presente procedimento cautelar venha a ser julgada antes de 20 de Agosto de 2016.

48. A pretendida suspensão das obras que a requerida esta a efectuar na "parcela X" importará a aplicação à Requerida das multas previstas na cláusula sétima do acordo de concessão e o risco de ver declarada a caducidade da concessão nos termos da cláusula décima segunda alínea 1) desse mesmo acordo.

E não se provou os seguintes factos:

- Nunca houve oposição à posse pelo anterior proprietário da "parcela B2" e pela Requerente das duas janelas abertas no segundo piso e na fachada lateral esquerda do "edifício na parcela B2" e o ex-proprietário e a Requerente mediante o arrendatário do "edifício da parcela B2", têm sempre a posse das referidas duas janelas publicamente e de boa fé.

- A Requerente estava convencida que, após a conclusão do "edifício em construção" na "parcela X", o espaço ocupado por tal edifício seria igual ao anteriormente ocupado pelo edifício ali existente e

demolido pela requerida e que se iria manter o beco entre o novo edifício e o da requerente.

- Em 25/11/2015, a Requerente constatou que os Requeridos estavam efectuando a obra no piso térreo da "parcela X" e que as armaduras de aço e as valas de aço na obra ficavam apertadas contra a fachada lateral esquerda do "edifício na parcela B2".

- A continuação das obras dos Requeridos no edifício na "parcela X", irá tapar as duas janelas abertas no segundo andar e na fachada lateral esquerda do "edifício na parcela B2" e o toldo vão ser tapados por cimento e destruídos.

- A estrutura de aço junto da fachada lateral esquerda do prédio existente na Parcela B2" foi erigida a 2 de Novembro de 2015 e em 16 de Novembro de 2015 já havia sido retirada.

- As fundações do novo prédio começaram a ser construídas em finais de 2014 por altura da emissão da licença de construção.

Mais ficou provado, documentalmente, que concluída a obra, a requerida requereu a 25.5.2016 junto da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, a realização da vistoria final da obra, ao abrigo do disposto no artigo 47º do Decreto-Lei nº 79/85/M.

★

Nos presentes autos, veio a recorrente requerer a providência cautelar de embargo de obra nova, invocando ter adquirido, por usucapião, o direito de servidão de vistas, que foi entretanto violado pela requerida, por via de edificação de obra nova no prédio vizinho.

Posteriormente, foi julgado improcedente o tal procedimento pela primeira instância com fundamento na falta de preenchimento de todos os requisitos legais da providência requerida.

Oportunamente, foi junto pela recorrida com as alegações de recurso o pedido de vistoria à obra concluída, alegando que a obra cujo embargo foi requerido encontra-se já concluída.

Notificada a recorrente, nada se pronunciou.

Nos termos do n° 1 do artigo 356° do Código de Processo Civil, *"aquele que se considere ofendido no seu direito de propriedade, singular ou comum, em qualquer outro direito real ou pessoal de gozo ou na sua posse, em consequência de obra, trabalho ou serviço novo que lhe cause ou ameace causar prejuízo, pode requerer, no prazo de 30 dias após o conhecimento do facto, a imediata suspensão da obra, trabalho ou serviço"*.

Vem suscitar a recorrida, como questão prévia, a inutilidade superveniente da lide, na medida em que a

obra já se encontra concluída, daí que não faria sentido ordenar a suspensão de uma obra (já feita) que não dá para suspender.

Como observa o Professor Alberto dos Reis, *"a nossa lei não é tão explícita, mas não pode deixar de entender-se que o embargo não é admissível se a obra já está concluída. É que, em tal caso, o embargo não exerceria função útil, não teria finalidade"*¹.

Aderimos essa tese, pois a suspensão ou não continuação da obra implica necessariamente a ideia de que a obra está em curso; não se suspende o que já se ultimou².

Ora bem, se a obra já está concluída, para que serve a providência requerida? De facto, para que a providência de embargo de obra nova seja viável, é necessário que aquela obra se encontra ainda em curso, pois não fazendo sentido ordenar a suspensão de algo que já está concluída, se assim for será desvirtuar a finalidade daquela providência cautelar.

Como ensinava o ilustre Professor, *"não vá, porém, concluir-se que o proprietário fica inteiramente desarmado pelo facto de a obra estar concluída. Não lhe é lícito requerer o embargo; mas se a obra ofende realmente*

¹ Professor Alberto dos Reis, Código de Processo Civil Anotado, Volume II, Reimpressão 2005, página 63

² Obra citada, página 63

o seu direito, pode fazê-la demolir ou modificar, intentando contra o dono dela acção de processo comum, salvo se o facto ofensivo já estiver coberto pela prescrição”³.

No mesmo sentido, decidiu o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, no Processo 3200/03 que “a obra deve considerar-se concluída quando tendo-se verificado o prejuízo, este já não possa ser aumentado pela prossecução daquela, nem eliminando pela sua suspensão”.

Também se decidiu no Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, no Processo nº 2705/06-2, que “estando a obra já concluída, é de indeferir o procedimento cautelar”.

No caso em apreço, a recorrente não optou pelo embargo por via extrajudicial, caso em que, feita a intimação verbal, a recorrida ficaria logo impedida de continuar com a obra (artigo 360º, nº 1 a contrario do CPC), antes escolheu proceder-se ao embargo judicial, daí que a eventual continuação da obra só é considerada abusiva depois da notificação prevista no nº 1 do artigo 359º do CPC.

Retomando as palavras do Professor Alberto dos Reis, “...importa fixar com precisão o momento a partir do qual a continuação da obra constitui facto ilícito. O

³ Obra citada, página 64

artigo 428° (correspondente ao nosso artigo 361°) marca-o assim: "depois da notificação". Que notificação? A notificação verbal a que se refere a 2ª alínea do artigo 420° (correspondente ao nosso artigo 356°, nº 2 do CPC), se o embargo foi extrajudicial, a notificação ordenada no artigo 426° (correspondente ao nosso artigo 359° do CPC), se o embargo foi judicial" - realçado nosso.

Voltamos ao nosso caso, dúvidas não restam de que a recorrida nunca foi notificada, judicial ou extrajudicialmente, para suspender a sua obra, e uma vez concluída a sua construção, conforme resulta tanto dos factos provados (aludidos nos pontos 39 e 45) como do documento superveniente junto aos autos, razões não há para ordenar a sua suspensão, se bem que o prejuízo sofrido pela recorrente, a existir, já não pode ser aumentado pela prossecução daquela obra, nem eliminado pela sua suspensão.

Aqui chegados, somos a entender que deve ser julgada extinta a instância por inutilidade superveniente da lide, prejudicado ficando o conhecimento das restantes questões suscitadas pelas partes.

III) DECISÃO

Face ao exposto, acordam em julgar extinta a instância por inutilidade superveniente da lide.

Custas pela recorrente.

Registe e notifique.

RAEM, 29 de Setembro de 2016

Tong Hio Fong

Lai Kin Hong

João A. G. Gil de Oliveira