

Parecer Pericial – Obras Não Autorizadas

Processo: 1234/24.5T8LSB – Processo Especial de Despejo – Arrendamento Comercial – Falta de Pagamento e Caducidade Contratual

Autor/Requerente: Empresa de Arrendamento Comercial, Lda., NIF 508123456, sede em Rua da Liberdade, 45, 1200-108 Lisboa

Réu/Requerido: Sr. João da Silva, NIF 219876543, residente em Avenida da República, 12-2.º Esq., 4000-102 Porto

Mandatários: Dr. Ana Martins (OA 12345) e Dr. Luís Pereira (OA 67890)

Juiz: Juiz de Direito da Vara Cível de Lisboa

Data: 15 de março de 2024

1. Identificação do Perito

Nome	Qualificação	N.º de Inscrição	NIF
Eng. Carlos Mendes	Engenheiro Civil, especializado em reabilitação de edifícios comerciais	98765/CT	123456789

O perito foi nomeado nos termos do artigo 382.º do Código de Processo Civil, mediante requerimento das partes, e aceita o encargo, comprometendo-se a elaborar o presente parecer com a devida diligência e imparcialidade.

2. Objeto do Parecer

O presente parecer tem por objetivo **avaliar tecnicamente as obras realizadas pelo réu, Sr. João da Silva, sem prévia autorização do senhorio, e quantificar os custos de remoção das intervenções não autorizadas, bem como as despesas de reparação e restauro necessárias para restabelecer o estado original do imóvel arrendado**, localizado no **Edifício “Alameda”, Loja 3, Rua da Boavista, 210, 1250-067 Lisboa**.

3. Metodologia

- Inspeção in-situ** – realizada em duas visitas, nos dias 5 e 9 de março de 2024, com a presença do mandatário do requerente.
- Análise documental** – exame dos projetos apresentados pelo arrendatário (cópias de plantas, especificações técnicas, orçamentos) e dos documentos de comunicação entre as partes (correio eletrónico, cartas registadas).
- Comparação com o contrato de arrendamento** – verificação das cláusulas que proíbem obras sem consentimento prévio (cláusula 7.º, alínea b).
- Orçamento de remoção e reparação** – obtenção de três propostas de empreiteiros devidamente certificados, com base nas normas da Associação Portuguesa de Empresas de Construção (APEC) e nos preços de referência do Instituto Nacional de Estatística (INE) para 2023.
- Cálculo de juros moratórios** – aplicação da taxa legal de juros de mora (8% ao ano) a contar da data de início das obras (1 de novembro de 2023), nos termos do artigo 483.º do Código Civil.

4. Descrição das Obras Não Autorizadas

Tipo de obra	Data de início	Data de conclusão	Descrição detalhada
Alargamento da área de exposição	1 de novembro de 2023	20 de dezembro de 2023	Demolição parcial da parede divisória interior (cerca de 12 m ²), abertura de nova passagem, instalação de estrutura metálica e vidros temperados.
Instalação de sistema de climatização	5 de dezembro de 2023	15 de janeiro de 2024	Colocação de unidades interiores e exteriores, passagem de dutos nas lajes superiores, obra elétrica associada.
Revestimento de piso com parquet	10 de janeiro de 2024	30 de janeiro de 2024	Remoção do pavimento cerâmico original, instalação de parquet de madeira maciça, aplicação de verniz.
Alteração da fachada da loja	15 de janeiro de 2024	5 de fevereiro de 2024	Substituição da fachada de vidro por fachada em alumínio anodizado, com nova iluminação LED.

Nenhuma destas intervenções foi objeto de comunicação ou autorização prévia por parte da Empresa de Arrendamento Comercial, Lda., contrariando explicitamente a cláusula 7.º, alínea b) do contrato de arrendamento, que estabelece: *“Qualquer obra que implique alteração da estrutura, da fachada ou da destinação do imóvel só poderá ser realizada mediante autorização escrita do senhorio.”*

5. Avaliação Técnica das Obras

1. **Conformidade com a legislação urbanística** – As obras de alargamento e alteração da fachada não foram submetidas ao procedimento de licenciamento municipal (Câmara Municipal de Lisboa, Códigos de Obras). A falta de licença constitui infração administrativa e compromete a segurança estrutural do edifício.
2. **Qualidade dos materiais** – O parquet instalado apresenta defeitos de nivelamento, com risco de empenamento devido à falta de preparação da base. O sistema de climatização foi instalado sem a devida verificação de carga térmica, provocando sobrecarga nas redes elétricas.
3. **Impacto nas áreas comuns** – As intervenções na fachada alteram a uniformidade estética do edifício, violando o regulamento interno de condomínio.

6. Quantificação dos Custos

6.1. Remoção das Obras Não Autorizadas

Intervenção	Custo unitário (€)	Quantidade	Total (€)
Demolição da parede divisória e remoção de estrutura metálica	1 200,00	1	1 200,00
Retirada de unidades de climatização e dutos	1 500,00	1	1 500,00
Remoção do parquet e preparação do piso original	900,00	1	900,00
Desmontagem da fachada de alumínio e recolha de resíduos	1 800,00	1	1 800,00
Subtotal – Remoção			5 400,00

6.2. Reparação e Restauro ao Estado Original

Item	Custo unitário (€)	Quantidade	Total (€)
Reconstrução da parede divisória (alvenaria, reboco, pintura)	1 350,00	1	1 350,00
Reinstalação de pavimento cerâmico original	750,00	1	750,00
Restauro da fachada de vidro (substituição de painéis)	2 200,00	1	2 200,00
Reinstalação do sistema elétrico original (sem climatização)	1 100,00	1	1 100,00
Subtotal – Restauro			5 400,00

6.3. Juros Moratórios (de 1 de novembro de 2023 a 15 de março de 2024)

- **Base de cálculo:** €10 800,00 (subtotal geral: 5 400,00 + 5 400,00)
- **Taxa anual:** 8 %
- **Período:** 4 meses e 14 dias = 0,36 ano

[Juros = $10\,800,00 \times 0,08 \times 0,36 = €311,04$]

6.4. Total Geral

Descrição	Valor (€)
Remoção das obras	5 400,00
Reparação e restauro	5 400,00
Juros moratórios	311,04
Total a cobrar	11 111,04

7. Conclusões

1. As obras realizadas pelo réu são **totalmente não autorizadas**, violando o contrato de arrendamento e a legislação aplicável.
2. O estado atual do imóvel difere significativamente do estado original, impondo a necessidade de **remover integralmente as intervenções** e **restaurar** o bem ao seu aspecto anterior.
3. O custo total para a remoção, reparação e os juros moratórios ascende a **€ 11 111,04 (onze mil cento e onze euros e quatro cêntimos)**, valor que deverá ser suportado pelo réu, nos termos do artigo 1072.º do Código Civil.

8. Declaração de Impessoalidade e Responsabilidade

Declaro, sob compromisso de honra, que o presente parecer foi elaborado com total imparcialidade, com base em inspeções diretas, documentação apresentada pelas partes e orçamentos de empreiteiros independentes. Estou ciente de que a veracidade das informações aqui contidas pode ser objeto de contestação em sede de julgamento, nos termos do artigo 387.º do Código de Processo Civil.

Lisboa, 15 de março de 2024

Eng. Carlos Mendes

Perito Nomeado – N.º de Inscrição 98765/CT

Anexos:

1. Fotografias das obras (páginas 2-7).
2. Cópias dos orçamentos de remoção e restauro (páginas 8-10).
3. Correspondência eletrónica entre as partes (páginas 11-13).