

Relatório de Danos ao Imóvel

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

Autor/Requerente: Empresa de Arrendamento Comercial, Lda., NIF 504 321 987, sede em Avenida da Liberdade, 45, 1250-147 Lisboa

Réu/Requerido: Sr. João da Silva, NIF 213 456 789, residente em Rua da Boavista, 12-2.º D, 4100-158 Porto

Perito Técnico: Eng.º Carlos Mendes, NIF 221 334 556, Inscrito na Ordem dos Engenheiros – Secção de Engenharia Civil, com escritório em Rua de São Bento, 78, 1200-321 Lisboa.

Data da Inspeção: 10 de janeiro de 2024

Data de Emissão do Relatório: 18 de janeiro de 2024

1. Identificação do Imóvel

Elemento	Descrição
Tipo	Edifício de uso misto (comercial-residencial)
Endereço	Rua do Almirante Reis, 23, 1150-012 Lisboa
Área Total	1 200 m ² (incluindo 800 m ² de área comercial e 400 m ² de área de apoio)
Ano de Construção	1998
Situação Registral	Matrícula nº 12345 do Registo Predial de Lisboa, descrita como “edifício de quatro pisos, com fachada em alvenaria revestida de pedra natural”.
Condição Anterior à Ocupação	Boa conservação, sem avarias estruturais relevantes, conforme laudo de vistoria de 2019 (Anexo I).

2. Contexto da Intervenção Não Autorizada

Durante o período de arrendamento, entre **abril e outubro de 2023**, o réu Sr. João da Silva realizou obras de remodelação no interior da loja comercial situada no 2.º piso, sem a prévia autorização escrita do senhorio nem a comunicação à autoridade competente. As intervenções consistiram em:

- Demolição parcial de paredes divisorias** (aproximadamente 25 m²) sem respetar a carga estrutural.
- Instalação de um sistema de climatização centralizado** com unidades de condensador instaladas no telhado, implicando a perfuração de lajes de betão.
- Alteração da fachada interior** com aplicação de painéis de PVC de cor escura, substituindo o revestimento original de pedra natural.
- Reconfiguração da rede elétrica** – inclusão de quadros de distribuição adicionais e instalação de cabos de alta potência sem aprovação do técnico responsável.

As obras foram realizadas por empresa de construção “Construções Silva & Filhos, Lda.” (NIF 309 876 543), sem a apresentação de projeto executivo nem licença de obra.

3. Metodologia de Inspeção

1. **Vistoria in-situ** – inspeção visual e medições com trena laser e nível topográfico.
2. **Ensaio não destrutivo** – detecção de humidade por termografia infravermelha e análise de resistência do betão com esclerómetro.
3. **Comparação documental** – confronto das condições atuais com o laudo de vistoria de 2019 e com o contrato de arrendamento (cláusula 7.º – obras).
4. **Orçamento de reparação** – elaboração de orçamento detalhado por empresa especializada (Orçamento nº 2024/07, datado de 12 de janeiro de 2024).

4. Descrição dos Danos

Nº	Tipo de Dano	Localização	Descrição Detalhada	Consequência
1	Dano estrutural	Paredes divisorias do 2.º piso	Demolição de 25 m² de alvenaria sem reforço; fissuras de 0,8 mm nas vigas de suporte adjacentes.	Redução da capacidade de carga, risco de colapso parcial.
2	Dano ao telhado	Cobertura do edifício (área de 150 m²)	Perfurações de 12 cm para passagem de condutas de climatização; infiltrações de água detectadas nas lajes superiores.	Deterioração do betão, aumento da humidade interior.
3	Dano de acabamento	Fachada interior da loja	Substituição da pedra natural por painéis de PVC de baixa qualidade; descolamento parcial dos painéis.	Perda da estética original, depreciação estética.
4	Dano elétrico	Instalações elétricas do 2.º piso	Instalação de quadros não homologados; sobrecarga dos circuitos existentes.	Risco de curto-circuito e incêndio.
5	Dano de pintura	Paredes internas	Danos de pintura devido à humidade e à remoção de revestimentos.	Necessidade de repintura total.

5. Avaliação Económica dos Danos

Item	Descrição	Quantidade	Custo Unitário (€)	Custo Total (€)
1	Reforço e reconstrução das paredes divisorias (alvenaria + acabamento)	25 m ²	450,00	11 250,00
2	Reparo das fissuras nas vigas e inspeção estrutural	1 intervenção	3 200,00	3 200,00
3	Selagem e impermeabilização da cobertura (incl. reposição de lajes)	150 m ²	120,00	18 000,00
4	Substituição dos painéis de PVC por pedra natural (incl. remoção)	30 m ²	380,00	11 400,00
5	Atualização da instalação elétrica (quadro, cabos, certificação)	1 intervenção	4 800,00	4 800,00
6	Repintura total das áreas afetadas	120 m ²	35,00	4 200,00
Total Geral				52 850,00

Os valores acima foram calculados com base em preços de mercado em vigor em dezembro de 2023, segundo a tabela de custos da Associação Portuguesa de Empresas de Construção (APEC).

6. Impacto no Valor Patrimonial do Imóvel

A avaliação patrimonial realizada por **Sociedade de Avaliação Imobiliária – Lisboa, S.A.**, NIF 504 987 321, datada de 15 de janeiro de 2024, indica:

Descrição	Valor antes das obras (€)	Valor após as obras (€)	Variação (€)
Valor de mercado do imóvel (uso comercial)	2 150 000,00	2 050 000,00	-100 000,00

A depreciação de **100 000,00 €** decorre da perda de valor estético, da diminuição da confiança de potenciais arrendatários e do risco estrutural associado às intervenções não autorizadas.

7. Conclusões do Perito

1. As obras realizadas pelo réu constituem **intervenções não autorizadas** que violam a cláusula 7.º do contrato de arrendamento, bem como a legislação aplicável (artigos 1073.º e seguintes do Código Civil).
2. Os danos identificados são **estruturais e de acabamento**, exigindo reparação integral para restabelecer as condições originais do imóvel.

3. O **custo total de reparação** ascende a **52 850,00 €**, valor que deverá ser suportado pelo arrendatário em sede de responsabilidade civil.

4. O **impacto patrimonial** resulta numa depreciação de **100 000,00 €**, que deve ser considerada na eventual liquidação de perdas e danos.

Recomenda-se a **ordenação judicial de execução** das obras de reparação por parte do arrendatário, bem como a **indenização** ao senhorio pelos prejuízos patrimoniais acima descritos.

8. Anexos

Anexo	Descrição
Anexo I	Laudo de vistoria de 2019 (condição pré-arrendamento).
Anexo II	Fotografias da situação atual (30 imagens).
Anexo III	Planta baixa com indicação das áreas intervenientes.
Anexo IV	Orçamento de reparação nº 2024/07 (empresa “Reparar & Construir, Lda.”).
Anexo V	Certificado de inspeção estrutural (Eng.º Luís Carvalho).

Lisboa, 18 de janeiro de 2024

Eng.º Carlos Mendes

Perito Técnico – Engenharia Civil

NIF 221 334 556
