

**Supremo Tribunal de Justiça**  
**Processo nº 211/12.6TVLSB.L2.S1**

**Relator:** ORLANDO AFONSO

**Sessão:** 09 Junho 2016

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** REVISTA

**Decisão:** NEGADA A REVISTA

**PROPRIEDADE HORIZONTAL**

**TERRAÇOS**

**DESPEAS DE CONDOMÍNIO**

**DESPEAS DE CONSERVAÇÃO DE PARTES COMUNS**

**RESPONSABILIDADE**

## Sumário

I - O art. 1424.º, n.º 1, do CC contém um princípio geral que se traduz na obrigação de os condóminos suportarem, na proporção do valor da sua fracção, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício.

II - O n.º 3 do art. 1424.º do CC contém uma excepção ao referido princípio ao estabelecer que as despesas relativas aos diversos lanços de escadas ou às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos ficam a cargo dos que delas se servem, i.e., dos titulares das fracções a que dão serventia exclusiva aqueles lanços de escada ou partes comuns (como sucede com um terraço que serve de cobertura a parte do prédio).

III - Há, porém, que distinguir, dentro dessas despesas, as chamadas despesas de manutenção das despesas de reparação resultantes, não do uso normal das partes comuns do edifício pelos condóminos que delas se servem, mas de deficiência na construção ou de falta de manutenção de espaços exteriores a essas partes comuns que não são utilizados por aqueles condóminos: as primeiras são a cargo dos condóminos que usam e fruem do terraço por serem eles os beneficiários exclusivos do mesmo e, em princípio, terem sido eles que deram origem ao desgaste ou deterioração dos materiais desse terraço; já as

segundas são a cargo de todos os condóminos por as reparações a realizar constituírem um benefício comum de todos eles.

## **Texto Integral**

Acordam os Juízes no Supremo Tribunal de Justiça:

### **A) Relatório:**

AA e mulher, BB, e Outros, identificados nos autos vieram propor contra o Condomínio do Prédio sito na Rua Alfredo da Silva, nº ..., em Lisboa, CC-Gestão de Imóveis, Lda, e Outros, acção declarativa sob a forma ordinária, invocando, em síntese, que são os AA. e os RR., com excepção do R. Condomínio, condóminos e proprietários da totalidade das fracções do prédio, constituído em propriedade horizontal, sito na Rua Alfredo da Silva, nº ..., em Lisboa.

Sustentam que cada uma das fracções “C”, “D” e “E” correspondentes ao 1º andar direito, frente e esquerdo do prédio dos autos, dispõe de um terraço que no título constitutivo da propriedade horizontal integra cada uma dessas fracções e que o Regulamento do Condomínio não descreve os mesmos como parte comum do edifício.

Mais referem que o acesso a tais espaços é feito apenas através das fracções respectivas e que esses condóminos fazem uso exclusivo do seu terraço no qual fizeram várias edificações, pelo que só pode concluir-se que os ditos terraços constituem parte integrante daquelas fracções e não parte comum do edifício. Concluem pedindo seja declarado que os terraços em questão são partes próprias e integrantes das fracções respectivas, sendo os RR. condenados a reconhecê-lo bem como que os encargos deles decorrentes são insusceptíveis de ser imputados ao condomínio.

Contestaram, separadamente, o R. Condomínio e os condóminos.

Estes últimos afirmam, em síntese, que os terraços fazem parte da estrutura do edifício, servindo de cobertura a parte das fracções “A” e “B” do rés-do-chão, sendo que a utilização respectiva pelos condóminos do 1º andar não importou em qualquer dano, nomeadamente no que se refere aos equipamentos amovíveis colocados nos mesmos.

Mais referem que as deliberações das assembleias de condomínio relativas à matéria das despesas havidas com reparações nos terraços são plenamente válidas, tendo caducado o direito de as impugnar, pelo que nunca poderão ser afectadas pela decisão da presente acção.

Concluem pela improcedência da causa e pela sua absolvição do pedido.

O R. Condomínio, por seu turno, veio também defender na sua contestação que os terraços fazem parte da estrutura do edifício, e que os AA. não podem questionar, através desta acção, as deliberações das assembleias de condóminos em que foram aprovadas obras nos terraços em causa que ficaram a cargo de todos os condóminos, na proporção da respectiva permissão, sempre tendo sido aceite que aqueles terraços constituíam parte comum do edifício. Além disso, refere, as decisões relativas a esses terraços sempre foram tomadas por todos os condóminos. Invoca ainda que a utilização feita pelos condóminos do 1º andar que os utilizam não está na origem dos problemas de infiltração de água, verificados desde a construção do prédio, e afirmam que a maior parte dos equipamentos ali colocados pelos condóminos do 1º andar são amovíveis.

Pede, igualmente, a absolvição do pedido.

Os AA. apresentaram réplica, concluindo como na p.i..

Foi elaborado despacho saneador que conferiu a validade formal da instância, mais se procedendo à selecção da matéria de facto e à elaboração da base instrutória.

Realizou-se a audiência de discussão e julgamento com observância das formalidades legais conforme da acta consta.

Na última sessão de julgamento, em 23.10.2013 (fls. 926 e ss.), findo o depoimento das testemunhas, o ilustre mandatários dos AA. requereu “a tomada de declarações por parte da Autora BB relativamente aos artigos 1º a 21º da base instrutória, pelos mesmos serem do seu conhecimento directo e as declarações mostrarem relevantes para a boa decisão da causa.” Os RR.

opuseram-se, tendo sido indeferida a pretensão por considerada inútil.

Terminada a audiência, foi, em 25.10.2013, proferida sentença que julgou a acção improcedente e absolveu os RR. dos pedidos contra si formulados.

Inconformados, interpuseram recurso os AA., pedindo a revogação da sentença e do despacho que não admitiu a tomada de declarações de parte.

Por acórdão desta Relação de 29.4.2014, a fls. 1119 e ss., foi revogado o despacho proferido em 23.10.2013, que indeferiu o pedido de tomada de declarações da A. BB, mais se determinando a admissão do referido meio de prova com o que se julgou prejudicado o conhecimento da apelação quanto à decisão final.

Devolvidos os autos à 1ª instância, foi aberta a audiência e realizada a diligência em questão, após o que, em 5.12.2014, foi proferida nova sentença nos seguintes termos: “ (...) julga-se a presente acção improcedente por não provada, absolvendo os RR. dos pedidos contra si formulados.

Custas pelos AA. (Art. 527º do C.P.C./2013).”

Inconformados, interpuseram, de novo, recurso os AA tendo o Tribunal da Relação julgado improcedente a apelação, mantendo, por consequência, a sentença recorrida.

Do acórdão da Relação recorreram de revista excepcional os AA tendo a formação a que se refere o art.672ºnº3 do Código do Processo Civil admitido a revista por oposição de julgados apenas referente à invocada contradição quanto à responsabilidade pelas despesas.

Alegaram os recorrentes, em conclusão, o seguinte:

a) No domínio da mesma legislação, ocorre, relativamente a uma questão fundamental de direito, a qual resulta da aplicação e interpretação do art. 1424º, nºs 1 e 3 do Cod. Civil na redacção a ele conferida pelo art. 1º do Decreto-Lei nº 267/94, de 25.10), uma pronúncia por parte do Acórdão recorrido (que afirma que as despesas de conservação em terraço de cobertura intermédio são imputáveis ao condomínio, qualificando tal espaço como comum e fazendo derivar a imputação das despesas ao condomínio desse pressuposto, a menos que ocorra a demonstração que as obras resultam de facto directo pelo condómino) o que contraria o Acórdão do Tribunal da

Relação do Porto de 19.12.2007, proferido no proc. n° 736562, em [www.dgsi.pt/jtrp.nsf](http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf) já transitado em julgado, o qual se pronuncia, em sentido diametralmente diverso, o qual, em conclusão, retira tais despesas da previsão do n° 1 do art. 1424° do Cod. Civil e insere as mesmas na previsão do n° 3 do mesmo comando legal, imputando as mesmas a quem utiliza em termos exclusivos o mesmo terraço, afirmando mesmo que "o n° 3, do art.1424°, CC compreende na sua previsão quer as despesas de manutenção quer as despesas de fruição, imputando tais encargos com partes comuns à responsabilidade dos condóminos que as usam exclusivamente, com exclusão dos demais condóminos; conforme a este normativo, as despesas de conservação e fruição de um terraço de cobertura que é de uso exclusivo de um condómino, incluindo a sua impermeabilização, correm por conta desse condómino";

b) Pugnando-se pelo acerto do afirmado pelo Acórdão do Tribunal da Relação do Porto que se invoca como fundamento do presente recurso, uma vez que, desde logo, a formulação do art. 1424° do Cod. Civil, depois de o seu n° 1 estabelecer um princípio geral, consagra no seu n° 3 uma situação concreta excepcional, que derroga a previsão do n° 1, ao salvaguardar do princípio geral de repartição de despesas a situação concreta de, como ocorre no caso dos autos, um condomínio utilizar e servir-se exclusivamente de uma parte do prédio (mesmo que comum, que, no caso vertente, por força do título constitutivo de propriedade horizontal, insusceptível de alteração por via de pronuncia judicial, não nos surge como elemento a considerar em absoluto);

c) O que, não apenas por via de interpretação legal, mas igualmente por justiça factual, assume cabal acuidade, bastando para se concluir daquela forma atender a que, por um lado, o facto de alguém utilizar um espaço a título exclusivo determina naturalmente um muito maior desgaste construtivo aparte em causa, para além de que, por outro lado, como ocorre com qualquer parte do prédio, o facto de alguém ter um outro condómino por baixo de si determina que tenha de cuidar dessa parte, que utiliza a título exclusivo, ferindo o princípio do utilizador/pagador (o qual se revela o mais consentâneo como critério de distribuição de despesas de uma estrutura de condomínio) alguém suportar despesas com parte do prédio que não usufrui, sendo exactamente essa o alcance legislativo do art. 1424° do Cod. Civil (não apenas quanto ao seu n° 3, aqui em foco, mas igualmente, por exemplo, do n° 4 do mesmo comando legal);

d) Assim, independentemente de serem consideradas partes próprias, como efectivamente se propende, ou comuns, as obras de conservação e reparação

de que careçam os terraços inerentes aos primeiros andares do prédio objecto dos presentes autos, onde os seus proprietários, desde a data da constituição da propriedade horizontal, em termos continuados e imutáveis tem exclusivo acesso, tem de ser suportadas, em termos exclusivos, pelos seus utilizadores, por via do disposto no art. 1424º, nº 3, do Cod. Civil, na acepção trazida pelo Acórdão do Tribunal da Relação do Porto (e demais invocados) que se invoca como fundamento do presente recurso;

i) O Acórdão recorrido, salvo melhor opinião, viola os comandos legais invocados nas presentes conclusões de recurso, bem como a pronúncia do Acórdão que se invoca como fundamento, a qual deve prevalecer.

Termos em que deve o presente recurso ser julgado procedente, revogando-se o Acórdão recorrido, com as legais consequências, por ser de

JUSTIÇA!

Contra-alegaram os recorridos pugnando pela confirmação do acórdão da Relação.

\*\*\*

Tudo visto,

Cumprido decidir:

## **B) Os Factos:**

As instâncias deram como provados os seguintes factos:

1) Mostra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa, sob o nº 6.0..., o prédio urbano sito na Rua Alfredo da Silva, nº ... a ...-D, freguesia da Ajuda, concelho de Lisboa, o qual é composto por duas caves, rés-do-chão e 6 pisos, divididas em 35 fracções designadas pelas letras “A” a “AM” (cfr. doc. de fls 356 a 423 cujo teor se dá por reproduzido) - (Alínea A) dos factos assentes);

2) A distribuição das fracções autónomas pelos pisos é a seguinte:

- Segunda cave: fracções AH, AI, AJ, AL e AM (estacionamentos)
- Primeira cave: fracções T, U, V, X, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF e AG (estacionamentos)
- Rés-do-chão: fracções A e B
- Primeiro andar: fracções C, D e E
- Segundo andar: fracções F, G e H
- Terceiro andar: fracções I, J e L
- Quarto andar: fracções M, N e O
- Quinto andar: fracções P e Q
- Sexto andar: fracções R e S (cfr. cit. doc.) - (Alínea B) dos factos assentes);

3) Os A.A., AA e mulher, são os donos da fracção autónoma identificada pela letra “S” a que corresponde o sexto andar esquerdo do prédio urbano sito na Rua Alfredo da Silva, nº ... a ...-D, freguesia da Ajuda, concelho de Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o nº 6.038, bem como da fracção autónoma identificada pelas letras "AA" a que corresponde ao estacionamento n.º 20 na 1ª cave, e ainda da fracção autónoma identificada pelas letras “AM” a que corresponde o estacionamento n.º 21 na 2ª cave, (cfr. doc. de fls 359 a 361) - (Alínea C) dos factos assentes);

4) Os A.A., DD e mulher, são os donos da fracção autónoma identificada pela letra “N” a que corresponde o quarto andar esquerdo do prédio urbano sito na Rua Alfredo da Silva, nº ... a ...-D, freguesia da Ajuda, concelho de Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o nº 6.038 e inscrito na matriz sob o Artigo 2103º, bem como da fracção autónoma identificada pelas letras “AB” a que corresponde o estacionamento nº 27 na 1ª cave (cfr. doc. de fls 362 a 366) - (Alínea D) dos factos assentes);

5) Os A.A., EE e FF, são os donos da fracção autónoma identificada pela letra “I” a que corresponde o terceiro andar direito do prédio urbano sito na Rua Alfredo da Silva, nº ... a ...-D, freguesia da Ajuda, concelho de Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o nº 6.038 e inscrito na matriz sob o Artigo 2103º, sendo o A. EE ainda dono da fracção autónoma identificada pelas letras “AI” a que corresponde o estacionamento nº 2 na 2ª cave (cfr. doc. de fls 367 a 369) - (Alínea E) dos factos assentes);

6) Os A.A., GG e mulher, são os donos da fracção autónoma identificada pela letra “P” a que corresponde o quinto andar direito do prédio urbano sito na Rua Alfredo da Silva, nº ... a ...-D, freguesia da Ajuda, concelho de Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o nº 6.038 e inscrito na matriz sob o Artigo 2103º, e ainda de uma fracção autónoma identificada pela letra “Z” a que corresponde o estacionamento nº 19 na 1ª cave (cfr. doc. de fls 370 a 373) - (Alínea F) dos factos assentes);

7) São donos das restantes fracções autónomas do prédio os seguintes condóminos:

- A R. CC, Lda., é a dona da fracção autónoma identificada pela letra “A” a que corresponde a loja direita no rés-do-chão (cfr. doc. de fls 374 a 375);

- A R. HH, Lda., é a dona a fracção autónoma identificada pela letra “B” a que corresponde a loja esquerda no rés-do-chão (cfr. doc. de fls 376 a 377);

- Os R.R., II e mulher, são os donos da fracção autónoma identificada pela letra “C”, a que corresponde o primeiro andar direito (cfr. doc. de fls 378 a 379), bem como da fracção identificada pela letra “U”, a que corresponde o estacionamento nº 16 na 1ª cave (cfr. cit. doc. a fls 380);

- Os R.R., JJ e marido, são os donos da fracção autónoma identificada pela letra “D” a que corresponde o primeiro andar esquerdo (cfr. doc. de fls 381 a 383);

- Os R.R., KK e marido, são os donos da fracção autónoma identificada pela letra “E” a que corresponde o primeiro andar frente (cfr. doc. de fls 384 a 387);

- Os R.R., LL e mulher, são os donos da fracção autónoma identificada pela letra “F” a que corresponde o segundo andar direito (cfr. doc. de fls 388 a 389), bem como de uma fracção autónoma identificada pelas letras “AJ” a que corresponde o estacionamento nº 3 na 2ª cave (cfr. doc. de fls 390);

- Os R.R., MM e mulher, são os donos da fracção autónoma identificada pela letra “G” a que corresponde o segundo andar esquerdo (cfr. doc. de fls 391);
- Os R.R., NN e mulher, são os donos da fracção autónoma identificada pela letra “H” a que corresponde o segundo andar frente (cfr. doc. de fls 392 a 395);
- A R., OO é a dona da fracção autónoma identificada pela letra “J” a que corresponde o terceiro andar esquerdo (cfr. doc. a fls 396), bem como da fracção autónoma identificada pelas letras “AC” a que corresponde o estacionamento nº 22 na 1ª cave (cfr. doc. a fls 397);
- Os R.R., PP e mulher, são os donos da fracção autónoma identificada pela letra “L” a que corresponde o terceiro andar frente (cfr. doc. de fls 398 a 399), bem como da fracção autónoma identificada pela letra “T”, estacionamento nº 15 na 1ª cave (cfr. doc. de fls 400);
- Os RR., QQ e mulher, são os donos da fracção autónoma identificada pela letra “M” a que corresponde o quarto andar direito (cfr. doc. de fls 401 a 405);
- O R. RR é o dono da fracção autónoma identificada pela letra “O” a que corresponde o quarto andar frente (cfr. doc. de fls 406 a 407), e da fracção autónoma identificada pelas letras “AH” a que corresponde o estacionamento nº 1 na 2ª cave (cfr. doc. de fls 331 a 335);
- Os R.R., SS e mulher, são os donos da fracção autónoma identificada pela letra “Q” a que corresponde o quinto andar esquerdo (cfr. doc. de fls 408 a 409);
- A R., TT, Lda., é a dona da fracção autónoma identificada pela letra “R” a que corresponde o sexto andar direito (cfr. doc. de fls 410 a 411), bem como de uma fracção autónoma identificada pelas letras “AE” a que corresponde o estacionamento nº 24 na 1ª cave (cfr. doc. de fls 412 a 413) e ainda da fracção autónoma identificada pelas letras “AG” a que corresponde o estacionamento nº 26 na 1ª cave (cfr. doc. de fls 415);
- Os R.R., UU e mulher, são os donos da fracção autónoma identificada pela letra “V” a que corresponde o estacionamento nº 17 na 1ª cave (cfr. doc. de fls 416);

- Os R.R., VV e mulher, são os donos da fracção autónoma identificada pela letra “X” a que corresponde o estacionamento nº 18 na 1ª cave (cfr. doc. de fls 417 a 418);

- Os R.R., XX e mulher, são os donos da fracção autónoma identificada pelas letras “AD” a que corresponde o estacionamento nº 23 na 1ª cave (cfr. doc. de fls 419);

- Os R.R., ZZ e mulher, são os donos da fracção autónoma identificada pelas letras “AF” a que corresponde o estacionamento nº 25 na 1ª cave (cfr. doc. de fls 420);

- Os R.R., AAA e mulher, são os donos da fracção autónoma identificada pelas letras “AL” a que corresponde o estacionamento nº 4 na 2ª cave (cfr. doc. de fls 423) - (Alínea G) dos factos assentes);

8) O prédio a que os autos se reportam foi constituído em propriedade horizontal por escritura lavrada no Cartório Notarial de Algés em 24 de Janeiro de 1995 (cfr. doc. de fls 56 a 64, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido), na qual se descreve a composição das fracções autónomas identificadas pelas letras “C”, “D” e “E”, do seguinte modo:

«Fracção “C” - primeiro andar direito, destinado a habitação, composto de quatro divisões assoalhadas, uma cozinha, duas casas de banho, um terraço, uma arrecadação com o número um e um estacionamento com o número doze, ambas na segunda cave.

«Fracção “D” - primeiro andar esquerdo, destinado a habitação, composto de quatro divisões assoalhadas, cozinha, duas casas de banho, um terraço, uma arrecadação com o número dois e um estacionamento com o número treze, ambas na segunda cave.

«Fracção “E” - primeiro andar frente, destinado a habitação, composto de quatro divisões assoalhadas, cozinha, duas casas de banho, um terraço, uma arrecadação com o número três e um estacionamento com o número onze, ambas na segunda cave» (cfr. cit. doc. a fls 59) - (Alínea H) dos factos assentes);

9) O prédio é composto de dois corpos distintos: Um dos corpos do prédio, que se pode designar por corpo principal, tem nove pisos; e outro corpo do prédio, que se pode designar por corpo secundário, tem 4 pisos - (Por referência ao 26º da base instrutória);

- 10) O corpo secundário do prédio só abrange a segunda cave, a primeira cave e o rés-do-chão - (Por referência ao 27º da base instrutória);
- 11) As fracções AH, AI, AJ, AL e AM, que correspondem a estacionamentos situados na segunda cave do prédio, as fracções T, U, V, X, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF e AG, que também correspondem a estacionamentos situados na primeira cave do prédio, e as fracções A e B, situadas no rés-do-chão, estão integradas em parte no corpo principal do prédio e em parte no corpo secundário - (Por referência ao 28º da base instrutória);
- 12) Na parte da frente do prédio, o rés-do-chão corresponde ao piso térreo - (Por referência ao 29º da base instrutória);
- 13) Nas traseiras do prédio, o piso térreo corresponde à segunda cave - (Por referência ao 30º da base instrutória);
- 14) Relativamente às traseiras do prédio, as fracções C, D e E situam-se ao nível do quarto piso do edifício - (Por referência ao 31º da base instrutória);
- 15) Os terraços a que os autos se referem são a cobertura das fracções A e B, na parte em que as mesmas estão parcialmente integradas no corpo secundário do prédio (cfr. docs. de fls 274 a 281), sendo assim o último elemento estrutural do corpo secundário do prédio - (Por referência ao 32º da base instrutória);
- 16) No seu conjunto, os terraços referidos, são a cobertura das fracções A e B, na parte em que as mesmas extravasam o corpo principal do edifício e num troço dos acessos às 1ª e 2ª caves - (Por referência ao 33º da base instrutória);
- 17) Os terraços em causa são constituídos por placa/placas que servem de elemento de cobertura e protector de todo o corpo secundário do prédio, em termos análogos às paredes exteriores e ao telhado - (Por referência ao 34º da base instrutória);
- 18) Os terraços servem de cobertura às escadas que dão acesso à garagem (cfr. doc. de fls 280 e 281) - (Por referência ao 35º da base instrutória);
- 19) Os terraços em discussão são terraços de cobertura destinados ao uso das fracções que lhes dão acesso, excepto quanto a uma faixa, com cerca de 1 m a 1,5 m de largura, em redor dos referidos terraços e de difícil acesso que não está afectada ao uso exclusivo desses condóminos (cfr. foto de fls. 775 supra) -

(Por referência ao 36º da base instrutória);

20) No rés-do-chão situam-se ainda, para além do hall de entrada, a casa de porteira e a “casa do lixo” – (Por referência ao 37º da base instrutória);

21) Os terraços em causa são arquitectonicamente um espaço único, que se apresenta dividido por muros com cerca de 1 metro de altura com rede metálica na parte superior, também com cerca de 1 metro, destinados a afectar o uso de cerca de um terço do espaço total a cada uma das fracções “C”, “D” e “E” (cfr. doc. de fls 184), excluída a faixa exterior com cerca de 1 metro a 1,5 m de largura existente ao redor desses terraços que não está afecta ao uso desses condóminos – (Por referência ao 38º da base instrutória);

22) O regulamento do condomínio do prédio a que os autos se reportam estabelece que:

«Artigo Terceiro

(...)

«3. São comuns a todas as fracções autónomas as seguintes partes do edifício:

«a) O solo, os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes da estrutura do edifício;

«b) A fachada e paredes envolventes do edifício;

«c) O hall de entrada, as escadas, os patamares, os elevadores e a respectiva casa das máquinas;

«d) As instalações gerais de distribuição de água, gás, electricidade, telefones internos e vídeo-porta, até á derivação para cada fracção, bem assim como a rede de esgotos, tubos de ventilação, chaminés e outros componentes do prédio;

«e) Casa da porteira localizada no rés-do-chão;

«f) Todas as demais coisas que façam parte integrante do edifício e que não estejam afectadas a qualquer das fracções autónomas ou ao seu uso exclusivo;

«g) Antena de televisão e amplificador de TV (cfr. cit. doc. de fls 65 a 77) - (Alínea I) dos factos assentes);

23) É recorrente no seio das assembleias-gerais de condóminos do prédio a discussão sobre a natureza dos terraços das fracções autónomas “C”, “D” e “E”, a que correspondem os três primeiros andares do prédio, o que tem tido influência na determinação das contas do condomínio, nomeadamente no tocante a quem suporta os encargos com a realização de obras de conservação e de reparação nos mesmos terraços - (Alínea J) dos factos assentes);

24) Tendo sido deliberado em assembleia-geral de condóminos que seria o Condomínio a suportar as despesas decorrentes de obras a realizar nos referidos terraços - (Alínea L) dos factos assentes);

25) Em 3 de Fevereiro de 2005, realizou-se uma Assembleia-Geral, que deu origem à Acta n.º 20 (cfr. doc. de fls 237 a 242 cujo teor se dá por reproduzido), a qual tinha como ordem de trabalhos, entre outros pontos, o ponto 5, relativo às obras a realizar no 1º Frente/loja R/C, para reparação da infiltração de águas que se verifica no terraço do 1º Frente para as lojas de rés-do-chão - (Alínea M) dos factos assentes);

26) Na mencionada acta da assembleia de condóminos ocorrida em 3 de Fevereiro de 2005 pode ler-se:

«Ponto 2 - Foram apresentados pela Administração as razões para a proposta do Orçamento de 2005, sendo de salientar: 1) a necessidade de reparação dos elevadores (...) 3) necessidade de obras a realizar no 1º Frt e Lojas R/C (ponto 5 da ordem de trabalhos), cujos custos são muito dependentes da obra a realizar.

(...)

«Ponto 5 - Foi explicada a necessidade de realização de obras para a reparação da infiltração de águas que se verifica do terraço do 1.º Frente para as lojas do rés-do-chão. Para tais obras existiam duas propostas de orçamento das empresas “BBB” e “CCC”. Após discussão sobre o mérito das 2 propostas e das alternativas nelas existentes foi aprovado com uma única abstenção, do condómino do 5º Dt, a proposta da firma “BBB, particularmente nos seus pontos 1.1. e 1.2. e a convocação eventual de nova assembleia de condóminos se se verificar a necessidade de obras mais extensas e conseqüentemente mais onerosas para o condomínio. Foi igualmente proposto uma melhor caracterização dos pontos 1.3.14 e 13.15 da proposta de orçamento de obras da empresa BBB» (cfr. cit. doc. a fls 238 e 240 a 241) - (Alínea N) dos factos assentes);

27) Em 2 de Fevereiro de 2006, foi realizada uma outra Assembleia de condomínio onde foram discutidas e aprovadas por unanimidade dos presentes a necessidade de várias abordagens no que respeita às obras a realizar no 1.º Frt. e Loja R/C, impondo-se à Empresa contratada que faça / repita o ensaio devido, com carácter conclusivo, da infiltração, mediante fiscalização dos respectivos condóminos, ou a quem estes designarem (cfr. doc. de fls 243 a 247 cujo teor se dá aqui por reproduzido) - (Alínea O) dos factos assentes);

28) Nessa acta da assembleia de condóminos ocorrida em 2 de Fevereiro de 2006 pode ler-se o seguinte:

«Passando ao 4.º ponto foram discutidas e aprovadas por unanimidade dos presentes a necessidade de várias abordagens no que respeita às obras a realizar no 1.º Frt e Loja R/C, impondo-se à Empresa já contratada que faça/ repita o ensaio, devido e com carácter conclusivo, da infiltração, mediante fiscalização dos respectivos condóminos ou a quem estes designarem. E caso daí não resulte necessidade de intervenção ou seja facilmente verificável que o ensaio não cumpriu os correctos procedimentos, procurar outras empresas para o efeito. Mais foi aprovada por unanimidade dos presentes que a verba orçada de 17.980,00€ seja suportada pelas “reservas extraordinárias”» (cfr. cit. doc. a fls 246) - (Alínea P) dos factos assentes);

29) Em 18 de Maio de 2006, foi realizada uma Assembleia de condomínio onde os condóminos foram informados que, quanto à impermeabilização do terraço do 1.º Frt, foi acordado com a Empresa BBB ser efectuado um novo teste (cfr. doc. de fls 249 a 255 cujo teor se dá por reproduzido) - (Alínea Q) dos factos assentes);

30) Em 1 de Fevereiro de 2007, foi realizada uma Assembleia de condomínio, constante da acta n.º 23, na qual se pode ler:

«O proprietário da loja A manifestou a necessidade de se proceder a uma reparação com carácter duradouro na impermeabilização dos terraços de cobertura das lojas. Apresentou duas técnicas para o efeito, reparação ou eliminação da junta de dilatação das lajes de cobertura. Considerando a actividade, foi-lhe solicitado que obtivesse se possível uma informação mais concreta dos custos associados à empreitada, para posterior apresentação aos condóminos.

(...)

«Tendo-se prosseguido com a discussão do orçamento, foi por alguns condóminos referida a necessidade de acautelar, desde já, previsíveis encargos futuros, em particular os relacionados com a limpeza dos ninhos e a reparação da junta de dilatação das lajes de cobertura dos terraços, encargos não considerados na totalidade no orçamento proposto, apesar do mesmo ter sido reforçado face a 2006. Nesse sentido foi proposta a introdução de duas novas rubricas na parte B do orçamento, no valor de cinco mil euros cada e a afectar às duas acções citadas. Após discussão e tendo havido oposição à introdução dessas verbas foi apresentada uma proposta intermédia de orçamentar apenas uma verba de cinco mil euros.

«Procedeu-se à votação das três propostas tendo sido aprovado por maioria o orçamento acrescido das duas verbas de cinco mil euros, conforme resultado que se indica:

«Proposta A (orçamento tal como apresentado pela Administração): teve os votos favoráveis dos condóminos do 3º Dtº e 4º Esq;

«Proposta B (orçamento com reforço de duas verbas de cinco mil euros cada): teve os votos favoráveis dos condóminos do 1º Dtº, 1º Frt, 1º Esq, 2º Dtº, 2º Frt, 2º esq, 3º Frt, 3º esq, 5º esq e 6º dtº;

«Proposta C (orçamento reforçado com uma verba de cinco mil euros): não teve votos.

«Houve uma abstenção do condómino do 6º Esq» (cfr. doc. de fls 256 a 261) - (Alínea R) dos factos assentes);

31) Em 22 de Julho de 2008, foi realizada uma Assembleia de condomínio, a qual tinha como ponto da ordem de trabalhos a “Apresentação de orçamentos para obras e discussão dos mesmos” (cfr. doc. de fls 262 a 264 cujo teor se dá por reproduzido), podendo ler-se na respectiva acta com o n.º 25 que:

«Passou-se aos pontos da ordem de trabalhos, começou por se realizar a apresentação de 3 (três) orçamentos para obras e discussão dos mesmos. Depois de abertas e lidas por todos os condóminos presentes foi solicitado à Assembleia que se pronunciasse. Como a diferença dos orçamentos propostas não era muito significativa, a Administração ficou autorizada por unanimidade dos condóminos a adjudicar e aprovar o orçamento que fosse mais viável para o condomínio e que apresente maior rapidez e qualidade.

«Advertiu-se, de igual modo, da possibilidade do saldo actual não ser suficiente para os orçamentos propostos, abaixo mencionados:

«Orçamento 1 - 8.950,00 (...)

«Orçamento 2 - 9.225,00 (...)

«Orçamento 3 - 8.485,00 (...)

«Deste modo, pediu-se à Assembleia de Condóminos uma proposta de deliberação sobre este facto de utilizar ou não fundo de reserva. Esta foi aprovada unanimemente, caso seja necessário recorrer a algum fundo de reserva» (cfr. cit. doc. a fls 263) - (Alínea S) dos factos assentes);

32) O condomínio sempre liquidou as facturas relativas a trabalhos realizados nos mencionados terraços, nomeadamente, a factura n.º 718, emitida em 1 de Agosto de 2008, pela Empresa “BBB, Lda.”, a favor da Administração do condomínio sito na Rua Alfredo da Silva, ..., no valor de € 1.230,00, correspondente a 50% do valor global dos trabalhos (cfr. doc. de fls 265) - (Alínea T) dos factos assentes);

33) Foi a R. quem recebeu os orçamentos solicitados a empresas de construção civil relativos aos trabalhos de reparação e impermeabilização dos terraços - (Alínea U) dos factos assentes);

34) Em 8 de Setembro de 2009, a R. recebeu igualmente, um orçamento da Empresa DDD (cfr. doc. de fls 266) - (Alínea V) dos factos assentes);

35) Posteriormente, a Empresa EEE, Lda., em 15 de Setembro de 2009, remeteu à R., uma proposta de trabalhos de impermeabilização e pinturas do prédio sito na Rua Alfredo da Silva, n.º ... em Lisboa (cfr. doc. de fls 267 a 270) - (Alínea X) dos factos assentes);

36) Face às propostas acima referidas, a R. convocou uma assembleia de condomínio, a fim de submeter à aprovação os mencionados orçamentos - (Alínea Z) dos factos assentes);

37) Em 16 de Setembro de 2009, foi realizada uma Assembleia de condomínio, para apresentação, análise e discussão de orçamentos para obras de reabilitação do edifício, tendo sido aprovado o orçamento da Empresa “EEE - Construtora, Lda.” (cfr. doc. de fls 271 a 272 cujo teor se dá por reproduzido) - (Alínea AA) dos factos assentes);

38) Em 4 de Novembro de 2011, reuniu a Assembleia de Condomínio, onde foi aprovada uma deliberação de realizar obras de pintura de fachadas e impermeabilização dos terraços (cfr. doc. de fls 213 a 220 cujo teor se dá por reproduzido) - (Alínea AB) dos factos assentes);

39) Em 14 de Dezembro de 2011 teve lugar uma outra Assembleia de Condomínio, onde foi aprovada a deliberação de adjudicar à empresa FFF, a realização das obras de impermeabilização dos terraços (cfr. doc. de fls 221 a 225 cujo teor se dá por reproduzido), podendo ler-se da respectiva acta com o n.º 31 que:

#### «1. Informações

«Foi apresentado à assembleia carta enviada a 12 de Novembro de 2011 (data do correio) pelos condóminos do 3º Dtº, 4º Dtº, 4º Esq e 6º Esq equacionado 2 aspectos: “não está na disponibilidade do condomínio deliberar sobre aspectos que não têm por objecto partes comuns do prédio” e que “os terraços onde se pretende sejam as obras realizadas não são, clara e evidentemente partes comuns do prédio” (...) e termina “será de ponderar o agora referido, de forma a evitar que tal tenha de ser objecto de impugnação de deliberação”. (...)

#### «2. Obras.

«Apresentação de carta do condómino do 3º Dtº sobre as obras, conforme diz “... o caderno de encargos emitido para orçamentação encontra-se claramente desadequado das necessidades de reabilitação que o prédio apresenta, em particular, no que respeita às obras solicitadas (e cuja orçamentação é disponibilizada nas propostas das entidades concorrentes) para os terraços do prédio. Apresenta um diagnóstico para cada terraço afirmando “a desnecessidade de proceder a uma reabilitação integral dos respectivos terraços...”

«Seguiu-se período de discussão sobre impermeabilização parcial/total dos terraços, autorização do proprietário da fábrica para o acesso às fachadas e recolha de entulho, formas de pagamento das obras, garantias para as tintas, referências para as empresas que farão o trabalho, fiscalização das obras (...)

«Foi posta à votação qual a empresa que irá fazer as obras.

«Por unanimidade foi votada a “FFF”.

«Após a votação o Dr. GGG pediu a palavra para fazer uma declaração de voto que deveria constar da acta, dizendo “os condóminos que represento votaram a favor da empresa FFF para as obras das fachadas, excluindo as obras dos terraços» (cfr. cit. doc.) - (Alínea AC) dos factos assentes);

40) Em 26 de Janeiro de 2012, teve lugar uma outra Assembleia de Condomínio, onde foi aprovada uma deliberação relativa ao financiamento das obras através de uma contribuição extraordinária de cada condómino em função da permilagem das fracções, bem como, uma deliberação no sentido de dar liberdade à administração do condomínio para seleccionar e contratar a entidade que fará a fiscalização da obra (cfr. doc. de fls 226 a 236 cujo teor se dá por reproduzido), constando da respectiva ata com o n.º 32 o seguinte:

«Decorreu um período de debate, após o qual a Administração apresentou a seguinte proposta para deliberação da Assembleia:

«1. O valor proposto para as obras é de 85.000,00 euros dos quais serão assumidos, por contribuição extraordinária dos condóminos 55.000,00, o remanescente será suportado pelo fundo de reserva até um valor máximo de 35.000,00 euros, que no momento se encontra provido com esse valor.

«2. A contribuição financeira de cada condómino resulta de multiplicação do valor global a suportar - 55.000,00 euros - pelo valor da sua permilagem.

«3. De acordo com o referido nos pontos 1 e 2 acima, o valor de contribuição extraordinária de cada condómino face às obras é o seguinte (...)

Pelo que cada condómino se obriga a entregar à Administração a quantia que acima lhe é imputada até 31 de Março de 2012.

«O resultado da votação em relação ao financiamento das obras foi o seguinte:

«- Votos a favor: loja direita, loja esquerda, 1º Dtº, 1º Frt, 1º Esq., 2º Dtº, 2º Frt, 2º Esq., 3º Frt, 3º Esq., 5º Esq., 6º Dtº e estacionamentos 16, 3, 22, 15, 24 e 26, 18.

«- Votos contra: Dr. HHH, em representação dos condóminos do 3º Dtº, 4º Esq., 5º Dtº e 6º Esq e respectivos estacionamentos.

«- Abstenções: 0.

(...)

«Declaração de voto que formulam os condóminos do 3º Dtº, 4º Esq., 5º Dtº e 6º Esq:

«Para além de como reiteradamente referido não ser legítima a cobrança pelo condomínio de qualquer verba relativa a obras a realizar em partes próprias como é o caso das varandas agregadas dos 1ºs andares, sempre o quadro das contribuições constantes da Acta enferma de vício decorrente de os valores não corresponderem à permissão, bastando verificar que tendo o 6º Esq. uma permissão inferior lhe é imputada uma verba idêntica em andares de maior permissão como 5º Dtº, 5º Esq. e 6º Dtº, sendo portanto ilegal pelos dois motivos apontados a cobrança de qualquer verba aquele título como pretendido, situação salientada quando da análise das contas não discrimina ou concretiza, situação que abrange também a indicação do valor de 85.000€» (cfr. cit. doc.) - (Alínea AD) dos factos assentes);

41) Todas as decisões, referentes aos terraços foram sempre objecto de deliberação por parte de todos os condóminos - (Alínea AE) dos factos assentes);

42) Nunca a assembleia de condomínio foi chamada a pronunciar-se sobre tal utilização do terraço - (Por referência ao 2º da base instrutória);

43) Os gastos com a impermeabilização sempre foram suportados por todos os condóminos - (Alínea AF) dos factos assentes);

44) Em momento algum, os A.A. impugnam as deliberações tomadas em sede de Assembleias do Condomínio do prédio sito na Rua Alfredo da Silva, n.º ..., em Lisboa - (Alínea AG) dos factos assentes);

45) Os terraços em causa estão situados ao nível do primeiro andar, sendo o acesso aos mesmos feito apenas e exclusivamente através das fracções autónomas do primeiro andar, designadas pelas letras "C", "D" e "E", a que estão agregadas - (Alínea AH) dos factos assentes);

46) Os terraços são servidos por instalações de águas e electricidade próprias das fracções que têm o uso dos mesmos - (Alínea AI) dos factos assentes);

47) Na parcela do terraço cujo uso se encontra afecto à fracção C, existe uma construção com cerca de 4mx1mx1m destinada a arrecadação - (Alínea AM) dos factos assentes);

48) Na parcela do terraço cujo uso se encontra afecto à fracção E, existe uma construção com cerca de 2mx1mx0,60m destinada a casota de cão - (Alínea AN) dos factos assentes);

49) Nesses terraços existem marquises, aparelhos de ar condicionado, poste de basquetebol, casas em alvenaria mencionadas em 47) e 48), balizas de futebol, cadeiras de lazer, baloiços, casinhas de brincar para crianças, armações em madeira para protecção de mesas, cadeiras e sofás, escorrega, passadeira imitando relva ou em madeira, grelhadores em alvenaria ou em ferro, carrinhos infantis e outros jogos - (Alínea AJ) dos factos assentes - rectificado pelo despacho de fls 530);

50) A utilização dos terraços a que se reportam os autos é feita de forma exclusiva pelos condóminos proprietários das fracções a que correspondem os primeiros andares, que neles efectuaram edificações, nomeadamente as casas mencionadas em 47) e 48) e o grelhador em alvenaria mencionado em 49) e os utilizam de forma autónoma e discricionária, sem que tal utilização haja sido, ou sequer se tenha colocada a questão, autorizada ou deliberada em assembleia de condóminos - (Por referência ao 1º da base instrutória);

51) Esses condóminos aí realizam festas e, fundamentalmente os seus filhos menores, ali brincam, andam de skate, de patins e jogam à bola, ali também tomando banho numa piscina de borracha, cuja água é vazada para o esgoto - (Por referência ao 5º da base instrutória);

52) Estão colocados sobre os terraços marquises, aparelhos de ar condicionado, balizas de futebol, cadeiras de lazer, baloiços, casinhas de brincar para crianças, armações em madeira para protecção de mesas, cadeiras e sofás, escorrega, passadeira imitando relva ou em madeira, grelhadores em alvenaria ou em ferro e as instalações de água e de electricidade - (Por referência ao 4º da base instrutória);

53) O poste de basquetebol instalado na parcela do terraço cujo uso se encontra afecto à fracção C está fixo no pavimento - (Alínea AL) dos factos assentes);

54) O poste de basquetebol mencionado na alínea 53) foi instalado pelo construtor do edifício a pedido do condómino dessa fracção - (Por referência ao 9º da base instrutória);

55) Em cada uma das parcelas do terraço cujo uso se encontra afecto às fracções "D" e "E" está colocado um baloiço de bebé/criança - (Alínea AO) dos

factos assentes);

56) O escorega para criança está na parcela do terraço cujo uso se encontra afecto à fracção “E” - (Alínea AP) dos factos assentes);

57) Os aparelhos de ar condicionado instalados no terraço estão assentes num suporte de metal aparafusado à parede, mas tem apoio no pavimento por meio de suporte de borracha - (Por referência ao 7º da base instrutória);

58) Os baloiços, balizas de futebol, cadeiras de lazer, casinhas de brincar, escorega e carrinhos infantis, tratam-se de peças desmontáveis e sem fixação ao solo - (Por referência ao 8º da base instrutória);

59) Na parcela do terraço cujo uso se encontra afecto à fracção “D”, existe apenas um poste infantil de base plástica amovível - (Por referência ao 10º da base instrutória);

60) Nunca existiram quaisquer piscinas implantadas ou fixadas no pavimento, mas durante parte da Primavera e do Verão e até 2008, na parcela do terraço cujo uso se encontra afecto à fracção “D”, havia uma pequena piscina em plástico, insuflável, para crianças, sem fixação ao pavimento - (Por referência ao 11º da base instrutória);

61) Na parcela do terraço cujo uso se encontra afecto à fracção “E” encontram-se duas pequenas balizas feitas em tubos de plástico, sem fixação ao pavimento, totalmente desmontáveis - (Por referência ao 12º da base instrutória);

62) É usual estarem nos terraços cadeiras de lazer, mas sem fixação ao pavimento - (Por referência ao 13º da base instrutória);

63) Nas parcelas do terraço cujo uso se encontra afecto às fracções “E” e “D” existe, em cada uma, uma casinha de plástico de brincar para crianças, mas sem fixação ao pavimento - (Por referência ao 14º da base instrutória);

64) As armações em madeira para protecção de mesas, cadeiras e sofás estão localizadas na parcela do terraço cujo uso se encontra afecto à fracção “D”, sendo desmontáveis e sem fixação ao pavimento - (Por referência ao 15º da base instrutória);

65) Há duas passadeiras, ambas na parcela do terraço cujo uso se encontra afecto à fracção “D”, uma delas uma alcatifa a imitar relva e outra um conjunto de placas de madeira, ambas colocadas sobre o pavimento e sem

fixação ao mesmo - (Por referência ao 16º da base instrutória);

66) Na parcela do terraço cujo uso se encontra afecto à fracção “C”, existe um grelhador em alvenaria; na parcela do terraço cujo uso se encontra afecto à fracção “E”, existe um grelhador em ferro, com rodas; e na parcela do terraço cujo uso se encontra afecto à fracção “D”, existe um grelhador em ferro, com rodas - (Por referência ao 17º da base instrutória);

67) Nos terraços fazem-se pelo menos descargas de água decorrentes das lavagens do pavimento e as da água da piscina para crianças, que costumam ser feitas directamente para os ralos do terraço - (Por referência ao 18º da base instrutória);

68) A utilização de tais terraços por parte dos titulares das fracções “C”, “D” e “E” e os equipamentos nelas instalados, não foram causa de quaisquer obras de conservação e reparação dos terraços dos autos - (Por referência ao 19º da base instrutória);

69) Os terraços não dispõem de pendentes com inclinação adequada, provocando o empossamento de águas de lavagem e pluviais em algumas zonas, com aparecimento de eflorescências nos mosaicos cerâmicos do pavimento; os pavimentos, em várias zonas dos terraços, têm juntas abertas por deficiente base de assentamento e falta de elasticidade do material das juntas, verificando-se também existirem ralos de pavimento com vestígios de entupimento por falta de manutenção, sendo que alguns deles de difícil acesso, porque situados para além dos muretes e vedação que delimita o espaço de utilização dos condóminos do 1º piso; verifica-se ainda existir uma caleira em PVC ao longo da junta de dilatação sem qualquer tratamento, entre os dois corpos do prédio. Todas essas situações são causas prováveis das infiltrações e fissuras verificadas nas fracções “A” e “B”, sitas no corpo secundário sob esses terraços - (Por referência ao 20º da base instrutória);

70) O construtor do prédio realizou várias pequenas intervenções no prédio a pedido dos condóminos - (Por referência ao 21º da base instrutória).

### **C) O Direito:**

O “*thema decidendum*” do presente recurso está delimitado pelo acórdão da formação a que se refere o art.672ºnº3 do Código do Processo Civil (CPC) havendo apenas que decidir da contradição deste acórdão com o acórdão fundamento proferido pelo Tribunal da Relação do Porto quanto à responsabilidade pelas despesas a efectuar com a reparação do terraço identificado nos autos.

Os recorrentes na esteira do acórdão fundamento entendem que, de acordo com o art.1424ºnº3 do Código Civil (CC), tais despesas são da exclusiva competência dos condóminos que daquele usufruem.

O acórdão sob recurso, confirmando a decisão da primeira instância entendeu que os encargos decorrentes dos terraços em questão não podem ser exclusivamente imputados aos RR, contrariando a tese defendida pelos AA no sentido de que tais encargos, quaisquer que eles sejam, são insusceptíveis de ser imputados ao condomínio.

O acórdão fundamento decidiu que o nº 3 do art.1424º do CC compreende na sua previsão quer as despesas de manutenção quer as despesas de fruição de um terraço de cobertura, que é de uso exclusivo de um condómino, imputando tais encargos com partes comuns à responsabilidade dos condóminos que as usam exclusivamente, com exclusão dos demais condóminos.

O art.1424º nº1 do CC contém um princípio geral que se traduz na obrigação dos condóminos suportarem, na proporção do valor da sua fracção, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício.

As obrigações referidas neste artigo quanto às despesas de conservação e fruição das partes comuns do edifício, constituem um exemplo típico de obrigações “*propter rem*”, isto é, de obrigações impostas, em atenção a certa coisa, a quem for titular desta. Dada a conexão funcional existente entre a obrigação e o direito real, a pessoa do obrigado é determinada através da titularidade da coisa: é obrigado quem for titular do direito real.

O nº3 do art.1424º estabelece uma excepção ao princípio geral dizendo que: “As despesas relativas aos diversos lanços de escadas ou às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos ficam a cargo dos que delas se servem”.

Quando a lei fala em escadas ou partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos quer referir-se, ao mencionar estes, às respectivas fracções autónomas, atribuindo a responsabilidade das despesas aos titulares das fracções a que dão serventia exclusiva aqueles lanços de escada ou partes comuns.

No caso em apreço estamos perante um terraço que serve de cobertura a parte do prédio, sendo que o mesmo se encontra dividido em três partes afectas ao uso exclusivo dos três condóminos do 1º piso do prédio.

O legislador ao considerar os terraços como coisas comuns teve em vista a integração dos mesmos na estrutura do prédio e afectos à função de cobertura como de telhado se tratasse, seja de parte seja da totalidade do edifício. Fundamentalmente interessa a função de protecção do edifício contra os elementos atmosféricos.

Mesmo no quadro do direito anterior a 1994 (alteração legislativa) se entendia que o terraço mesmo que destinado ao uso exclusivo de um dos condóminos não deixava de ser forçosamente comum pela função capital de cobertura ou protecção do imóvel que no interesse colectivo exerce em relação a toda a construção (cfr. Pires de Lima e Antunes Varela, in Código Civil Anotado). A mesma posição manteve o Conselheiro Aragão Seia (in Propriedade Horizontal - Condóminos e Condomínios) ao dizer que: “são considerados partes comuns os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fracção... os terraços de cobertura, que tanto se podem situar ao nível do primeiro andar, por servirem de cobertura... como ao nível de qualquer outro ou até do último piso, cobrindo parte do edifício, mesmo quando estejam afectos ao uso exclusivo de um condómino”.

Embora a doutrina e a jurisprudência tenham vindo a adoptar o critério acima exposto (por todos Ac. STJ de 1/6/2010, proc.nº95/2000) resta saber se as despesas de manutenção e fruição do terraço dos autos se regem pelo nº3 ou pelo nº1 do art.1424º do CC.

Dúvidas não subsistem que as ditas despesas de manutenção são a cargo dos condóminos que usam e fruem do terraço por serem eles os beneficiários exclusivos do mesmo e, em princípio, terem sido eles quem deram origem ao desgaste ou deterioração dos materiais do mesmo terraço.

Só que não é este o caso dos autos. Ficou provado que os terraços não dispõem de pendentos com inclinação adequada, provocando o empossamento

de águas de lavagem e pluviais em algumas zonas, com aparecimento de eflorescências nos mosaicos cerâmicos do pavimento; os pavimentos, em várias zonas dos terraços, têm juntas abertas por deficiente base de assentamento e falta de elasticidade do material das juntas, verificando-se também existirem ralos de pavimento com vestígios de entupimento por falta de manutenção, sendo que alguns deles de difícil acesso, porque situados para além dos muretes e vedação que delimita o espaço de utilização dos condóminos do 1º piso; verificando-se ainda existir uma caleira em PVC ao longo da junta de dilatação sem qualquer tratamento, entre os dois corpos do prédio.

Ora as deficiências estruturais da obra e a manutenção de materiais situados em espaços não utilizados pelos condóminos do primeiro piso não podem implicar despesas que onerem apenas alguns condóminos já que as reparações a realizar serão benefício comum de todos os condóminos.

Assim, sendo as obras, a reparar no terraço, resultantes, não do uso normal das mesmas pelos condóminos que dele se servem em exclusividade, mas de deficiência na construção ou de não manutenção de materiais exteriores ao dito terraço, todos os condóminos devem participar no custo das reparações, na proporção do valor das suas fracções.

Não têm por isso razão os recorrentes ao pretenderem ver aplicada aos presentes autos a jurisprudência do acórdão fundamento.

Nesta conformidade, por todo exposto, acordam os Juízes no Supremo Tribunal de Justiça, em negar revista confirmando o douto acórdão recorrido.

Custas pelos recorrentes.

Lisboa, 9 de Junho de 2016

Orlando Afonso (Relator)

Távora Victor

António da Silva Gonçalves