

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 678/10.7TVLSB.L1.S1

Relator: SERRA BAPTISTA

Sessão: 31 Maio 2012

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: NEGADA A REVISTA

PROPRIEDADE HORIZONTAL

FRACÇÃO AUTÓNOMA

TERRAÇOS

PAREDE-MESTRA

INOVAÇÃO

Sumário

I - O conceito de terraço de cobertura a que se reporta o art. 1421.º, n.º 1, al. b), do CC (redacção do DL n.º 267/94, de 15-10) abrange qualquer terraço que sirva de cobertura ao próprio edifício ou a alguma das fracções prediais, ainda que destinados ao uso exclusivo de algum, ou alguns, dos condóminos.

II - Paredes-mestras, a que alude o art. 1421.º, n.º 1, al. a) do CC, são aquelas que tapam verticalmente os espaços entre as vigas e as colunas ou pilares, designadamente as paredes exteriores ou perimetrais ou ainda as paredes interiores que, não pertencendo à ossatura do imóvel, não possam ser alteradas ou eliminadas sem risco de toda a construção.

III - A construção de um anexo num terraço de cobertura, com a realização de (nova) abertura na parede exterior ou perimetral do prédio, constitui inovação, a qual, não tendo sido autorizada por maioria qualificada (2/3 do valor total do prédio) é proibida.

IV - A ilicitude da inovação, conforme referida em III, confere ao condomínio o direito de pedir a sua demolição.

Texto Integral

ACORDAM NO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA:

O CONDOMÍNIO DO PRÉDIO URBANO sito na Av., n.º 00 a 00, em Lisboa, veio intentar acção, com processo ordinário, contra AA, pedindo que a ré fosse condenada a

- demolir e remover a edificação que implantou no terraço tardoz, ao nível do 1.º andar do edifício, bem como todos os objectos, plantas e móveis que se encontrem nesse terraço, deixando-o completamente limpo e livre;

- reparar todos os danos que possam existir no piso do referido terraço, quer no pavimento de mosaicos/ladrilhos, quer no seu isolamento pluvial e térmico, ralos, tubagens de escoamento e, em geral, deixando-o em estado adequado ao seu fim (cobertura dos pisos inferiores);

- reconstruir a parede exterior entre a fracção “D” e o referido terraço no seu estado original, designadamente, tapando a abertura com cerca de 2,90 m, repondo a janela que foi transformada em porta e recolocando a caixilharia e a porta da cozinha;

- pagar, a título de sanção pecuniária compulsória, o montante que vier a ser fixado pelo Tribunal, mas não inferior a € 50,00, por cada dia de atraso no cumprimento das obrigações peticionadas e de € 250,00 por cada dia que decorrer após a sentença;

- pagar a quantia de € 5 000,00, a título de danos patrimoniais decorrentes das despesas judiciais que o Condomínio suportou e suportará para obter a regularização da situação criada pela Ré, sem prejuízo de valor superior que, ao mesmo título, vier a ser liquidado em “execução de sentença”;

- pagar a quantia de € 25 000,00, a título de danos não patrimoniais.

Alegando, para tanto, e em suma, que:

A ré é condómina do prédio, na fracção sita not.º.

A ré procedeu à realização de obras na fachada, alterando a mesma, abrindo novos vãos de porta, retirando a caixilharia da porta da cozinha, para além de ter realizado uma construção num terraço, contíguo à fracção, terraço que é parte comum do prédio.

Tais obras não foram autorizadas pelos condóminos e a construção desfeiteou a estética da arquitectura do prédio.

Com a conduta da R. foram provocados danos patrimoniais, que decorrerão do pagamento de honorários ao mandato forense desta acção e a que acrescem os danos não patrimoniais que derivam dos incómodos provocados nos condóminos.

Citada a ré, veio contestar, alegando, também, e em síntese:

O terraço constitui parte da sua fracção.

A edificação efectuada no terraço tem características amovíveis.

O autor actua com abuso do direito.

Concluindo, assim, pela improcedência da acção.

Replicou a autora, respondendo à matéria de excepção e pedindo a condenação da ré, como litigante de má fé, no pagamento de uma indemnização não inferior a € 2 500,00.

Foi proferido **despacho saneador - sentença, no qual a ré foi condenada a demolir e remover a edificação que implantou no terraço tardoz, ao nível do 1.º andar do edifício sito na Av., n.º 00, em Lisboa, deixando-o, quer no pavimento de mosaicos/ladrilhos, quer no isolamento pluvial no estado anterior à colocação da estrutura, bem como a reconstruir a parede exterior entre a fracção “D” e o referido terraço no seu estado original, tapando a abertura, repondo a janela que foi transformada em porta e recolocando a caixilharia e a porta da cozinha.**

Inconformada, **veio a ré interpor, sem êxito, recurso de apelação** para o Tribunal da Relação de Lisboa.

De novo **irresignada, veio a mesma ré interpor recurso de revista (excepcional)** para o Supremo Tribunal de Justiça, formulando na sua alegação, as seguintes **conclusões**:

1.ª As questões de direito a decidir no presente recurso por terem sido decididas de forma contraditória no douto acórdão recorrido, e entre outros, no douto acórdão do STJ de 8 de Abril de 1997, são as de saber se os terraços intermédios, os que existem nos prédios em qualquer nível inferior ao da cobertura ou telhado, e as paredes exteriores dos prédios que não sejam paredes-mestras, por não terem qualquer função de suporte ou apoio, são imperativamente partes comuns dos prédios onde se situam, se apenas o são

presuntivamente, presunção elidível nos termos da alínea e) do n.º 2 do art. 1421.º do CC.

2.ª Em suma, trata-se de saber se tais terraços e paredes exteriores estão abrangidos pela previsão do art. 1421.º, n.º 1 alíneas a) e b) do Código Civil, ou devem ser considerados incluídos no n.º 2 do mesmo preceito legal nomeadamente pelas alíneas a) e e) da mesma disposição.

3.ª Trata-se de questões de enorme relevância jurídica, por serem questões essenciais no Instituto jurídico da propriedade horizontal e terem reflexo nas relações jurídicas entre os muitos milhares de proprietários de fracções autónomas integradas em prédios submetidos ao regime de propriedade horizontal.

4.ª O grande numero de imóveis constituídos em regime de propriedade horizontal com a existência de muitas centenas de milhares de fracções autónomas com outros tantos proprietários, comprova a enorme relevância social destas questões e a necessidade da existência de um entendimento e solução uniformes para os problemas que dela decorrem, os quais, na jurisprudência, têm sido objecto de decisões divergentes.

5.ª As respostas a dar a estas questões terão de ter em conta a letra da lei e a sistematização do próprio art. 1421.º do Código Civil, nomeadamente a solução ali encontrada para resolução de outros casos idênticos, por serem objectos e situações similares às que aqui se colocam.

6.ª Em particular terá de ser tido em consideração qual o regime legal previsto para os “pátios”, “jardins”, “logradouros”, realidades idênticas ao “terraço intermédio”, e que, unanimemente, se consideram como abrangidos pela previsão do n.º 2 do citado art. 1421.º, presumindo-se como sendo comuns, excepto se estiverem afectos a uma fracção, e de uso exclusivo de um condómino.

7.ª Princípio elementar da igualdade impõe que realidades iguais como pátio, logradouro e terraço intermédio, desde que apenas possam ser utilizados por um condómino estejam sujeitos ao mesmo regime jurídico, no caso o do art. 1421.º, n.º 2, do Cód. Civil, isto é, serão ou não comuns, conforme estejam afectos à generalidade dos condóminos, ou apenas a um deles.

8.^a A previsão constante da alínea b) do n.º 1 do art. 1421.º do Código Civil, apenas se aplica aos telhados e terraços de cobertura situados acima do último andar de cada prédio.

9.^a O entendimento de que todos os terraços existentes em qualquer andar de um prédio mesmo que apenas possam ser utilizados por um dos condóminos são “terraços de cobertura” e como tal partes comuns do mesmo prédio, representa um injustificado alargamento da previsão legal constante do art. 1421.º, n.º 1, al. d), do Código Civil.

10.^a É este, também o entendimento do Prof. Oliveira Ascensão, *in* Direitos Reais 5.^a ed. Pág. 462 e Sc. Jur. 21.º pág. 371, Pires de Lima e Antunes Varela. *in* CC anotado III vol. pág. 422 e Henrique de Mesquita, *in* T. Propriedade Horizontal no C Civil *in* Rev. Dir. Estudos Sociais (ano XXIII, n.º 1 a 4, pág. 109, nota 76).

11.^a Assim, o espaço em causa ainda que qualificado como terraço (i) nunca poderá ser qualificado como um terraço de cobertura o que afasta a aplicação da al. b) no 1 do art. 1412.º, que considera imperativamente comuns os “terraços de cobertura”; (ii) por ser um terraço afecto ao uso exclusivo de um dos condóminos, nem será presuntivamente comum e será definitivamente uma parte não comum da pertença de um dos condóminos.

12.^a Deste modo, haverá uma correcta aplicação do direito, pelo que os “terraços intermédios” deixaram de ser qualificados – como são actualmente por alguma jurisprudência – como “terraços de cobertura pois esses são os localizados na cobertura do edifício e não lhes será aplicável a alínea b) do n.º 1 do art. 1421.º do CC, que tem como **ratio** a protecção das coberturas dos prédios, sejam elas constituídas por telhado ou por um terraço.

13.^a As paredes exteriores de um prédio sem qualquer função de suporte ou de estrutura, também não são imperativamente partes comuns do mesmo prédio, pelo que qualquer inovação que nela seja realizada, apenas está sujeita às limitações de não prejudicar a segurança do edifício, a sua linha arquitectónica e a estética, constantes do art. 1422.º do CC.

14.^a Em relação aos terraços intermédios, pátios e logradouros aos quais só um condómino tem acesso e às paredes exteriores que apenas servem uma fracção deve ainda colocar-se a questão de saber que utilidade teriam os demais condóminos em que aqueles sejam partes comuns, quando deles não se podem servir.

15.^a No caso concreto a que se referem os presentes autos, a pertença do terraço à fracção de que a Recorrente é proprietária decorre da licença de utilização emitida pela Câmara Municipal de Lisboa, sempre foi reconhecida pelos demais condóminos proprietários das outras fracções do mesmo imóvel, e, ainda foi reconhecida como tal pela própria recorrida que, como administradora do condomínio, nunca incluiu este terraço na previsão de despesas de limpeza manutenção das partes comuns, ao contrário do que sucedeu com o verdadeiro “terraço de cobertura” situado acima do último piso, cujas limpezas são previstas no orçamento do condomínio;

16.^a A implantação de uma estrutura ou construção no pátio, ou terraço de uso exclusivo de uma fracção, que não constitui parte comum do prédio, e a alteração de uma parede exterior que apenas serve uma fracção, estão sujeitas, apenas, às limitações constantes do art. 1422.º do CC.

17.^a Não existe nos autos qualquer prova, ou indício, de que a construção realizada e a alteração da parede exterior que confronta com o terraço tardoz, prejudique a segurança, estética ou a linha arquitectónica do prédio sendo certo que ela não é visível do exterior do prédio, a não ser pelo lado de cima.

Contra alegou a ré, concluindo pela inadmissibilidade e improcedência do recurso, com a manutenção do decidido.

Por acórdão de fls. 381 a 391 foi admitido o recurso nos termos do art. 721.º-A do CPC (revista excepcional).

Corridos os vistos legais, cumpre, agora, apreciar e decidir.

Vêm dados como **provados** os seguintes **factos**:

1. O prédio sito na Av. n.º 00 a 00, freguesia de Alcântara, concelho de Lisboa, está descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 000000 e inscrito na matriz da referida freguesia sob o art. 1369.

2. Encontra-se submetido ao regime de propriedade horizontal, nos termos do título constitutivo corporizado na escritura de 12 de Julho de 2001, lavrada no 24.º Cartório Notarial de Lisboa e de cuja parte final consta: “...nos termos da lei, as partes não individualizadas ficam sendo partes comuns do prédio”.

3. Compõe-se de três caves, rés-do-chão e oito andares e encontra-se dividido em 22 fracções autónomas, identificadas sob as letras “A” a “X”, sendo as duas primeiras destinadas a comércio, quinze a habitação, todas com estacionamento nas caves, e cinco destinadas a estacionamento.

4. O Condomínio é representado pela sua Administradora, a BB, Lda., adiante designada por BB, que foi reeleita na assembleia de condóminos realizada em 10 de Fevereiro de 2010.

5. A assembleia de condóminos, em reunião realizada em 30 de Janeiro de 2006, aprovou o “Regulamento de Condomínio”, que consta de fls.60 a 84.

6. O Regulamento de Condomínio prevê, entre outras disposições, as seguintes: art. 8.º: 1. (...). 2. *É igualmente proibido aos Condóminos, seus familiares, inquilinos ou aos utilizadores, a qualquer título, das fracções autónomas: (...) d) Utilizar os terraços, varandas e janelas para qualquer outro fim que não seja o que lhe é próprio por natureza; e) Colocar nos terraços, varandas e janelas quaisquer objectos, salvo cadeiras ou toldos -neste caso previamente aprovados pelo Administrador e bem assim vasos de flores ou objectos de adorno que não estejam devidamente resguardados contra queda e com dispositivos que impeçam o gotejamento. As antenas exteriores de rádio ou televisão requerem autorização expressa, e por escrito, do Administrador. (...) l) Obstruir, ainda que temporariamente, com móveis, construções precárias ou não, caixotes, cestos, vasos ou floreiras, ou quaisquer outros objectos, as entradas, escadas, terraços, patamares, corredores de acesso e demais partes comuns do Edifício, as quais devem manter-se completamente desimpedidas e desafogadas em toda a sua extensão; m) Destinar, no todo ou em parte, qualquer fracção autónoma a actividade susceptível de perturbar a tranquilidade do Condomínio, ou dar-lhe uso diverso do fim a que é destinado; n) Em geral, prejudicar, sujar ou deteriorar qualquer zona ou parte comum do Edifício; o) Modificar, por qualquer forma, a estrutura ou aparência dos terraços, varandas e janelas; (...) r) Em geral, modificar ou alterar por qualquer forma o aspecto exterior do Edifício, designadamente pelo envidraçamento ou fecho de terraços ou varandas. (...) art. 9.º: 1. Cada Condómino poderá efectuar quaisquer obras no interior da sua fracção autónoma, desde que não contendam com a finalidade a que a fracção se destina, sejam executadas com observância das regras técnicas e das disposições legais e regulamentares aplicáveis e não afectem nem prejudiquem ou alterem por qualquer modo as outras fracções autónomas, bens ou partes comuns, elementos que façam parte da estrutura do imóvel, a*

estabilidade do Edifício e a sua linha arquitectónica, arranjo estético e uniformidade exterior, incluindo as respectivas fachadas. (...) art. 10.º: 1. São comuns as partes integrantes do Edifício objecto desta Regulamento, a seguir indicadas: a) O solo, o subsolo, o espaço aéreo, os alicerces, os pilares, as vigas, as paredes-mestras, as coberturas, telhados e respectivos vãos e todas as restantes partes que constituem a estrutura do Edifício; (...) i) Os pátios e jardins anexos ao Edifício. (...) art. 11.º: (...). 3. Os condóminos são obrigados a utilizar as partes comuns estritamente de acordo com a finalidade a que se destinam, a fazê-lo de modo a evitar que sofram deteriorações e danos que não correspondam a consequências naturais do seu uso normal, a contribuir por todas as formas do seu alcance para a respectiva preservação e valorização, e a respeitar rigorosamente os direitos equivalentes ou especiais dos restantes Condóminos. (...) art. 13.º: 1. As obras nas partes comuns são executadas sob a direcção e fiscalização do Administrador ou da pessoa que este ou a Assembleia Geral de Condóminos designar para o efeito. (...) 4. As obras que constituem inovações seguem o regime fixado no art. 1426.º do Código Civil e têm que ser aprovadas pela Assembleia Geral de Condóminos. 5. As obras referidas no número anterior não poderão prejudicar qualquer dos Condóminos na utilização de coisas próprias ou comuns. (...) art. 28.º: São obrigações do Administrador: (...) e) Executar as deliberações da Assembleia de Condóminos; (...) l) Regular o uso das coisas comuns e a prestação de serviços de interesse comum, zelando pela boa conservação do Condomínio e seus pertences e evitando que os Condóminos excedam os seus direitos, de forma a assegurar a todos a utilização pacífica dos bens comuns; m) Realizar os actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns, em ordem à sua completa fruição; (...) t) Representar os Condóminos activa e passivamente em Juízo.

7. A R. é proprietária da fracção autónoma designada pela letra “D”, correspondente ao 1.º andar direito do prédio descrito.

8. Essa fracção “D” destina-se a habitação e compõe-se de quatro divisões assoalhadas, cozinha, duas casas de banho, vestíbulo, corredor, uma despensa, varanda e estacionamento n.º... cave -....

9. A tardo do edifício existe um terraço de cobertura, a nível do 1.º andar, que cobre, ao nível do rés-do-chão, as fracções “A” e “B” e, a nível inferior, as 3 caves destinadas a parqueamentos.

10. O terraço em causa é uma laje de betão armado, delimitada pela empena traseira do prédio e por muros/paredões de contenção com os prédios confinantes.

11. Encontra-se, de acordo com as boas técnicas da construção de terraços de cobertura, dotado de um isolamento superior de tela asfáltica e é revestido com ladrilhos/mosaicos hidráulicos.

12. Está dividido em duas metades, separadas por um murete em alvenaria, implantado entre o prédio e o muro de sustentação a poente.

13. A fracção autónoma da R. confina com a metade direita (para quem está virado para o prédio do lado tardoz) desse terraço e dispunha, originalmente, de uma única porta de acesso ao mesmo.

14. Na ordem de trabalhos da assembleia referida em 5., foi incluído o seguinte ponto: "*5 - Deliberar sobre construção efectuada no terraço do 1.º Dt.º do Edifício*".

15. Consta da acta junta a fls.47 a 59 dos autos, o seguinte: "*Assim colocada à votação a aprovação da construção efectuada no terraço do 1.º Dt.º, nos termos do REGEU das disposições municipais, afins à ocupação de espaços similares, mereceu a mesma a seguinte votação: - Votou a favor -... Dt.º e estacionamento... no piso -3, no total de 55,20 % (por mil); - Abstenção - Lojat.º eº andar, no total de 275 % (por mil); - Votou Contra - Todos os restantes no total de 491,80 % (por mil). Assim, foi a construção rejeitada por maioria.*"

16. Em 2005, a CML tomou conhecimento da situação (Processo n.º 344/EXT/2005) de cujas fls.14 consta a informação n.º00000000, de 4 de Agosto de 2005, subscrita pela Arquitecta CC e que se transcreve: "*Trata-se de uma alteração do alçado tardoz, com demolição de parte da parede exterior (cerca de 2,90m, quarto 14), passagem de uma janela a porta (quarto adjacente, 13), remoção da caixilharia da janela e porta da cozinha. A acção foi completada por uma construção em logradouro para prolongamento dos espaços de habitação. Essa intervenção incumpe o nº 3 do art. 1422º, 1º, n.º 2 do art. 1406º do Código Civil e o nº 1 do art. 53º do RPDM. A alteração da fachada tem de ter autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do edifício*".

17. Concluindo-se, nessa informação, que "*tais obras não são legalizáveis*".

18. Em ofício datado de 11 de Agosto de 2005, o chefe de divisão DD, sob a epígrafe “Intimação para demolição – Notificação para audiência de interessados”, notificou a R. nos seguintes termos: *“Para efeitos do disposto no n.º 1 do art. 106.º do D.L. 555/99 de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo D.L. 177/01, de 04 de Junho e no seguimento do despacho da Sra. Directora de Departamento datado de 9 de Agosto de 2005 (...) serve a presente notificação para levar ao conhecimento de V. Exa. que deve proceder à demolição da obra e reposição de terreno nas condições em que se encontrava antes da realização da mesma, com as condições: - Prazo de início de trabalhos, 30 dias - prazo de conclusão do trabalho, 90 dias - Condições Gerais, 1.ª à 3.ª”. Concede-se a V. Exa. um prazo de 10 (dez dias) a contar da data de recepção da presente notificação, para, querendo, pronunciar-se sobre o conteúdo da mesma”*.

19. A R. nada fez e a CML, alegando falta de meios, não diligenciou pela demolição das construções erigidas pela R. nas partes comuns do Edifício.

20. Na ordem de trabalhos da assembleia realizada no dia 10 de Fevereiro de 2010, foi incluído o seguinte ponto: *“8 - Construção clandestina no terraço de cobertura do 1.º andar direito. Acções a empreender”*.

21. Constando de fls.5 da acta cuja cópia consta de fls.37 a 39, o seguinte: *“Os Administradores informaram os presentes que desde o ano anterior não existiu qualquer evolução da situação. A Administração sabe que a C.M.L. notificou a D. EE, no sentido de proceder à demolição da referida construção clandestina e que um grupo significativo de condóminos (superior a 500 por mil enviou uma exposição ao Sr. Vereador FF. A Administração do Condomínio vem nesta medida, propor que a Assembleia mandate a Administração a agir judicialmente contra a C.M.L. e a Condómina do D de forma a que a situação original seja resposta. Colocada a presente proposta à votação foi a mesma aprovada por maioria com voto contra do...D.”*

22. Em 2005, a R. procedeu a obras na parede tardoz da sua fracção, demolindo parte da parede que confina com o terraço, abrindo um espaço na parede de um dos quartos.

23. Simultaneamente, alterou uma janela pré-existente num outro quarto virado para o terraço, transformando-a numa porta de acesso directo ao terraço

24. Procedeu, ainda, à remoção da caixilharia e da porta da cozinha.

25. De seguida, a R. edificou, na metade do terraço referido em 13., uma construção ficando apoiada na parede exterior do prédio e assentando no terraço.

26. Essa construção tem mais de meia centena de metros quadrados e ocupa parte dessa metade do terraço, com excepção de uma faixa com vários metros quadrados na parte mais afastada do prédio e a toda a largura do terraço.

27. A cobertura dessa construção é constituída por uma estrutura metálica, revestida junto ao prédio e em dois terços da área restante, com painéis fixados por réguas.

28. Esses painéis formam duas faixas longitudinais, que estão separadas por uma área tapada por esteiras de vime.

29. Nesse espaço intercalar entre a zona confinante com o prédio e as duas faixas longitudinais cobertas, a R. colocou vários vasos.

30. A construção dispõe de algerozes e calhas de recolha de água, que se encontram instaladas na parede exterior do prédio e no perímetro do espaço referido em 26.

São as conclusões da alegação do recorrente que delimitam o objecto do recurso - arts 684.º, n.º 3 e 690.º, nºs 1 e 4, do Código de Processo Civil, bem como jurisprudência firme deste Supremo Tribunal.

Sendo, pois, as questões atrás enunciadas e que pela recorrente nos são colocadas que cumpre apreciar e decidir.

Bem se podendo, assim, as mesmas resumir:

1ª - À da natureza jurídica do terraço existente a tardoz do edifício, ao nível do 1º andar da ré e das paredes exteriores da fracção da mesma.

2ª - À da obrigação de reposição dos mesmos ao estado em que se encontravam antes das obras, nomeadamente da colocação da estrutura por banda da ré.

Vejamos:

O autor, na sua demanda, invoca, como causa de pedir, e além do mais, a existência de um terraço, a tardoz do edifício construído em propriedade

horizontal, ao nível do 1.º andar direito - fracção esta pertença da ré - e que é parte comum do dito prédio, no qual a mesma erigiu, de forma indevida, uma construção, tendo, ainda, procedido a inovações, de igual modo não autorizadas, na parede que com tal terraço confina.

E, colocada a questão de saber se tal terraço é, com efeito, parte comum do prédio, dado o seu uso exclusivo pela ré, proprietária da aludida fracção, entendeu também a Relação, no seu acórdão recorrido, a tal respeito, que o mesmo, ainda que de uso exclusivo da dita fracção da ré, é um terraço de cobertura, parte comum, nos termos da al. b), do nº 1 do art. 1421.º do CC^[1].

E que as paredes exteriores da fracção em apreço, designadamente as existentes a tardo, também constituem partes comuns do prédio.

Acrescentando que, tanto as obras introduzidas pela mesma ré, quer no terraço, quer na dita parede, porque inovações e porque rejeitadas pela maioria de condóminos, são ilícitas, tendo, por isso, a ré de preceder à reconstituição natural da situação, tal como decidido na sentença então recorrida.

A recorrente, como atrás vimos, discorda do assim decidido.

Sustentando que o espaço em causa, mesmo que qualificado de terraço, não o é de cobertura, nem será presuntivamente comum por estar afecto ao uso exclusivo de um dos condóminos, ou seja, do seu.

E que as paredes exteriores do prédio, sem qualquer função de suporte ou de estrutura, não são imperativamente partes comuns, pelo que qualquer inovação nelas realizada apenas está sujeita às limitações de não prejudicar a segurança do edifício, a sua linha arquitectónica e a estética (art. 1422.º).

Ora bem:

A propriedade horizontal é o resultado da evolução histórica e da necessidade de responder a crescentes necessidades de habitação, com melhor aproveitamento dos solos, mormente através da construção em altura.

Pressupondo a mesma a divisão de um edifício através de planos ou secções horizontais, por forma a que, entre dois planos, se compreendam uma ou várias unidades independentes, ou ainda através de um ou mais planos verticais, que dividam igualmente o prédio em unidades autónomas^[2].

Entre nós, o instituto foi afluado nas Ordenações Filipinas, regulando-se, no art. 2 335.º do CC de 1867, que teve por fonte o art. 664.º do CC francês, o modo de reparação e conserto dos diversos andares de um edifício que pertencessem a diversos proprietários, quando tal não se encontrasse regulado nos respectivos títulos^[3].

Tendo a sua positivação no nosso ordenamento jurídico ocorrido com a publicação do DL 40.333, de 14-10-1965, diploma que no seu preâmbulo definia como caracteres fundamentais do seu regime jurídico “a verificação cumulativa das seguintes circunstâncias: (i) a existência de propriedades singulares sobre diversas fracções em que o prédio se subdivide, (ii) a articulação de todas as fracções num todo ou unidade que é o edifício e (iii) a existência de bens comuns aos proprietários.

Tal instituto foi introduzido no Código Civil de 1966, vindo a ser tratado nos seus arts 1414.º e ss., que regulam um feixe de direitos estabelecidos para a propriedade horizontal - “... (nela) se congregam dois direitos distintos: um de propriedade singular, no que respeita às fracções autónomas, e outro de compropriedade, cujo objecto é constituído pelas partes comuns referidas no art. 1421.º. O próprio legislador faz um enquadramento conceitual das soluções que perfilha, explicitando no art. 1420.º, n.º 1 que “cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício.”^[4]

Podendo a constituição da propriedade horizontal ocorrer por negócio jurídico (contrato ou negocio jurídico unilateral), usucapião ou decisão judicial, proferida em acção de divisão de coisa comum ou em processo de inventário (1417.º, n.º 1), sendo esse título constitutivo que especifica as partes do edifício correspondentes às várias fracções, em termos de estas ficarem devidamente individualizadas (art. 1418.º).

E, assim, cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário^[5] das partes comuns do edifício, direitos que são incidíveis, não podendo ser alienados separadamente - art. 1420.º.

Sendo essencial à constituição da propriedade horizontal a especificação no título constitutivo das partes do edifício correspondentes à pluralidade das fracções por forma a que fiquem devidamente individualizadas e a fixação do valor relativo de cada uma, expresso em percentagem ou permilagem do valor total do prédio (art. 1418.º, n.º 1).

Sendo o título constitutivo, nas palavras de Henrique Mesquita^[6], “... um acto modelador do estatuto da propriedade horizontal e as suas determinações têm natureza real e portanto eficácia *erga omnes*”.

Dispondo cada condómino, enquanto proprietário exclusivo de fracção, do gozo de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição da sua coisa, dentro dos limites da lei e com observâncias das restrições por ela impostas (1305.º).

Limites que a lei impõe, na propriedade horizontal, considerando que a sua primeira função é a de diminuir o espaço, impondo-se o conceito de condomínio como uma forma colectiva de satisfação de exigências de habitação^[7], de onde resulta não só que o aspecto comunitário da gestão das partes comuns está funcionalizado ao gozo de cada fracção autónoma – enquanto espaço privilegiado de desenvolvimento do direito da habitação como direito das famílias (garantia destas ao direito à vida privada e familiar)^[8] – como ao gozo das fracções autónomas se impõem restrições de carácter particular privado, designadas de **restrições de vizinhança**, enquanto restrições derivadas da necessidade de coexistência^[9].

O que vale por dizer que o interesse, quer nas partes comuns quer nas fracções autónomas, é um só e o mesmo – o direito à habitação – sendo apenas diferente a sua forma de realização: nas partes comuns, o interesse no gozo em comum dos bens em questão, e, nas fracções autónomas, o interesse de tipo individual, exclusivo.

Ciente da importância da definição dos limites do feixe de direitos que cada condómino tem sobre o que detém em exclusivo e em comum com os demais, o legislador definiu com imperatividade as partes que têm forçosamente de ser comuns a todos os condóminos ou por presunção (esta elidível): aquelas elencadas no n.º 1 do art. 1421.º e estas no n.º 2 do mesmo preceito, o qual além do mais não reveste carácter taxativo^[10].

Como referem os Professores Pires de Lima e A. Varela^[11], “no elenco das coisas *forçosa* ou *necessariamente* comuns cabem não só as partes do edifício que integram a sua *estrutura* (como elementos vitais de toda a construção), mas ainda aquelas que, transcendendo o âmbito restrito de cada fracção autónoma, revestem interesse colectivo, por serem objectivamente necessárias ao *uso comum* do prédio.

Quanto às primeiras, (as que pertencem à estrutura da construção) elas são comuns ainda que o seu uso esteja afectado a só um dos condóminos, pela razão simples de que a sua utilidade fundamental, como elemento essencial de toda a construção, se estende a todos os condóminos.

Quanto às segundas, a sua utilidade pode ser mais ou menos ampla, mas a justificação da sua natureza está no facto de constituírem, isolada ou conjuntamente com outras, instrumentos do uso comum do prédio”.

Na versão inicial do art. 1421.º, definiram-se como imperativamente comuns - além do mais - o solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio (al. a) e o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso do último pavimento (al. b) - n.º 1.

E no n.º 2 do mesmo preceito definiram-se como presuntivamente comuns, entre outras, as coisas que não sejam afectadas ao uso exclusivo de um dos condóminos (al. e).

Em 1994, o legislador introduziu alterações nesta matéria, quer no Código Civil, quer em diplomas avulsos (DL n.º 268/94, de 25-10 e DL n.º 269/94, de 25-10), alterando designadamente a alínea b) do n.º 1 do referenciado art. 1421.º na qual se passaram a considerar comuns «o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fracção».

Aditando ao preceito um n.º 3 nos termos do qual “o título constitutivo pode afectar ao uso exclusivo de um dos condóminos certas zonas das partes comuns”.

Da principal diferença da redacção dos dois preceitos ressalta que passou a ser admissível que **os telhados ou terraços de cobertura sejam destinados ao uso de qualquer fracção e não apenas ao uso do último pavimento.**

Sem perderem a sua natureza de comuns.

Necessário é que, em conformidade com a utilidade que tem, o terraço sirva de cobertura/protecção do imóvel.

Com efeito, os terraços, construídos com material pisável, podem servir como cobertura horizontal, cobrindo o edifício ou parte dele, cobertura esta

que pode, ou não, ser acessível ao público^[12], ou servir apenas para o arejamento, a iluminação ou vista panorâmica de uma fracção (a que a doutrina italiana designa de terraços *a livello*^[13]).

Centrando a noção de cobertura na função de protecção do edifício contra os elementos da atmosfera, o legislador retirou, com a alteração legislativa de 1994, a coincidência dos tradicionalmente chamados terraços de cobertura com o ultimo piso do edifício, passando a não distinguir os terraços de cobertura que se situem a tal nível dos existentes a qualquer outro nível, designadamente o intermédio.

Solução que a doutrina já preconizava no âmbito da anterior redacção do preceito, considerando que «Na hipótese do prédio ser coberto em parte pelo telhado e noutra parte por terraço, quer o telhado, quer o terraço, são comuns a todos os condóminos e não apenas àqueles cujas fracções se situem na respectiva vertical. Analogamente, ainda que o terraço se destine ao uso exclusivo de um dos condóminos (por estar situado no mesmo nível do ultimo pavimento, porque o acesso se faça pelo interior desse pavimento, etc.) ele não deixa de ser forçosamente comum pela função capital (de cobertura) ou protecção do imóvel que no interesse colectivo exerce em relação a toda a construção»^[14].

Adoptando tal posição à luz da actual redacção do normativo ora em apreço, designadamente, o Cons. Aragão Seia ao escrever: «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 (...) com ao nível de qualquer outro ou até do ultimo piso, cobrindo parte do edifício, mesmo quando estejam afectados ao uso exclusivo de um condómino(...)»^[15] ou ainda o Professor Luís Carvalho Fernandes, quando diz: «são imperativamente comuns os terraços sempre que tenham a função de cobertura, designadamente os terraços intermédios que, servindo ao uso de certo pavimento, constituam também cobertura de pavimentos inferiores»^[16].

Entendimento que também é o adoptado na mais recente e maioritária jurisprudência deste Supremo Tribunal, designadamente nos acs. de 01-06-2010^[17], de 3/7/2003^[18], de 16-10-2003^[19] e de 19-09-2002^[20], sustentando, como se escreve no citado acórdão de 3/7/2003, que «não se vislumbram razões de sistema que imponham a distinção entre os terraços que sirvam de cobertura superior do prédio e os localizados em pontos intermédios

e que sirvam à cobertura de uma fracção predial. Assim, o conceito de terraço de cobertura a que se reporta a alínea b) do n.º 1 do art. 1421.º do CC abrange, na sua anterior versão^[21], qualquer terraço que sirva de cobertura ao próprio edifício ou a alguma das suas fracções prediais”^[22].

Ora, invoca a recorrente, em abono da sua tese, e sustentando fundamento para revista excepcional, que o acórdão recorrido, além de outros supra mencionados, se encontra em oposição com os proferidos na revista nº 756/96 (Cons. Machado Soares), de 08-04-1997 e nos autos de apelação nº 10531/05.0TBCSC.L1.S1 (Des. Maria José Simões), de 15/12/2009, ambos disponíveis in www.dgsi.pt.

A estes se podendo acrescentar o acórdão deste STJ proferido nos autos de revista 2899/00 (Cons. Araújo Barros), de 16-11-2000^[23].

Devendo dizer-se a respeito:

Nos autos de apelação 10531/05.0TBCSC.L1.S1 discute-se, não um terraço mas um logradouro.

Quanto aos autos de revista nºs 756/96 e 2899/00, dir-se-á que em ambos se entende que a redacção inicial do art. 1421.º, n.º 1, al. b), nos termos da qual são comuns a todos os condóminos “o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso do último pavimento”, se aplica aos casos em que a propriedade horizontal foi constituída antes da sua nova redacção, introduzida pelo DL n.º 267/94, de 25 de Outubro, por força do disposto no art.º 12, n.º 2, daquele código. Situação essa patente em ambos. Não estando abrangidos em tal preceito legal, por não serem terraços de cobertura, os terraços existentes nos planos dos vários pisos, com acesso pelos mesmos.

Considerando o ac. de 8/4/97 que a destinação do terraço ao último pavimento só tem sentido se se entender que esse terraço é o que serve – tal como o telhado – de cobertura ao prédio em si, na sua globalidade (não visando também os terraços intermédios).

Entendendo o ac. de 16/11/2000 que o citado art. 1421.º, n.º 1, al. b), interpretado **a contrario** (a lei fala em destino ao último pavimento), “inculca inequivocamente a ideia de que qualquer terraço intermédio – não destinado ao uso do último pavimento – não será forçosamente comum”.

Mas, no caso **sub judice** é aplicável a redacção conferida àquele preceito pelo DL 267/94, considerando que o mesmo entrou em vigor a 1 de Janeiro de 1995 e que o acto constitutivo da propriedade horizontal data de 12 de Julho de 2001.

Restando, assim, concluir-se, na sequência do atrás exposto, que o terraço de cobertura, ainda que intermédio e de uso exclusivo de um dos condóminos, constitui parte comum do prédio, nos termos da alínea b) do n.º 1 do art. 1421.º [\[24\]](#).

Ainda que afecto ao gozo de um único condómino, já que o direito de propriedade (do condomínio) é distinto do direito ao gozo (do condómino).

Quanto às **paredes**, as mesmas são definidas como partes imperativamente comuns do prédio, nos termos da al. a) do n.º 1 do art. 1421.º, quando sejam paredes-mestras ou constituam a sua estrutura

Paredes-mestras são, pois, as que constituem o esqueleto do prédio.

No entanto, àquilo a que tradicionalmente se designava de paredes-mestras, correspondem actualmente àquelas que tapam verticalmente os espaços entre as vigas e as colunas ou pilares, designadamente as paredes exteriores ou perimetrais ou ainda «as paredes *interiores* que, pertencendo à ossatura do imóvel, não podem ser livremente alteradas ou eliminadas sem risco de toda a construção» [\[25\]](#).

Inserindo-se, na mesma linha de entendimento, também o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 16 de Maio de 1999 [\[26\]](#).

Nas partes comuns do edifício, os condóminos podem exercer, em conjunto, os direitos que pertencem ao proprietário singular, estando sujeitos, nas relações entre si, às limitações da compropriedade, só lhes sendo lícito servir-se delas quando, com o seu uso, não privem os demais consortes de igual uso: arts 1404.º, 1405.º, 1406.º e 1422.º, nº 1.

. Dispondo o art. 1421.º, n.º 3 do que “O título constitutivo pode afectar ao uso exclusivo de um dos condóminos certas zonas das partes comuns”.

Referindo-se a lei a uma afectação em termos de um direito de gozo e não de um direito de propriedade, já que a afectação no título constitutivo terá de ser respeitada enquanto estatuto da coisa, resultando como um direito real de uso.

Distinguindo-se dos direitos pessoais de gozo, que atribuem ao seu titular o poder de agir directa e autonomamente sobre uma coisa, enquanto direitos de crédito, podendo tal afectação ser conferida por todos os condómino, não tendo de ser feita antes da constituição da propriedade horizontal.

Sem embargo da exclusividade do uso do terraço por banda da ré, que apenas com a sua fracção autónoma comunica (não obstante tal exclusividade não constar do título constitutivo), é especialmente vedado aos condóminos prejudicar, quer com **obras novas**, quer por falta de reparação, a segurança, a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício (art. 1422.º, n.º 2, al a)), podendo, no entanto, ser levadas a cabo obras que constituam inovações, as quais dependem da aprovação da maioria dos condóminos, devendo a mesma representar dois terços do valor total do prédio, não sendo, de qualquer modo, permitidas inovações, nas partes comuns do edifício, capazes de prejudicar a utilização, por parte de algum dos condóminos, tanto das coisas próprias como das comuns (art. 1425.º).

A nossa lei, se bem que não tenha definido o que se entenda por “obras novas” ou “inovações”, adoptou um conceito amplo de inovação, abrangendo, quer as alterações introduzidas na substância ou na forma da coisa^[27], quer as modificações estabelecidas na afectação ou destino das coisas comuns^[28].

Sendo certo que as inovações a que o citado art. 1425.º se refere respeitam às que são introduzidas nas partes comuns de um edifício em propriedade horizontal, não sendo aplicável às inovações introduzidas nas fracções, pertença exclusiva dos condóminos.

Sendo que a distinção entre as obras previstas no art. 1422.º, n.º 2, al. a) (proibidas aos condóminos) e no art. 1425.º (apenas dependentes da aprovação da maioria qualificada desses condóminos) reside em que, nas primeiras, é necessária a prova do efectivo dano ou prejuízo para a segurança, linha arquitectónica ou arranjo estético do prédio e, nas segundas, bastam as simples “inovações” ou alterações introduzidas na coisa^[29].

E que, mesmo a afectação do uso exclusivo da coisa comum não permite ao condómino efectuar inovações, sem a autorização dos restantes condóminos, nos termos legais^[30].

Assim, e tecidas que ficam estas considerações, temos que, no caso **sub judice**, provado está que a ré é proprietária da fracção autónoma designada pela letra “D”, correspondente ao ... andar direito do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º ---/19980729 e inscrito na matriz da referida freguesia sob o art. ---, submetido ao regime de propriedade horizontal, nos termos do título constitutivo corporizado na escritura de 12 de Julho de 2001, lavrada no 24.º Cartório Notarial de Lisboa e de cuja parte final consta que “...nos termos da lei, as partes não individualizadas ficam sendo partes comuns do prédio”.

Sucedendo que, nos termos de tal título, a fracção da ré, e como já visto, destina-se a habitação e compõe-se de quatro divisões assoalhadas, cozinha, duas casas de banho, vestíbulo, corredor, uma despensa e varanda e do estacionamento n.º .. na cave -....

Não constando do mesmo título constitutivo que o terraço em discussão nos autos integre a sua fracção autónoma.

Por outro lado, o terraço em discussão situa-se a tardoz do edifício, sendo um terraço sito no plano da fracção da autora, a nível do ... andar, que cobre, ao nível do, as fracções “A” e “B” e, a nível inferior, as 3 caves destinadas a parqueamentos.

Trata-se de uma laje de betão armado, delimitada pela empena traseira do prédio e por muros/paredões de contenção com os prédios confinantes que se encontra, de acordo com as boas técnicas da construção de terraços de cobertura, dotado de um isolamento superior de tela asfáltica e é revestido com ladrilhos/mosaicos hidráulicos.

Está dividido em duas metades, separadas por um murete em alvenaria, implantado entre o prédio e o muro de sustentação a poente e confina, na sua metade direita (para quem está virado para o prédio do lado tardoz), com a fracção autónoma da ré, que possuía, originariamente, uma única porta de acesso ao mesmo.

Por conseguinte, estamos perante um terraço sito num nível intermédio do edifício, que serve de protecção às fracções que estão ao nível imediatamente inferior - ao nível do rés-do-chão, as fracções “A” e “B” e, a nível inferior, as 3 caves destinadas a parqueamentos.

De onde se conclui que tem uma função de protecção do edifício, funcionando, assim, como terraço de cobertura, ainda que parcial (não se

concebendo a segurança de um prédio sem a protecção dos níveis inferiores, designadamente das caves).

Ainda que, ao nível superior (na parte pisável, digamos assim), esteja afecto ao uso da autora, por confinar e comunicar apenas com a sua fracção, detendo, na sua origem, uma porta para a mesma.

Em 2005 a ré procedeu a obras na parede tardoz da sua fracção, demolindo parte da parede que confina com o terraço, abrindo um espaço na parede de um dos quartos; alterou uma janela pré-existente num outro quarto virado para o terraço, transformando-a numa porta de acesso directo ao terraço e edificou, na metade do mesmo, uma construção que, ficou apoiada na parede exterior do prédio e que assentou no dito terraço. Construção essa com meia centena de metros e que ocupa parte dessa metade do terraço, com excepção de uma faixa com vários metros quadrados na parte mais afastada do prédio e a toda a largura do mesmo questionado espaço.

Ou seja, ocupou a ré, sem autorização, um terraço comum (art. 1421.º, n.º 1, al. b)) e procedeu a novas aberturas nas paredes exteriores do prédio, também elas imperativamente comuns (art. 1421.º, n.º 1, al. a).

Obras estas que se inserem no conceito de inovação, conforme supra aludido, pois alteram a linha arquitectónica do prédio e aumentam o volume da construção e a área da fracção autónoma em mais de meia centena de metros quadrados.

Pelo que dependiam da aprovação da maioria dos condóminos, a qual deveria representar, pelos menos, e como também já dito, dois terços do valor total do prédio (art. 1245.º, n.º 1 do CC).

Sendo certo que a assembleia de condóminos reunida a 30 de Janeiro de 2006, a propósito da *votação para aprovação de tal inovação votou 491,80 %o (por mil) contra; 55,20 %o (por mil) a favor, com 275%o de abstenção.*

Por conseguinte, tais inovações são, independentemente de colocarem, ou não, em crise o arranjo estético^[31] do edifício – requisito que só releva para o conceito de obras novas a que alude o art. 1422.º, n.º 2, al. a) - ilícitas.

Illicitude que concede ao condomínio o poder de impor a sua repristinação, decorrente do estatuto real das limitações impostas aos comproprietários quanto às partes comuns^[32].

Assim improcedendo o recurso.

Face a todo o exposto acorda-se neste Supremo Tribunal de Justiça em se negar a revista.

Custas pela recorrente.

Lisboa, 31 de Maio de 2012

Serra Baptista (Relator)

Álvaro Rodrigues

Fernando Bento

[1] Sendo deste diploma legal todas as disposições a seguir citadas sem referência expressa.

[2] Henrique Mesquita, *RDES*, XXIII (n.ºs 1, 2, 3 e 4), pág. 84.

[3] Moitinho de Almeida, *Propriedade Horizontal*, p. 11 e 12.

[4] Henrique Mesquita, *ob. cit.*, p. 142.

[5] Indevidamente tratado pela lei como comproprietário, apesar de na realidade se tratar de uma comunhão, por existir um único direito sobre a coisa que pertence a uma pluralidade de titulares, ainda que sujeita às regras e disciplina da compropriedade - P. Lima e A. Varela, *CC Anotado.*, vol. III, 2.^a edição, p. 406.

[6] *Ob. cit.*, p. 94, nota 41.

[7] Os direitos de utilização ou de gozo organizam estavelmente as infra-estruturas socioeconómicas ou realizam a ordenação do domínio - Orlando Carvalho, *Direito das Coisas*, Centelha, Coimbra, 1977, pág. 39

[8] Gomes Canotilho e Vital Moreira, *Constituição da República Portuguesa Anotada*, 3.^a edição (1993), Vol. II, Coimbra Editora, em anotação ao art. 65.º, pág. 345.

[9] A jurisprudência alemã procurou um princípio unificador, que lhe permitisse encontrar a disciplina de casos que regulasse a responsabilidade civil no âmbito de uma comunidade de vizinhança (*nachcächliches Gemesinschaftverhältnis*).

Quanto à natureza das relações de vizinhança como relações jurídicas reais ou **propter rem** e ainda na perspectiva de um direito de vizinhança **a se** tendo como princípio orientador o equilíbrio imobiliário, cf. Manuel Henrique

Mesquita, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, p. 94 a 98 e J. Oliveira Ascensão, RFDUL, 2005, pág. 1065 e ss.

[10] Pires de Lima e A. Varela, *CC Anotado*, Coimbra Editora, 2.^a edição, vol. III, pág. 420.

[11] Ob. e pag. citadas.

[12] O nosso legislador considerou, ao lado dos telhados, os terraços, sempre que tenham função de cobertura. Desconheceu, assim, segundo Sandra Passinhas, *A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*, 2.^a edição, pág. 35 e 36, a distinção pacífica na doutrina e jurisprudência italianas, quanto à função, entre os terraços de cobertura e os terraços ao nível das fracções autónomas (terraços a *livello*). Enquanto os terraços estão ao serviço de todo o edifício condominial, o terraço a *livello* serve para o arejamento, para a iluminação e para a vista (panorâmica da fracção autónoma). Em tais terraços, diz ainda tal autora, a função de cobertura é secundária e meramente accidental, pelo que devem considerar-se propriedade exclusiva do condómino cuja fracção autónoma servem.

[13] E. Raschi, “*Terraza a livello in uso esclusivo di un condomino*”, 1962, pág. 265. Para mais desenvolvimentos vide ainda Sandra Passinhas, *ob. cit.* p. 35 a 37.

[14] Pires de Lima e A. Varela, *ob. e vol. cit.*, pág. 422.

[15] *Propriedade Horizontal – Condóminos e Condomínios*, Almedina, pág. 73.

[16] Lições de Direitos Reais, *Quid Juris*, Lisboa, 1996.

[17] P^o 95/2000 (Azevedo Ramos), in www.dgsi.pt, onde se encontram os demais citados sem outra menção.

[18] P^o 1984/03 (Salvador da Costa).

[19] P^o 2567/03 (Luís Fonseca).

[20] P^o 2062/02 (Ferreira de Almeida).

[21] A propriedade horizontal, no caso em apreço, havia sido constituída em 25 de Julho de 1980, aplicando-se-lhe, assim, o regime legal anterior a 1994.

[22] Assim se podendo ler no recente ac. deste STJ de 15/5/2012 (Hélder Roque), P^o 218/2001.C3.S1, tratando de um “andar recuado”, com um avançado situado na zona adjacente fronteira, efectuando-se, embora, a comunicação do dito terraço através de escadas interiores que dão acesso a todas as fracções do edifício: “Não obstante não servir de cobertura integral, mas, apenas parcial do andar situado no andar inferior, nem se situar ao nível do telhado do edifício, não sustentando a totalidade da cobertura do

respectivo espaço físico, está funcionalmente afecto, além de outras, a servir a mesma finalidade de protecção contra os elementos líquidos da atmosfera, situando-se num espaço de condomínio que se configura como terraço e não como varanda, constituindo um terraço de cobertura ...”.

[23] E ainda, como correspondência em alguma doutrina, Sandra Passinhas, *ob. cit.*, p. 48.

[24] Rui Vieira Miller, *in A Propriedade Horizontal no Código Civil*, p. 156, diz-nos, também, que a alteração introduzida, em 1994, ao citado art. 1421.º, veio “tornar certo o que já podia concluir-se por interpretação do texto anterior: pois que, sendo o telhado ou a cobertura do edifício essencial à normal fruição do prédio por todos os condóminos, o seu uso por um só destes, seja ele o do último pavimento ou de qualquer outro, ou por parte ou pela totalidade daqueles, é insusceptível de desvirtuar a natureza comum dessa parte do edifício”.

[25] P. Lima e A. Varela, *ob. cit.* pág. 421.

Neste sentido também Aragão Seia, sustentando que «as paredes exteriores, que delimitam o perímetro da construção, embora *não sendo mestras ou resistentes*, no verdadeiro sentido do termo, ao serem construídas tendo em vista não só as exigências de segurança mas também de salubridade, especialmente no que respeita á protecção contra a humidade, as variações de temperatura e a propagação de ruídos e vibrações, podem ser consideradas como elementos estruturais das edificações e, portanto, paredes mestras» (*ob. cit.*, pág. 71). E Sandra Passinhas, ao dizer-nos que «as paredes perimetrais, mesmo quando não tenham a função de paredes mestras, delimitam a superfície coberta, determinando a consistência volumétrica do edifício e delineando o seu perfil arquitectónico pelo que são de considera comuns» (*ob. cit.*, pág. 33).

[26] CJ S, Ano VII, T. 2, p. 99.

[27] É a continuação da velha ideia humanista de Ulpiano.

[28] Neste sentido, cf. Pires de Lima e A. Varela (*Ibidem*, pág. 434) e ARAGÃO SEIA, *Ibidem*, pág. 99.

[29] Ac. do STJ de 23/4/98, CJ S Ano VI, T. 2, p. 52.

[30] Aragão Seia, *Ibidem*, pág. 135.

[31] Conclusão 17.ª das alegações da recorrente.

[32] Nas palavras de Aragão Seia “a sanção correspondente à realização das referidas obras novas é a destruição delas, isto é, a reconstituição natural que

não pode ser substituída por indenização em dinheiro ao abrigo do princípio da equidade estabelecido nos art. 566.º, n.º 1, *in fine*, e 829.º, n.º 2, porque este princípio só vale para o não cumprimento das obrigações em geral e não para a violação do estatuto real do condomínio, em que estão em jogo regras de interesse e ordem pública atinentes à organização da propriedade, que bolem com os interesse de todos os condóminos do prédio”. Neste sentido, também os acs do STJ de 1/6/2010, revista nº 95/2000.L2.S1, de 19/2/2008, CJ S, Ano XVI, T. 1, p. 114, de 25/5/2000, CJ S, Ano VIII, T. 2, p. 80, de 4/10/95, Bol. 450, p. 492, de 17/3/94, Bol. 435, p. 816.