

**Tribunal da Relação de Lisboa**  
**Processo nº 19286/18.8T8LSB.L1-2**

**Relator:** VAZ GOMES

**Sessão:** 10 Setembro 2020

**Número:** RL

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** IMPROCEDENTE

**ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS**

**FUNDO DE RESERVA**

**OBRAS DE CONSERVAÇÃO**

## Sumário

I-O fundo de reserva criado pelo art.º 4 do DL 268/94 de 25/10, é obrigatório por lei, sendo o seu valor o resultado das participações de todos os condóminos, para ajudar a pagar as obras de conservação que sejam necessárias efectuar no futuro. O saldo da conta visa exclusivamente a realização de obras de conservação extraordinária nas partes comuns do edifício. A assembleia de condóminos fixa, anualmente, o valor percentual da participação, que nunca será inferior a dez por cento da quota-parte de cada condómino nas despesas correntes do condomínio. O valor destinado ao fundo de reserva deve ser encaminhado para uma conta bancária autónoma.

II-Da panóplia de conceitos legais resulta que as obras de conservação ordinária e mesmo extraordinária têm na sua génese a ideia da necessidade de evitar ou impedir o agravamento da deterioração, destruição, perda da coisa, a indispensabilidade para a conservação do imóvel, ou seja, das características que o imóvel possuía aquando da sua construção ou reconstrução.

III- Dos factos provados e dos depoimentos prestados resulta a ideia de que os pavimentos, tectos, portas de entrada e evacuação existentes no hall de entrada comum do edifício, bem assim como os sistemas de rede eléctrica, iluminação e segurança aí existentes já se encontravam obsoletos (o edifício data de 1985), porque tecnologicamente desactualizado, mas nenhuma prova foi produzida no sentido de que esses sistemas obsoletos e desactualizados, por estarem danificados, punham em causa a segurança do edifício e as

peçoas, donde a conclusão de que tais obras não podem ser qualificadas de conservao, as despesas efectuadas inserem-se em melhoramentos do edifício,  certo, valorizaram-no, seguramente, mas nenhuma demonstrao ocorre de que essas despesas eram, absolutamente, necessárias por razões de segurança do edifício das peçoas, por isso o seu custeamento não podia ser feito com o Fundo de Reserva.

## **Texto Integral**

Acordam os juízes na 2.ª seco Cível do Tribunal da Relao de Lisboa

### *I- RELATÓRIO*

*APELANTES/RÉUS: ADMINSTRADOR DO CONDOMÍNIO HR... em representao dos condminos DURAN & CUNHA- Sociedade Imobiliária Ld.ª, The Office-Gestão de Espaços, S.A., Arya- Gestão de Investimentos Ld.ª, Agriash- Imobiliário, Promoo Turística e Consultoria S.A (representada, pelo ilustre advogado HS..., com escritório em Lisboa conforme cópia do instrumento de procurao de 14/11/2018 de fls. 238)., NOVECENTOS E QUATRO- Prestao de Serviços e Consultoria, SGA..., CLONIX, ACTIVIDADE AGRÍCOLA, S.A., PROM- Consultores e Gestão, Ld.ª, PM..., NOTEM- Novas Técnicas de Embalagem, Ld.ª, SINAL NOMINAL, Investimentos Imobiliários, Ld.ª, CLIVIP, Policlínica Médica., Ld.ª, ptica das Amoreiras, Ld.ª, Justthis, Ld.ª, VERTICAL D`OURO-Imobiliária S.A., Nbalance-Solues Integradas de Emagrecimento S.A., SOCIPTICA- Sociedade Comicial de ptica, Ld.ª, PTYX Lda, PAGINAS SALGADAS LD.ª, AM48- Investimentos S.A.*

*CELEBREVIDNCIA- Investimentos Imobiliários Turísticos, S.A, SGIIA- Sociedade gestora de Investimentos Imobiliários das Amoreiras S.A., JG..., GERE- Gerência e Administrao S.A. (representados os restantes pela ilustre advogada ML..., com escritório em Lisboa conforme cópias dos instrumentos de procurao de 22/6/2015 e 25/10/2018 de fls. 96 v.ª a 100).*

*APELADA/R: AMOREIRAS CENTER- Sociedade Imobiliária, S.A. (representada, juntamente com outros pela ilustre advogada SG..., com escritório em Lisboa conforme cópia do instrumento de procurao de 23/8/2018 de fls. 46).*

*Valor da aco: o indicado na petio inicial de 30.000,01 euros (despacho de 18/3/2019, de fls. 564 e ss, ref.ª 384840266)*

*I.1. Inconformada com a sentença de 5/11/2019 que, julgando a aco procedente por provada, conseqüentemente declarou nulas as deliberaes tomadas pela assembleia de condminos do prédio sito na Rua Tierno Galván, Torre 3, Lisboa realizada no dia 26/6/2018 relativas aos pontos 1 e 3 da ordem*

de trabalhos e a deliberação tomada quanto ao ponto 3 da ordem e trabalhos pela assembleia geral realizadas dia 8/4/2019, dela apelou o senhor administrador do condomínio em representação dos condóminos em cujas alegações conclui em suma:

1. Os factos constantes dos pontos 36 a 38 da decisão e facto recorrida deviam ter sido julgados não provados porque produzida a prova que revelou o estado de deterioração dos elementos comuns do prédio que se encontravam no *hall* de entrada do edifício ou, pelo menos, não foi produzida prova pela autora suficiente para a demonstração dos factos em causa, factos que a Autora tinha o ónus de demonstrar como constitutivos do seu direito, as 2 testemunhas que arrolou, seus funcionários *PD...* e *PMa...* que não trabalham sequer no empreendimento das Amoreiras, a 1ª ai se deslocando esporadicamente para representar a Autora nas assembleias de condomínio e, o segundo, frequentemente, os depoimentos dos 3 técnicos especializados em áreas de manutenção de edifícios, trabalhadores independentes que se deslocam regularmente ao edifício que conhecem em todas as vertentes, no caso *JM...* , *LM...* e *AJ...* (passagens referidas na conclusão sob e)), sendo valorizados levariam o Tribunal ao estado de dúvida (art.º 516 do Código de Processo Civil) a justificar que se julgassem esses factos como não provados [Conclusões a) a f]

2. O teor dos pontos 48 e 49 deve ser ampliado nos termos do art.º 662/1/e do Código de Processo Civil, por força também dos depoimentos de *JH...*, *LC...* e *AV...* identificados na conclusão g), por forma a que passe a constar toda a factualidade aleada pelos réus na parte final dos art.º 63 e no art.º 64 da contestação ou seja *“o edifício Torre 3 foi equipado com botoneiras de corte geral de energia em Novembro de 2016, no entanto dadas as dificuldades em fazer passar cabos de comando para o balcão referido em 47 estas botoneiras forma colocadas numa zona de passagem de pessoas para acesso à porta automática existe no edifício”, “Tal colocação foi feita temporariamente devido às dificuldades encontradas na configuração do espaço do vestíbulo, mas não foi e forma adequada pois numa situação de emergência o acesso a tais botoneiras pode ficar condicionado pelo previsivelmente elevado fluxo de pessoas em evacuação”* [Conclusão g]

3. No *hall* de entrada existem vários elementos (rede eléctrica, sistema de segurança, sistema de prevenção contra incêndio, entre outros) e apesar de se ter aproveitado um só momento para executara todos os trabalhos na verdade, tratando-se de várias obras em diversas vertentes reproduzidas no ponto 28 dos factos julgados provados, designadamente trabalhos apelidados de “A. Arquitectura” em pavimento, paredes, tectos, carpintarias, pinturas, portas, balcão etc a no valor de €77.065,87 e trabalhos denominados “B.

Rede Eléctrica, iluminação e segurança” no valor de €24,731,63, a Autora na sua petição inicial nada alegou em relação aos trabalhos na vertente da rede eléctrica, iluminação e segurança, dos pontos 39 a 54 da factualidade dada como provada resulta clara a necessidade de realização desses trabalhos por estar em causa a segurança do edifícios e das pessoas que nele trabalham e do ponto 34 dos factos provados que a Autora sempre assumiu em 100% com referência à sua permissão as despesas de manutenção e equipamento de segurança do edifício e despesas de comunicações, a Autora impugnou uma deliberação mas, na verdade, apenas pôs em causa as obras em pavimento paredes tectos e portas pelo que pelo menos no que respeita ao valor dos trabalhos que integram o item “B. Rede Eléctrica, Iluminação e Segurança” nem a Autora alegou nem se demonstrou qualquer factos que possa pôr em causa tratar-se de uma obra de conservação do edifício para o qual poderá ser utilizado o montante provido do fundo de reserva e para o qual a autora deve contribuir como sempre contribuiu a 100% na proporção de e permissão das suas fracções autónomas; no que à vertente de “Arquitectura” respeita os trabalhos não compreenderam a introdução de novas componentes mas apenas a substituição ou deslocação dos que haviam sido colocados desde o momento da construção do edifício, o pavimento e paredes continuara integralmente revestidos, tendo-se apenas sobreposto cerâmica sobre os revestimentos existentes desde 1985, o tecto continuou a ser falso deixando de ser côncavo para passar a ser plano, as portas foram substituídas continuaram a ser automáticas em vidro, o balcão sofreu trabalhos de conservação não tendo sido. sequer modificada a sua localização o que resulta claramente da leitura dos factos julgados provados, não ocorreu uma alteração do destino ou afectação dos espaços comuns do edifício, as portas de entrada e o hall de entrada nesse edifício nem sequer o layout do mesmo, a questão não foi correctamente analisada pelo Tribunal *a quo* pois como resultou dos depoimentos prestados pelas testemunhas *JH..., LC... e AV...*, reproduzido no ponto B das alegações foi porque a rede eléctrica de iluminação e de segurança contra incêndio estava deteriorada e em nítido mau funcionamento, vide também os pontos 39 a 54 dos julgados provados que se revelou necessárias a intervenção nas paredes, pavimento, tectos e balcão por onde passavam os fios e os sistemas que integram essas redes bem como a alteração nas portas de correr para cumprimento das regras relativas a segurança contra incêndios (evacuação do edifício), o tecto falso, cuja estrutura poderia inclusive cair ou, pelo menos, algumas das suas placas, o balcão que estava em muitas vertentes simplesmente inoperativo para além de deteriorado, 3, a rede eléctrica e rede de prevenção de incêndios que estava deteriorada e obsoleta a violar as regras de segurança actualmente em vigor

(4), as botoneiras, colocadas temporariamente em local inadequado teriam de ser colocadas de forma correcta e por ter sido necessária a abertura de roços em paredes por consequência dos trabalhos realizados na rede eléctrica, de iluminação e de prevenção contra incêndios incluindo as botoneiras, entre outros, naturalmente que foi necessária a sobreposição de novos revestimentos sobre os antigos como é habitual e decorre das regras da experiência, não fazendo sentido deixar os roços à vista sobre o revestimento em mármore colocado há mais de 35 anos, as obras realizadas no espaço comum do edifício visaram a sua conservação, não tendo ocorrido quaisquer alterações que não as decorrentes da substituição de elementos já existentes e deteriorados em virtude da sua antiguidade e normal desgaste para que os condóminos continuem a dar a esse espaço comum a utilização que sempre deram, tais obras não foram simples beneficiações, alteração à forma como espaço foi construído ou ao fim a que sempre se destinou constituindo por isso obras de conservação, sendo a deliberação que autorizou o seu pagamento pelo fundo de reserva válida tendo a decisão recorrida violado o disposto no art.º 4/1 do DL 268/94 de 25/10 ao decidir diferentemente .[conclusões h) a m]

I.2. Em contra-alegações conclui em suma a Autora:

a) É irrepreensível a decisão de facto quanto aos pontos 3, 48 e 49, a circunstância de o Tribunal *a quo* não ter dado como provado o que foi alegado pela recorrente não implica uma omissão de pronúncia pois o Tribunal conheceu dos factos essenciais, instrumentais e concretizadores da factualidade alegada pelas partes com relevância para a decisão da causa tendo em consideração o pedido e a causa de pedir fez uma correcta aplicação do princípio do dispositivo, as obras com interesse para a decisão da causa são as que foram deliberadas realizar na deliberação relativa às botoneiras já colocadas em 2016, aliás, tal facto é irrelevante para a qualificação das obras realizadas em 2018, a colocação da betoneira no balcão central sempre seria mais uma obra de inovação, mas mesmo que se considerasse tais factos como essenciais, que não são, cabia à recorrente a sua prova por os ter alegado e não o tendo feito não poderá agora requer que a sentença seja anulada para que possa produzir prova que no momento devido não fez. [Conclusões 1 a 7]

b) Mas mesmo que o Tribunal *ad quem* tenha entendimento diferente tal não constituirá omissão de pronúncia mas eventual erro de julgamento da matéria de facto, quanto aos pontos 36 e 38 o depoimento de AJ... não foi valorizado pelo Tribunal, e bem, porque resultou claramente dos depoimentos de LC..., PG... e PD... que as alterações no *hall* de entrada mais não eram, do que alterações estéticas tendo em vista replicar o que já havia ocorrido na torre 1 e no Centro Comercial, o Tribunal ao formar a sua correcta decisão não olhou apenas à prova produzida mas também às regras e conhecimento comum, é do

conhecimento geral a durabilidade das pedras do revestimento da parede e do chão e ainda o balcão e quanto ao estado de conservação das portas de vidro (ponto 38) o Tribunal entendeu que as portas de vidro estavam em boas condições e não tinham quaisquer vidros partidos como alegado pela recorrida, para o que relevou entre o mais os depoimentos LM...[Conclusões 8 a 17]

c) O Fundo de Reserva é constituído com o intuito de assegurar disponibilidades financeiras para fazer face a obras necessárias em função do estado de conservação do edifício e das partes comuns, do excerto da acta que contém a deliberação impugnada resulta claramente que estavam em causa obras que respeitavam ao pavimento, paredes, tectos, balcão e substituição de vidros da fachada e que os trabalhos das redes eléctricas, iluminação e segurança foram uma decorrência da execução das restantes, ou seja foram executadas por uma questão de oportunidade e não por qualquer necessidade de conservação decorrente de qualquer potencial deterioração, se o principal objectivo da sobras era a conservação das redes como refere a recorrida no que se não crê e apenas por razão de patrocínios e equaciona é estranho que tal não tenha sido abordado na assembleia nem na comissão que foi constituída para as obras, a intervenção nas redes só foi executada por razões de oportunidade e não de qualquer necessidade de conservação, as obras de conservação são as destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração designadamente obras de restauro, reparação ou limpeza, nos termos do art.º 2/f do DL 555/99 de 31/12 na sua actual redacção, a lei não define as obras de inovação mas a jurisprudência tem construído esse conceito sendo entendimento do Supremo Tribunal de Justiça o de que nas obras de inovação cabem tanto as alterações introduzidas na substância ou na forma da coisa como as modificações estabelecidas na afectação ou destino da coisa, as obras denominadas de remodelação do hall de entrada que na Assembleia de Condóminos de 26/6/2018 são obras que alteram a linha arquitectónica do espaço por motivos de actualização de imagem e sem qualquer fundamento no estado de conservação do *hall* de entrada pelo que só podem ser qualificadas como de inovação, as obras forma motivadas no fato de os elementos existentes no hall, de entrada da Torre 3 serem elementos existentes desse a construção da Torre que, apesar de estarem em ótimas condições e terem sido pensadas para durara uma vida são de alguma forma datados e não correspondem a uma decoração moderna e actual tendo sido essa renovação de imame que determinou a totalidade dos trabalhos, a introdução de elementos novos, mesmo que sejam elementos referentes a tecnologia de segurança e de contraincêndio não são obras de conservação mas de inovação, tendo a

deliberação versado sobre a aprovação de financiamento através do Fundo de Reserva para trabalhos que dizem respeito a inovações como bem decidiu o Tribunal a quo existe uma claríssima violação do disposto no art.º 1424/3 do Cciv e 4/1 do DL 268/94 de 25/10 sendo a mesma nula e de nenhum efeito, nos termos do art.º 294 do Cciv.

I.3. Nada obsta ao conhecimento do mérito do recurso.

I.4. São as seguintes as questões a dirimir:

a) Saber se ocorre na decisão recorrida erro na apreciação dos meios de prova e subsequente julgamento dos factos dos pontos 36 a 38 que deveriam ter sido julgados não provados a ampliação da factualidade constante dos pontos 48 e 49.

b) Saber se, alterando-se a decisão de facto, conjugando-se com os factos dados como provados sob 28, 39 a 54, resulta que tais obras na rede eléctrica, iluminação e segurança são obras de conservação por estra deteriorada e em mau estado, porque a Autora na sua alegação pôs tal em causa no recurso pelo que deve o Fundo suportá-las, as obras da arquitectura são uma decorrência da substituição das redes eléctrica, de iluminação e de segurança que estavam em mau estado pelo que também são obras de conservação, a suportar pelo Fundo, julgando-se válida a deliberação de 26/6/2018 quanto ao ponto 3.

## *II- FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO*

O Tribunal deu como provados os seguintes factos cujos 36 a 38 e 48 e 49 vêm impugnados no recurso:

1. Em 22 de Novembro de 1985, no 15.º Cartório Notarial de Lisboa, CA... e MH..., na qualidade de gerentes e o primeiro também na de sócio e em representação de Carlos Eduardo Rodrigues, Lda, declararam perante notária: “Por escritura outorgada em 12 de Julho de 1984 (...) a sociedade sua representada comprou à sociedade “Londlis - Empreendimento Imobiliários Amoreiras, Lda.”, o direito de superfície perpétuo sobre uma parcela de terreno para construção, não inscrito na matriz nem susceptível de tal inscrição, dada a sua natureza e fim a que se destina, descrita na ...<sup>a</sup> Conservatória do Registo Predial de Lisboa, sob o n.º ..., do Livro B-33, bem como o prédio urbano nele em construção na fase de ultimização de toscos, em que ainda se encontra, que se denomina Torre número 3 e é composto de rés-do-chão e dezassete andares, destinando-se o rés-do-chão e primeiro andar a comércio e os restantes a escritórios. (...) Dado este fim e porque o mesmo edifício reúne as condições necessárias, vêm submetê-lo ao regime de propriedade horizontal (...). Que, assim, e para este efeito, atribuem-lhe o valor de cem milhões de escudos, e declaram que o mesmo edifício é constituído pelas fracções autónomas a seguir individualizadas pelas letras: A

- sita no rés-do-chão ou piso um, constituída por duas salas, destinadas a armazém, com o valor de cinco milhões e setenta mil escudos, a que corresponde a permilagem de cinquenta e sete; B - sita no primeiro andar ou piso dois, constituída por uma única divisão ampla, destinada a armazém, e instalações sanitárias, com o valor de sete milhões e trezentos e vinte mil escudos, a que corresponde a permilagem de setecentas e trinta e duas décimas milésimas. (...) Tais fracções vão ser transmitidas por permuta, à “Mundicenter – Sociedade Imobiliária, S.A.R.L.”, proprietária do prédio fundeiro, descrito sob o n.º ..., do Livro B-31, da aludida ...ª Conservatória do Registo Predial, desde já declara que autoriza a sua ligação ao dito prédio, podendo, se assim o pretenderem, ser demolidas as paredes divisórias (...).”

2. Da escritura referida em 1. consta: “São comuns as partes do prédio não individualizadas, nomeadamente o vestíbulo principal do prédio sito no rés-do-chão, uma sala também no rés-do-chão para a central hidropneumática, e o terraço da cobertura, em parte do qual será instalada a aparelhagem de ar condicionado que serve os terceiro ao décimo oitavo pisos (segundo a décimo sétimo andares), e ainda os acesso verticais do prédio constituídos por seis elevadores e duas escadas com início nos vestíbulo referido no rés-do-chão. Aquele terraço, porém, fica no uso exclusivo das fracções C a R inclusive”.

3. Consta, igualmente, da escritura referida em 1. que: “As fracções A e B ficam desoneradas da comparticipação nas despesas do condomínio”.

4. O prédio referido em 1., denominado “Torre 3”, sito na Rua Tierno Galvan, está descrito sob o n.º .../..., da freguesia de Santa Isabel, na Conservatória do Registo Predial de Lisboa, estando a propriedade horizontal registada pela apresentação n.º ... de 1986/.../....

5. A Autora é titular do direito de superfície sobre as fracções A e B do prédio referido em 1., tendo a fracção A uma permilagem de 57 e a fracção B uma permilagem de 73,20.

6. Do n.º 5 do artigo 6.º do regulamento de condomínio da Torre 3 consta: “Fica desde já decidido que as fracções A e B ficam desoneradas na participação das despesas do condomínio, e participam apenas no fundo de reserva para obras e nos encargos do seguro de incêndios das áreas comuns, de acordo com a escritura de constituição de propriedade horizontal, datada de 22 de Novembro de 1985”.

7. A parte do edifício designado de Torre 3., que é integrada pelo 2.º ao 17.º andares da torre 3, foi construída sobre uma estrutura, com dois pisos acima do solo e 4 caves, onde foi instalado e entrou em funcionamento o centro comercial das “Amoreiras”, quando a parte da torre que vai desde o 2.º ao 17.º andares ainda se encontrava em fase de ultição de toscos. 8. Os pisos 1

(rés-do-chão) e 2 (1.º andar) do centro comercial “Amoreiras”, na projecção da torre 3, passaram, no título constitutivo da propriedade horizontal, a integrar o prédio identificado 1., como fracções A e B, respectivamente.

9. As fracções A e B do prédio identificado em 1. estão integradas materialmente no centro comercial “Amoreiras”.

10. As fracções A e B do prédio identificado em 1. têm entradas autónomas e distintas da entrada existente para a Torre 3 de acesso às restantes fracções situadas nos pisos 2.º a 17.º do mesmo prédio.

11. Na fachada exterior do edifício denominado Torre 3, existem umas portas em vidro que, transpostas, dão acesso a um espaço interior da torre que, na escritura de constituição da propriedade horizontal, é denominado por “vestíbulo principal do prédio”.

12. No interior desse espaço existem seis elevadores, que dão acesso exclusivo aos 2.º e 17.º andares, duas escadas de emergência e dois elevadores “montacargas” - cujas portas abrem exclusivamente para a parte do centro comercial constituído pelas fracções A e B -, situando-se, na parte lateral do denominado “vestíbulo principal do prédio”, uma porta de acesso ao centro comercial “Amoreiras”, mais concretamente, à parte do centro que constitui a fracção A, que serve de porta de emergência da Torre 3 para aquele centro.

13. As escadas de emergência dão acesso às diversas fracções que se situam nos 2.º a 17.º andares e à fracção B, sendo que as fracções A e B da Torre 3 não comunicam com os seis elevadores referidos em 12.

14. Em 14/06/2010, o Condomínio da Torre 3 celebrou com o Totta - Crédito Especializado, Instituição Financeira de Crédito, S.A., o contrato de locação financeira n.º ..., tendo por objecto um sistema de microgeração eólico, a fornecer e instalar pela sociedade Plurienergia, Lda, pelo preço de 79.225,69 €, acrescido de IVA, no montante de 9.507,08 €, através do qual o condomínio tomou de locação o dito sistema mediante o pagamento de 84 rendas, a primeira renda no valor de 7.922,57 €, com vencimento em 15/11/2010, e as restantes no valor de 984,67 €, com vencimento no dia 15 dos meses subsequentes, até 15/11/2017, sendo o valor residual de 0.89 €.

15. O referido sistema de microgeração eólico apresentava defeito, tendo o Condomínio da Torre 3 procedido à resolução do contrato, que foi julgada válida por sentença proferida pelo Juiz ... do Juízo Central Cível de Lisboa, no Processo n.º .../..TVLSB e confirmada pelo Tribunal da Relação de Lisboa, tendo, em consequência, o Condomínio Torre 3 restituído o sistema locado ao Banco Santander Totta, S.A., que incorporou, o Totta - Crédito Especializado, Instituição Financeira de Crédito, S.A., e este, por sua vez, devolvido ao Condomínio Torre 3 todas as rendas, prémios de seguro e

comissões que este havia pago no âmbito do contrato de locação financeira n.º ... , no valor total de 110.911,82 €.

16. Na sequência do trânsito da decisão referida em 15., o Banco Santander Totta, S.A., entregou ao Condomínio da Torre 3 a quantia de 110.911,82 €.

17. Por convocatória, datada de *6 de Junho de 2018*, a Autora foi convocada para a Assembleia Geral Extraordinária de Condóminos a realizar no dia 26 de Junho, pelas 15 horas, na Torre 3, Piso 13, com a seguinte ordem de trabalhos: “Ponto 1: deliberação sobre a proposta da Administração de aplicação da receita extraordinária do edifício relativa à indemnização recebida por restituição de custos de anos anteriores não comparticipados pela Amoreiras Center, em Fundo de Reserva, e pedido de comparticipação de Amoreiras Center proporcional ao montante a aplicar; Ponto 2: Ratificação da adjudicação à empreitada relativa às obras de conservação e remodelação do hall de entrada; Ponto 3: financiamento das obras de conservação e remodelação do hall de entrada”

18. Na assembleia realizada a 26 de Junho de 2018 estiveram presentes e/ou representados os Réus da presente acção.

19. No decurso da assembleia, o Administrador apresentou a seguinte proposta de deliberação relativa ao ponto 1 da ordem de trabalhos:

“Considerando a existência de uma Receita Extraordinária não quantificada do orçamento aprovado para o exercício de 2018, decorrente da indemnização recebida por restituição de custos de anos anteriores não comparticipados pela Amoreiras Center, por devolução de rendas, prémios de seguro e comissões pagos no âmbito do contrato de locação financeira n.º ... com o Banco Santander Totta S.A., em cumprimento da dita sentença proferida (...) no valor total de 110.911,82 (...) propõe a Administração que a mesma seja aplicada em FUNDO DE RESERVA. Na sequência, atendendo a que este montante resulta de entradas suportadas por Condóminos representantes de 869,98%, o valor total da entrada para o Fundo de Reserva da totalidade dos Condóminos é de 127.487,78 euros (...), pelo que deverá ser solicitada à *Amoreiras Center*, proprietária das fracções ...-A e ...-B com a permilagem de 130,2%, o valor complementar de 16.575,96 euros (...).

20. A Autora manifestou a sua discordância quanto à segunda parte de tal proposta, o que determinou a alteração da proposta apresentada pelo Senhor Administrador, passando a mesma a ter o seguinte teor: “Na sequência, atendendo a que parte deste montante resulta de entradas suportadas por Condóminos representantes de 869,98%, o valor da entrada para o Fundo de Reserva da totalidade dos Condóminos deverá ser apurado em função do valor ainda não comparticipado pela *Amoreiras Center*, sendo no máximo de 127.487,78 euros (cento e vinte sete mil quatrocentos e oitenta e sete euros e

setenta e oito cêntimos), pelo que deverá ser solicitada à AMOREIRAS CENTER, proprietária das frações ...-A e ...-B com a permissão de 130,2%, o valor complementar até ao limite de 16.575,96 euros (dezasseis mil quinhentos e setenta e cinco euros e noventa e seis cêntimos) em função do que for apurado pela contabilidade como entradas não participadas pela Amoreiras Center.”

21. A proposta referida em 20. foi aprovada por maioria, apenas com os votos contra das representantes da Autora.

22. Quanto ao segundo ponto da ordem de trabalhos, o Administrador entregou à presidente da Mesa a seguinte proposta: “Considerando que o edifício já tem mais de trinta anos de utilização e sendo um edifício com elevado tráfego e notoriedade, impõe-se a necessidade urgente de conservação e beneficiação do hall de entrada, particularmente pelo desgaste existente, repondo a sua funcionalidade e em particular segurança à semelhança dos trabalhos já desenvolvidos pelo grupo AR..., no centro últimos anos e aprovados nas últimas Assembleias Gerais. A administração, com apoio da Comissão de Condóminos criada para esse efeito, determinou um conjunto de trabalhos estimados em 85.000,00euros. Após discussão das propostas com os fornecedores, que já incluem alguns trabalhos a mais discutidos nas assembleias, e considerada a urgência pedido por um número significativo de condóminos por forma a concluir os mesmos até ao final das férias, aproveitando a redução da utilização da torre nesse período, a Administração adjudicou os trabalhos à empresa INOVBUILD pelo montante de € 97.000 (noventa e sete mil euros) mais IVA, pelo que se solicita a ratificação desta decisão da Administração na presente Assembleia. Estes trabalhos, que terão início no próximo dia 25 de junho, resumem-se a: 1) Pavimento do hall de entrada - por aplicação sobreposta de material cerâmico; 2) Paredes do hall de entrada - forra; 3) Tetos - por substituição; 4) Balcão do hall de entrada - substituição do balcão e revisão dos equipamentos de segurança; 5) Fachada - substituição de vidros e portas”.

23. A Autora manifestou, na assembleia, o seu entendimento de que, sendo o hall de entrada um espaço que não utiliza para acesso às suas fracções, não tinha que contribuir para as referidas obras, razão pela qual votou desfavoravelmente tal proposta.

24. A proposta referida em 22. foi aprovada, com os votos contra das fracções A, B e GE - 6606.

25. A Presidente da mesa passou ao terceiro ponto da ordem de trabalhos, tendo lido a seguinte proposta do Senhor Administrador: “Considerando que foi aprovada pelos senhores condóminos no ponto anterior a realização de trabalhos de conservação e remodelação do hall de entrada no valor de €

97.000,00 (noventa e sete mil euros), e tendo sido levantadas na última Assembleia algumas dúvidas quanto à forma de financiamento das mesmas por, então, inexistirem fundos realizados no Fundo de Reserva que permitissem fazer face ao custo das obras aprovadas, existindo neste momento fundos realizados suficientes, propõe a Administração que a Assembleia delibere de forma inequívoca que a Assembleia autoriza a utilização de 97.000 euros de Fundo de Reserva para financiamento dos trabalhos aprovados no ponto 2 da ordem de trabalhos”.

26. A Autora manifestou o seu entendimento de que, tratando-se de obras de remodelação, o Fundo de Reserva não poderia ser utilizado, razão pela qual votou contra.

27. A proposta referida em 25. foi aprovada com os votos contra das representantes da Autora.

28. A obra a que se refere o ponto 2. da ordem de trabalhos e cuja ratificação da adjudicação foi deliberada pela Assembleia respeita à proposta da empresa Inovbuild, Lda, com o seguinte teor: “Obra: Remodelação do Hall da Torre 3 Amoreiras - Lisboa (...) Proposta: 020-18 rev.02 (...) Data: 05.Junho.2018 A ARQUITECTURA (...) DEMOLIÇÕES 1.1 Remoção de tectos existentes e iluminação correspondente e transporte de produtos sobrantes a vazadouro (...) 704,97 € 1.2 Remoção do balcão de atendimento e transporte de produtos sobrantes a vazadouro. (...) 408,95 € 1.3 Remoção das colunas em chapa no hall de entrada (...) Não está previsto demolição de qualquer elemento estrutural ou secundário, em betão ou aço, consideramos que as colunas são meramente decorativas e ocas (...) 593,97 € 1.4 Demolição das colunas em cimento no hall dos elevadores (...) 1 404,56 € 1.5 Remoção de toda a divisória em vidro e respectivas portas (...) incluindo a demolição do triângulo em cimento existente no meio e transporte de produtos sobrantes a vazadouro (...) 781,35 € 1.6 Demolição da parede da parte superior sobre o vão de passagem entre o hall de recepção e a ante-câmara de acesso às escadas e hall de elevadores. (...) 98,92 € 1.7 Remoção dos painéis/portas onde estão aplicadas as placas de indicação das empresas (...) 312,88 € 1.8 Execução de desmonte dos núcleos de caixas de correio para seu reaproveitamento. (...) 233,68 € (...) VÃOS 2.1 Execução de pintura a tinta de esmalte em portas corta fogo existentes incluindo todos os trabalhos necessários (...) 575,12 € 2.2 Fornecimento e assentamento de porta em vidro temperado de correr na entrada com duas folhas da marca DORMASTGLASSSTTDV2M com automatismo ES200-2D (slidingdoor operator for emergency exits), com 2.40x3.00m, calhas com acabamento Ral 9017 mate (...) 9 286,47 € 2.3 Colocação de uma frente em vidro temperado SGG gama Security 12mm, cor tipo Antelio, encaixilhado na parte superior e inferior no seguimento do perfil

da porta automática (10cm de altura) (...) 6 024,76 € 2.4 Execução de revestimento com placas Kerlite da marca MARGRÉS ref. KERLITE EXEDRA ALBIS SILK (100x50cm) em portas existentes no seguimento das paredes anexas com cola WEBERCOL-XXL, incluindo todos os trabalhos necessários, conforme os desenhos (...) 354,52 € (...) PAVIMENTOS 3.1. Fornecimento e assentamento de pavimento em placas KERLITE da marca MARGRÉS ref. KERLITE EXEDRA ALBIS SILK (100x50cm) aplicado sobre o pavimento existente com cola WEBER-COL-XXL, conforme a planimetria dos desenhos (...) 8 933,90 € 3.2 Adaptação das soleiras em chapa das portas dos elevadores à cota do novo pavimento (+- 8mm) (...) 1 095,42 € (...) PAREDES 4.1 Fornecimento e assentamento de placas KERLITE marca MARGRÉS ref. KERLITE EXEDRA ALBIS SILK (100x50cm) aplicado sobre as paredes com cola WEBER-COL-XXL, conforme a planimetria dos desenhos (...) 10 635,60 € 4.2 Fornecimento e assentamento de apainelado folheado a madeira sucupira envernizada, estruturado por detrás para encastrar os módulos das caixas de correio, conforme os desenhos. (...) 1 982,88 € 4.3 Fornecimento e assentamento de apainelado com um ripado de madeira sucupira envernizada, estruturado por detrás, com uma parte lisa para encastrar as caixas e quadros técnicos da parede por detrás do balcão, conforme os desenhos. (...) 5 046,34 € 4.4 PREÇO ESTIMADO Fornecimento e instalação de painéis em Chapa de alumínio anodizado perfilado da marca METALLRERARBEITUNG Neustadt GmbH modelo Group S WellRec SQ-12/12R nas paredes laterais dos elevadores, conforme os desenhos (...) 7 302,72 € 4.5 Fornecimento e instalação de pósticos em chapa de alumínio anodizado liso para revestir as laterais e parte superior das portas dos elevadores, conforme os desenhos (...) 4 472,79 € 4.6 Revestimento com gesso cartonado das paredes existentes para base do assentamento das placas de Kerlite com estrutura auxiliar e reforço estrutural pontual na zona de suspensão do Écran LCD (...) 769,16 € 4.7 Revestimento da parede da parte superior sobre a frente vidro com gesso m2 (...) 239,78 € 4.8 Execução de uma parede divisória em gesso cartonado com estrutura inclui barramento e lixagem gerais para receber pintura (...) 2 254,19 € (...) TECTOS 5.1. Execução de um tecto falso em gesso cartonado, conforme planta de tectos, sancas, alçapões, remates com a parede conforme desenho de pormenor (...) 3 079,76 € (...) CARPINTARIAS 6.1 Fornecimento e montagem de balcão de atendimento, estruturado em MDF e forrado a folha de madeira sucupira e placas Kerlite da marca MARGRÉS ref. KERLITE EXEDRA ALBIS SILK (100x50cm), conforme os desenhos. (...) 4 582,38 € (...) 6.2 Fornecimento e montagem de portas simples de varrer para substituir as existentes em alumínio com placas, em MDF revestido com placas Kerlite no exterior e o interior pintado, conforme os desenhos. (...) 2 733,35 € (...)

PINTURAS 7.1. Pintura com tinta CIN Vinylmatt branco de todos os tectos sobre gesso cartonado (...) 575,51 € 7.2 Pintura com tinta CIN Vinylmatt branco de todas as paredes em gesso cartonado (...) 354,93 € (...)

DIVERSOS 8.1 Execução de pré limpezas, limpezas durante as diversas fases da obra incluindo a organização da obra de forma a garantir utilização da mesma) e limpeza final de toda a obra (...) 912,83 € 8.2 Fornecimento e assentamento de um tapete em PVC cor cinzento escuro encastrado na caixa no pavimento (2.40x0.90m) (...) 920,13 € 8.3 Montagens e fixação das caixas de correio na nova localização conforme os desenhos (...) 425,99 € (...)

8.4 Fornecimento de novas caixas de correio iguais às existentes (...)

B REDE ELECTRICA, ILUMINAÇÃO E SEGURANÇA REDE ELÉCTRICA 1.1 Levantamento das instalações eléctricas existentes e elaboração de projecto de adaptação. (...) 1 156,25 € 1.2 Deslocação dos sistemas instalados no actual balcão, para a estrutura a construir junto à parede. (...) 2 166,44 € 1.3 Reinstalação dos sistemas de comando e supervisão no novo balcão. (...) 1 886,51 € 1.3 Deslocação dos sistemas de Corte-Geral de energia, para a estrutura junto à parede. (...) 1 034,54 € 1.4 Ensaios gerais de todos os sistemas de comando e supervisão, instalados no balcão. (...) 425,99 € (...)

ILUMINAÇÃO 2.1 Fornecimento e montagem de calha trifásica da marca FLOS TREE PHASE TRACK SURFACE7PEDANT 2000mm ref. 60.3102.14 Matt Black, para a sanca central no espaço da recepção (comprimento 9.30m), conforme a planta de iluminação. (...) 2 096,80 € 2.2 Fornecimento e montagem de Spots da marca FLOS - UT SPOT TRACK o86 LED Array High Performances 32.8W 3770lm 3000K CRI 80 ref. 09.4884.30A - 2408ml Matt Black, conforme a planta de iluminação. (...) 3 209,49 € 2.3 Fornecimento e montagem de Spots da marca KREON KR985222 LED AR111, 12V, black 2800K conforme a planta de iluminação (...) 4 644,12 € 2.3.1 LED AR111 12V, 18,5W, warm white, 25°, CRI95 - Nota INOVBUILD lâmpada compatível com a marca KREON (...) 2 121,84 € 2.3.2 EOC 51492400 Lâmpada MAS LEDspotLV AR111 G53 11-50W (...) 31,94 € (...)

DETENÇÃO INCENDIO E SEGURANÇA 3.1 Levantamento técnico do sistema de detenção de incêndios existente e elaboração de projecto de adaptação (...) 1 521,38 € 3.2 Fornecimento e montagem de detectores de incêndio no teto falso (...). 1 119,72 € 3.3 Adaptação do sistema de segurança existente ao novo projecto. (...) 1 977,79 € 3.4 Integração de novos detectores no SADI, programação e ensaio. (...) 547,70 €

VI. Os trabalhos de transferência do equipamento para o novo balcão, deve envolver diversas equipas a fim de garantir a correcta execução dos trabalhos, a responsabilidade deve ser partilhada, em virtude da sensibilidade de alterar/deslocalizar todos estes sistemas que estão envelhecidos, é necessário organizar uma equipa multidisciplinar, que envolva todas as especialidades e

um representante da Administração a fim de se inteirar da complexidade da sua execução, não podemos nos responsabilizar por qualquer circunstancia alheia ao nosso desempenho de condução dos trabalhos e a qualquer defeito de material obsoleto, bem como um projeto que já sofreu diversas alterações e não está actualizado. (...) REDE DE TELECOMUNICAÇÕES 3.5 Fornecimento e montagem de rede de dados para supervisão de painel publicitário. (...) 791,12 € C DESCONTO COMERCIAL 1 Desconto comercial (...) - 4 797,50 € TOTAL DA PROPOSTA 97 000,00 €”

29. No dia 8 de Abril de 2019, pelas 15h30, realizou-se uma Assembleia Geral Ordinária de Condóminos do edifício da Torre 3 das Amoreiras.

30. O ponto cinco da ordem dos trabalhos respeitava à deliberação sobre o montante a debitar às fracções A e B de acordo com a deliberação da Assembleia Geral de 26/06/2018.

31. Foi deliberado, por maioria dos votos dos condóminos presentes ou representados na referida Assembleia Geral, debitar às fracções A e B o montante de 16.575,00 €.

32. Correu termos no Juízo Central Cível de Lisboa - J..., o processo n.º .../... TVLSB, intentado pelo condomínio da Torres 3 contra a aqui Autora, pedindo a condenação desta a pagar, a título de contribuições extraordinárias para o fundo de reserva vencidas no valor de 31.343,31 €, acrescida de juros à taxa legal e das rendas que se vencessem até Junho de 2017, acrescidas das mesmas taxas de juro, até integral pagamento.

33. A acção referida em 32. foi julgada improcedente, por não provada, pelo tribunal de 1.ª Instância, tendo esta decisão sido revogada pelo Tribunal da Relação de Lisboa e, posteriormente, por Acórdão proferido pelo Supremo Tribunal de Justiça, foi revogado o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa e ripristinada a sentença de 1.ª instância.

34. A Autora contribui na proporção da sua permilagem para o Fundo Comum de Reserva, tendo deixado contribuir a partir do 2.º semestre do ano de 2017, inclusive e, com base num acordo verbal, anterior a 2002, contribui para parte das despesas comuns, com base numa percentagem sobre a permilagem que lhe cabe, assumindo apenas 100%, com referência à sua permilagem, das despesas de manutenção e equipamentos de segurança do edifício e despesas de comunicações.

35. Na data referida em 18., a fachada onde estão localizadas as portas de entrada e o vestíbulo principal mantinham a sua configuração inicial desde a construção do edifício.

36. O pavimento e o balcão do hall de entrada não apresentavam fendas ou deteriorações que impedissem a sua utilização.

37. As paredes e os materiais de revestimento do hall de entrada não

apresentavam fendas ou deteriorações.

38. As portas de vidros existentes no hall de entrada não tinham vidros partidos e estavam a funcionar.

39. Na fachada do edifício sempre existiram duas portas de entrada e evacuação: a porta de abertura e fecho automáticos (de correr), com dois vidros que se sobrepõem aquando da abertura, cujo espaço para entrada e evacuação de pessoas fica reduzida a metade (0,9 m), apenas permitindo a passagem de uma pessoa de cada vez, sendo por essa porta que quase todos os utentes entram e saem do edifício; e a porta em duas folhas de vidro, pivotantes, de abertura manual, com largura de 1,5 m, com molas que permitem o fecho automático, que permite a entrada e evacuação de duas pessoas, mas que raramente é utilizada pelos utentes do edifício devido à sua difícil abertura decorrente do peso das folhas em vidro, do sistema de molas e dos ventos que aí se fazem sentir.

40. Por tais duas portas, diariamente, entram e são saem cerca de 1.000 pessoas.

41. Nos simulacros de situações de incêndios e terremotos, que condomínio da Torre 3 organiza, regularmente, para testar a operacionalidade dos meios envolvidos na evacuação de pessoas do edifício, as portas referidas em 39. não permitiam uma atempada evacuação do número de pessoas que ocupam os diversos escritórios existentes nos 16 pisos do edifício.

42. As obras referidas em 22. incluem a substituição das portas de entrada e evacuação do edifício por uma porta com largura útil de 2,40 m, correspondente a 4 pessoas, que permitirá a entrada no edifício e a sua evacuação e uma porta pivotante com largura correspondente a 1 pessoa, que apenas permitirá a evacuação de pessoas do edifício em caso de emergência.

43. A configuração original do vestíbulo principal da Torre 3 incluía um tecto falso, abobadado, que, pela natureza da sua construção, dificultava a inspecção do espaço existente entre o tecto falso e o tecto real, apesar de, nesse espaço, passarem as canalizações de alimentação da rede de incêndios, as canalizações de água disponíveis nas áreas comuns e os cabos eléctricos dos serviços comuns da Torre.

44. O espaço existente entre o tecto falso e o tecto real não estava protegido por detecção de incêndio

45. A remoção do antigo tecto falso e inerente substituição por um novo tecto falso, contínuo e plano, na sequência das obras referidas em 22., permitiu verificar que não havia isolamento entre o compartimento dos quadros eléctricos dos serviços comuns e o vestíbulo principal do edifício.

46. E criar alçapões de acesso às canalizações e a instalação de detector de incêndios entre o tecto falso e o tecto real do vestíbulo, sendo a activação

deste detector agora sinalizada por indicador de alarme colocado por baixo do tecto falso e visível a partir do balcão onde está o segurança do edifício.

47. No interior do balcão, existente no vestíbulo principal, existia uma área técnica, com fios e outros condutores que já não eram utilizados e que se sobrepunham aos que estavam em utilização.

48. O edifício Torre 3 foi equipado com botoneiras de corte geral de energia em Novembro de 2016.

49. Dadas as dificuldades em fazer passar os cabos de comando para o balcão referido em 47., estas botoneiras foram colocadas numa zona de passagem de pessoas para acesso à porta automática existente no edifício.

50. Na configuração original do vestíbulo, o bloco de caixas de correio das fracções autónomas situavam-se em torno do balcão acima identificado.

51. Dada a ausência de espaço, esse bloco das caixas de correio cobria parte da botoneira de comando de paragem do ar condicionado, da botoneira de chamada de ascensores ao piso 0 e do botão de alarme manual desse vestíbulo.

52. A reconfiguração do espaço do vestíbulo, resultado das obras em curso, permitiu que os mencionados comandos fossem agrupados na parede por detrás do balcão do vestíbulo, juntamente com outros comandos e com o painel de comando e controlo da detecção de incêndios.

53. O vestíbulo foi, ainda, alterado na sua configuração para reposição da compartimentação da sala de quadros eléctricos das áreas comuns, através da selagem de aberturas e instalação de uma porta resistente ao fogo para acesso a este compartimento e permitiu instalar um sistema de iluminação de emergência.

54. Na sequência das obras referidas em 22. foi possível organizar e identificar as redes de cablagem do balcão.

II.2 Deu o Tribunal recorrido como não provada seguinte facticidade o que não vem impugnada:

- Em data não precisa, mas anterior a 22 de Outubro de 1999, as fracções designadas pelas letras A e B sofreram alterações no que respeita à sua estrutura;

- Antes da edificação da Torre 3 tinha sido instalado e entrou em funcionamento o centro comercial das Amoreiras;

- As quantias mandadas restituir pela decisão referida em 15. foram pagas com a contribuição dos condóminos dos anos de 2010 a 2017, através de fundos para despesas correntes do condomínio, para o qual a autora não havia contribuído.

À restante matéria alegada não se responde por irrelevante, conclusiva, por constituir matéria de direito ou por ser mera impugnação motivada.

### III-FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO

III.1. Conforme resulta do disposto nos art.ºs 608, n.º 2, 5, 635, n.º 4, 649, n.º 3, do CPC<sup>[1]</sup> são as conclusões do recurso que delimitam o seu objecto, salvas as questões cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras e as que sejam de conhecimento oficioso. É esse também o entendimento uniforme do nosso mais alto Tribunal (cfr. por todos o Acórdão do S.T.J. de 07/01/1993 in BMJ n.º 423, pág. 539.

III.2. Não havendo questões de conhecimento oficioso são as conclusões de recurso que delimitam o seu objecto tal como enunciadas em I.

III.3. Saber se ocorre, na decisão recorrida, erro na apreciação dos meios de prova e subsequente julgamento dos factos dos pontos 36 a 38 que deveriam ter sido julgados não provados, a ampliação da factualidade constante dos pontos 48 e 49.

III.3.1. O recorrente cumpre o seu ónus processual pelo que este Tribunal está em condições de reapreciar a decisão de facto. Da motivação da decisão de facto reculta que o Tribunal recorrido fundamentou a decisão nos depoimentos de *PD... e PMa...* “que depuseram de forma segura confirmaram tal factualidade”, a convicção resultou da certeza de se tratar de pavimento de mármore resistente ao desgaste mesmo por utilização intensa e a circunstância de não terem sido contrariados pelos demais depoimentos prestados à excepção de *JT...* que, genericamente, referiu a existência de algumas pedras de revestimento, já partidas, o que não foi confirmado por “*qualquer outra prova, sendo que sequer os réus alegaram a existência de pedras partidas, antes das obras e certamente tê-lo-ia, feito caso tal se verificasse*” e no que as portas de vidro concerne a testemunha *LM...* “*não mencionou que tais portas estivessem estragadas, apenas que as mesmas não eram adequadas para uma evacuação eficiente em situação e emergência, o que revela que apenas seria esse o obstáculo à manutenção das mencionadas portas*”.

III.3.2. Os factos constantes dos pontos 36 a 38 são factos negativos, ou seja, o pavimento, o balcão e o revestimento do *hall*, em mármore não apresentavam fendas ou deteriorações e as portas de vidro existentes nesse mesmo *hall* não tinham vidros partidos e estavam a funcionar. Em primeiro lugar, o conceito de deterioração. No sentido rigoroso do termo, deterioração é o desgaste produzido através do uso do prédio. Ora a deterioração é, por definição, acto ou o efeito de deteriorar, a danificação, a decomposição, a degeneração o estrago sem importar a destruição total uma alteração do estado para pior.<sup>[2]</sup> A alegação foi feita pela Autora nos art.ºs 32, 33, 34, 35, 36 e têm por corolário a conclusão de que as obras que se pretendem executar não são essenciais à normal utilização do edifício, e por isso são obras de remodelação

que não podem ser custeadas com o Fundo de Reserva que, por força do art.º 4/1 do DL 268/94 de 250 apenas consente a sua utilização para obras de conservação. O que disseram os réus na contestação? Em suma que os locais têm mantido a sua configuração inicial desde a construção do edifício ao longo de 35 anos, são essenciais à normal utilização e para assegurar a segurança e salubridade das pessoas que nele circulam, as portas em vidro na entrada e evacuação do edifício nunca foram as adequadas a permitir uma normal utilização do edifício considerando a elevada densidade da sua ocupação, a porta mais utilizada pelos utentes por ser deslizante não cumpre com os requisitos mínimos da largura de 2 pessoas exigidas pelas regras de segurança relativas à evacuação de edifício, o condomínio realizada regularmente simulacros e situações de incêndio e terremotos para testar a operacionalidade dos meios envolvidos na evacuação de pessoas e edifícios as portas não permitiam uma atempada evacuação do elevado número de pessoas que ocupam os diversos escritórios nos 16 pisos, a Autora tem vindo a contribuir para o pagamento dos encargos decorrentes dessas obras nas partes comuns, à excepção das obras efectuadas nos elevadores para as quais não contribuiu e das efectuadas no sistema de AVAC que a Autora se recusa a contribuir correndo acção declarativa quanto a essa questão, já o pavimento, o revestimento das paredes e os tectos do vestíbulo principal nunca forma substituídos pelo que naturalmente apresentavam deteriorações decorrentes de quase 35 anos de muita intensa utilização (50), o balcão apresentava deteriorações decorrentes de quase 35 anos de utilização (51), o estado de deterioração do vestíbulo principal estava a pôr em causa o elevado grau de notoriedade do edifício Torre 3 como centro de escritórios de Lisboa, salientando-se que as fracções autónomas que o integram são vendidas a um elevado preço por cada metro quadrado nele funcionado escritórios de diversas entidades como instituições bancárias de investimento imobiliário, sociedade de advogados, serviço na área de saúde e prestadores de outros serviços (52), no vestíbulo principal estão situadas áreas técnicas onde, ao longo dos anos foram sendo identificadas deficiências muitas delas camufladas por deficiências de construção e concepção do espaço físico que podiam atentar contra a segurança das pessoas que nele circulam como melhor se irá expor (54), por forma a verificar a amplitude dessas deficiências e eliminá-las eficazmente seria necessária uma intervenção em toda a zona do vestíbulo principal com a remoção do tecto falso e das caixas de correio e balcão de atendimento (55), o tecto falso abobadado pela natureza da sua construção inviabilizava ou no mínimo dificultava muito a inspeção existente entre o tecto falso e o tecto real apesar de nessa zona passarem as canalizações de alimentação de rede de incêndios, canalizações de água disponíveis nas áreas

comuns, cabos elétricos dos serviços comuns da torre(56), a remoção do tecto antigo e a sua substituição por novo tecto falso permitir verificar que não existia nenhum isolamento entre o compartimento dos quadros elétricos dos serviços comuns e o vestíbulo principal do edifício, a remoção do tecto falso permitiu a instalação de detetor de incêndios (57 a 60) balcão também é uma área técnica e no seu interior existiam fios e outros condutores que já não eram utilizados e que se sobrepunham aos que estavam em utilização, o edifício da Torre 3 foi equipado com botoneiras de corte geral de energia em Novembro de 2016 na altura provisoriamente instalados numa zona de passagem de pessoas para acesso à porta automática existente no edifício, forma inadequada, a reconfiguração do vestíbulo resultado das obras em curso incluindo a substituição do revestimento das paredes permitiu que os mencionados comandos foram agrupados por detrás do balcão do vestíbulo juntamente com os outros comandos e com o painel de comando e controlo de detecção de incêndios sem obstáculos ao seu próprio acesso, em virtude das obras em curso o local onde estes comandos foram instalados poderão agora ser rapidamente acedidos pelo segurança do edifício, de um modo geral as obras em curso no vestíbulo de entrada /evacuação da Torre 3 vieram permitir uma melhor e mais eficaz intervenção nas instalações técnicas do edifício mencionadas em 70 (61 a 70). À alegação negativa da Autora de que aqueles elementos do vestíbulo comum do edifício (pavimentos, paredes, tectos, balcão, não apresentavam fendas, deteriorações ou patologias que impedissem a sua normal utilização, enquanto tais, não contra-alegou a Ré (réus) quaisquer factos que permitissem concluir pela existência, então, de deteriorações, ou seja danos, decomposição e estragos, nos mesmos, matéria exceptiva; o que a Ré faz nas sua contestação é aquilo que na gíria jurídica se denomina de impugnação motivada, ou seja, a Ré traz aos autos certos factos que permitem explicar porque razão é que foi feita a intervenção nesses materiais e a explicação é a de que esses materiais já tinham 35 anos, que é o tempo de construção do edifício, materiais que se encontram sujeitos a forte utilização, por se tratar de um edifício com 17 pisos com muitas fracções onde se encontram instalados escritórios de diversas empresas (fracções de elevado valor comercial) com entrada e saída permanente de pessoas pela porta do vestíbulo. Sendo perfeitamente aceitável, enquanto facto que decorre da experiência comum, que o vestíbulo da entrada comum da Torre foi sujeito, ao longo dos anos, a uma intensa utilização, não ocorre, todavia, a concretização, por parte da Ré, de nenhum específico dano, decomposição ou estrago nesses materiais, cujo composição, de resto, se ignora, muito embora, no que toca aos revestimentos, as testemunhas façam alusão a mármore, que como é sabido é um material resistente sobretudo se for de boa qualidade o que parece ser o

caso dos autos de acordo com as próprias testemunhas. A este propósito a testemunha LM..., engenheiro mecânico, a prestar serviços para o Condomínio e para o Amoreiras Center limitou-se a falar da questão da segurança contra os incêndios, do corte de energia das botoneiras, da incorrecta colocação de alguns elementos da área técnica que, aquando das obras de 2016, não foram completadas porque para passar a cablagem para o balcão do vigilante onde agora se encontram *“ter-se-ia de danificar as paredes, o que se fez agora”*, o que significa que em 2016 os revestimentos não estariam danificados decompostos a precisar de intervenção, mal se compreendendo que 2 anos já carecessem dessa intervenção. Também a testemunha JM... responsável pela manutenção da Torre 3 Um *“faz tudo”*, na sua expressão, desde 2014, apenas aponta a incomodidade de alguns daqueles elementos do vestíbulo quando refere que *“as portas anteriormente eram portas de corre uma de lâmina fixa e outra a correr, uma confusão para sair, agora as portas estão muito melhores, não sei penso que foram recomendações de segurança...estava alá um cancro autêntico o tecto tinha uma altura de 4 metros, para mudar uma lâmpada um transformador era preciso uma andaime para fazer a manutenção em condições, agora é mais fácil...o balcão de segurança eram uma miséria, já tinha 30 anos...”*; a própria testemunha AJ..., engenheiro técnico electrotécnico, a prestar serviços para a Torre 3 desde 2014 e que de 2014 a 2016 foi o responsável pela manutenção da Torre enquanto trabalhador de uma empresa que prestava serviços ao condomínio e desde 2016 directamente através de uma empresa sua, responsável por todos os sistemas da rede eléctrica, ar condicionado e ventilação contra incêndios em edifícios, CCTV, SADI detecção de incêndios, bombagem água potável centro de incêndios, excluindo construção civil, à excepção de esgotos quando necessário, prestou um depoimento sempre em torno da necessidade de melhoramento dos sistemas de segurança, a propósito do projecto das obras referiu que *“...só não estavam definidos na arquitectura os acessos técnicos aos sistemas que estavam previstos nas obras que incluíam iluminação, SADI ar condicionado etc, os mármore aguentam 30 anos, a construção civil e os acabamentos não eram a minha especialidade, tinha lista das forras em pedra mármore nos patins que estavam em queda...”*; os patins, supõe-se, são os patins dos degraus da escada, mas não se consegue identificar em que zonas é que foram substituídos ou sequer se esses patins se localizavam na mencionada zona do vestíbulo. Por conseguinte, não ocorre nenhuma razão para dar como não provada a alegação da Autora porquanto os depoimentos das testemunhas nenhuma dúvida permitem trazer sobre os factos alegados por ela.

III.3.3. Sustenta ainda a Ré que ocorre omissão de pronúncia do Tribunal recorrido sobre o alegado pela Ré na parte final do art.º 63 e no art.º 64 da

sua contestação no confronto com os factos dados como provados nos pontos 48 e 49, devendo ser ampliada a decisão de facto dos pontos 48 e 49 por forma a fazer constar deles tal como decorre dos depoimentos de JM..., LM... e AJ... que *o edifício Torre 3 foi equipado com botoneiras de corte geral de energia em Novembro de 2016, no entanto dadas as dificuldades em fazer passar cabos de comando para o balcão referido em 47 estas botoneiras forma colocadas numa zona de passagem de pessoas para acesso à porta automática existe no edifício*, *“Tal colocação foi feita temporariamente devido às dificuldades encontradas na configuração do espaço do vestíbulo, mas não foi e forma adequada pois numa situação de emergência o acesso a tais botoneiras pode ficar condicionado pelo previsivelmente elevado fluxo de pessoas em evacuação”*. A Ré alegou na verdade esses factos, ocorre depoimento das testemunhas sobre eles, saber se o Tribunal os deveria ou não ter julgado provados nada tem a ver com a nulidade da decisão por omissão de pronúncia, por o Tribunal pronunciou-se sobre as questões fáctico jurídicas suscitadas, eventualmente poderá é ocorre um erro de julgamento na decisão e facto, caso se conclua pela sua relevância para decisão de facto. Não se percebe a ampliação requerida de *o edifício Torre 3 foi equipado com botoneiras de corte geral de energia em Novembro de 2016, no entanto dadas as dificuldades em fazer passar cabos de comando para o balcão referido em 47 estas botoneiras forma colocadas numa zona de passagem de pessoas para acesso à porta automática existe no edifício*. Esses factos constam expressamente dos pontos 48 e 49. Alegação de que *Tal colocação foi feita temporariamente devido às dificuldades encontradas na configuração do espaço do vestíbulo, mas não foi e forma adequada pois numa situação de emergência o acesso a tais botoneiras pode ficar condicionado pelo previsivelmente elevado fluxo de pessoas em evacuação* não encontra respaldo técnico rigorosa nos depoimentos mencionados, a razão da passagem dos comandos das botoneiras para o balcão com área técnica teve a ver com uma opção técnica que está explicitada em 49 e 53.

III.4. Saber se, alterando-se a decisão de facto, conjugando-se com os factos dados como provados sob 28, 39 a 54, resulta que tais obras na rede eléctrica, iluminação e segurança são obras de conservação por estra deteriorada e em mau estado, porque a Autora na sua alegação pôs tal em causa no recurso pelo que deve o Fundo suportá-las, as obras da arquitectura são uma decorrência da substituição das redes eléctrica, de iluminação e se segurança que estavam em mau estado também são obras de conservação, a suportar pelo Fundo, julgando-se válida a deliberação de 26/6/2018 quanto ao ponto 3.

III.4.1. O recorrente só não se conforma com a decisão no segmento que também declarou nula a deliberação de 26/6/2018 quanto ao ponto 3 que

versava o financiamento das obras de conservação e remodelação do *hall* de entrada cuja ratificação de adjudicação à empreitada constava do ponto 2 relativamente ao qual com a oposição da Autora foi deliberado autorizar a utilização de 97 mil euros do Fundo de Reserva para financiamento dos mencionados trabalhos do ponto 2. Relativamente a esse ponto entendeu-se suma que:

- Com as alterações introduzidas pelo DL 268/94 de 25/10 são 4 os vícios de que podem padecer as deliberações tomadas em, assembleia de condóminos, a saber a nulidade, a anulabilidade a ineficácia em sentido estricto e a inexistência, sendo que a Autora sustenta que todas as deliberações são nulas ou anuláveis nos termos dos art.ºs 280/1, 1419/1 do CCiv por violação dos disposto nos art.ºs 1419 a 1429 e 1424/3 do Cciv e 4/1 do DL 268/94 de 25/10 por violarem o título constitutivo da propriedade horizontal e o regulamento do condomínio
- Quanto ao ponto 3 porque o art.º 4/1 impõe que o fundo de reserva apenas sirva para custear as despesas de conservação do edifício, há que apurar a natureza das obras e por força do art.º 2/f do DL 555/99 de 16/12 (RJUE) as obras de conservação são definidas como os obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução ampliação ou alteração, designadamente obras de restauro, reparação ou limpeza, por sua vez o art.º 1425 do Cciv refere-se às obras que constituam inovações, Aragão Seia a propósito deste art.º defende inovações como obras que trazem algo de novo em benefício das coisas comuns já existentes, ou que as melhoram e ainda as que levam ao seu desaparecimento ou a modificação do seu uso.
- Atenta a factualidade dada como provada não obstante ter ficado provado que a fachada onde estão localizadas as portas de entrada e o vestíbulo principal mantinham a sua configuração inicial desde a construção do edifício ficou demonstrado que o pavimento, o balcão, o revestimento das paredes e as portas de vidro não padeciam de qualquer deterioração que impedisse a sua utilização, não obstante ter ficado provado que as portas existentes na fachada de entrada e evacuação não permitiam uma atempada evacuação do elevado número de pessoas que ocupam os diversos escritórios existentes nos 16 pisos do edifício, contudo essa impossibilidade verifica-se desde a colocação das portas pelo que a substituição de tais portas por outras de dimensão distinta traduz-se numa inovação e não numa obras de conservação, isto independentemente do mérito da realzação da obra ou do juízo do bem funado dessa opção;

- O tecto falso não obstante ter ficado provado que a natureza e a configuração abobadada da sua construção dificultava a inspecção do espaço existente entre o tecto falso e a o tecto real onde passavam, as canalizações e os cabos eléctricos dos serviços comuns e a ausência de isolamento entre o compartimento dos quadros eléctricos dos serviços comuns e o vestíbulo principal do edifício, a obra que foi adjudicada visou alterar a sua configuração melhorando-o tornando mais fácil o acesso às canalizações e cabos eléctricos que se encontravam entre o tecto real e os falso, o que constitui também uma inovação, já que a intervenção visou alterar a forma como tal espaço foi construído, da obra adjudicada sobre a qual recaiu a deliberação impugnada não consta a substituição dos sistemas envelhecidos mas sim a sua alteração/deslocalização para o balcão por força do novo projecto, sendo que a possibilidade de organização e identificação das redes de cablagem existentes no balcão pela oportunidade constituiu uma beneficiação e não uma obra de conservação, o mesmo se diga das botoneiras, colocação de detetores de incêndios nos tectos falsos, selagem de aberturas e instalação de uma porta resistente ao fogo para acesso à compartimentação da sala de quadros eléctricos das áreas comuns e da instalação de sum sistema de iluminação de emergência todas obras de beneficiação das partes comuns que visam melhorar os sistema de segurança e incêndio mas que se não limitam a reparar e a conservar o que até aí existia nesses espaços; o que consta do orçamento (proposta de remodelação do hall da Torre 3 Amoreiras Lisboa) quanto às instalações eléctricas iluminação e detecção de incêndios e segurança é o levantamento das instalações existentes, sua adaptação ao novo projecto de arquitectura coa deslocalização dos comandos e ensaios de sistemas para além do fornecimento e montagem de calha trifásica *spots, led`s* colocação e detetores de incêndio em tecto falso, integração destes no SADI fornecimento e montagem de rede de dados para supervisão do painel publicitário, ou seja o levantamento dos sistemas existente para adaptação ao novo projecto de arquitectura de remodelação do hall e não a sua substituição por mau funcionamento e a colocação e mais detetores de incêndio e mais iluminação para cara beneficiação da imagem de segurança do edifício, tudo obras que melhora o espaço comum que integram as chamadas inovações do art.º 1425 do CCiv não simples obras de conservação pelo que o custo das mesmas não pode ser suportados pelo fundo de reserva, devendo ser suportado nos termos do art.º 1424, sendo a deliberação nula.

III.4.2. A discordância do recorrente assenta, em suma, no seguinte:

- Apesar de se ter aproveitado um só momento para executar todos os trabalhos, na verdade, trata-se de várias oras em diferentes vertentes

reproduzidas no ponto 28 dos factos provados a saber A) os trabalhos de arquitectura em pavimento, paredes, tectos carpintarias pinturas portas balcão no valor de 77.065,87 euros, trabalhos de B) rede eléctrica, iluminação e segurança no valor de 24.731,63 euros num total de 101.797,50 reduzido a 97 mil euros após desconto comercial, a Autora nada alegou quanto ao estado de deterioração e necessidade de substituição da rede eléctrica, iluminação e segurança mas dos factos dados como provados de 39 a 54 resulta clara a necessidade de realização desses trabalhos por estar em causa a segurança do edifício e das pessoas que nele trabalham, do ponto 34 resulta que a Autora sempre assumiu em 100% com referência à sua permissão as despesas de manutenção e equipamentos de segurança do edifício e despesas de comunicações, a Autora impugnou a deliberação mas apenas pôs em causa as obras em pavimento paredes balcão e portas nos art.ºs 3 a 35 da p.i., o pavimento e as paredes o que se fez foi sobrepor cerâmica sobre os revestimentos já existentes desde 1985, o tecto continuou a ser falso, deixando de ser côncavo para ser plano, as portas continuaram ser portas automáticas, em vidro, o balcão sofreu obras de conservação, não tendo sido sequer modificada a sua localização como resulta dos factos provados, não ocorreu uma alteração do destino ou afectação ou *lay out* dos espaços comuns, julgando-se procedente a impugnação a decisão de facto quanto à deterioração de alterar-se quanto ao custeamento das obras de arquitectura o sentido da decisão, já que não ocorre qualquer nulidade da deliberação.

- Todas as obras, como resulta dos depoimentos das testemunhas, visaram substituir o que estava deteriorado e/ou já não cumpria o fim a que se destinava, por exemplo no tecto falso cuja estrutura poderia inclusive cair ou pelo menos alguma das suas placas ou o balcão que estava em muitas vertentes simplesmente inoperativo para além de deteriorado, a rede eléctrica e a rede de conservação de incêndios que estava obsoleta violando inclusivamente as regras de segurança em vigor como resultou dados depoimentos das testemunhas referida e como foi necessárias a abertura de roços em paredes e pavimentos por consequência dos trabalhos realizados na rede eléctrica iluminação e prevenção contra incêndios incluindo botoneiras entre outros naturalmente que foi necessária a sobreposição de novos revestimentos sobre os antigos, por isso as obras visaram a conservação do espaço comum e não foram obras de simples beneficiação nem delas resultou a alteração à forma como o espaço foi construído ao fim a que sempre se destinou foram obras essenciais à utilização do espaço, o conceito de obras de conservação não pode reduzir-se à mera reparação dos materiais de construção e equipamentos colocados à data da construção de um edifício, uma vez que não raras vezes essa reparação é impossível dada a exiguidade

dos materiais e equipamentos que deixam de ser comercializados ou é excessivamente onerosa ocorrendo a substituição dos materiais deteriorados e obsoletos por materiais contemporâneos à obra por isso a deliberação é válida.

III.4.3. De acordo com o artigo 2.º do RJUE entende-se por:

- a) «Edificação» a atividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência;
- b) «Obras de construção» as obras de criação de novas edificações;
- c) «Obras de reconstrução sem preservação das fachadas» as obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas, da cércea e do número de pisos;
- d) «Obras de ampliação» as obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cércea ou do volume de uma edificação existente;
- e) «Obras de alteração» as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cércea;
- f) «Obras de conservação» as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza; [...]
- m) «Obras de escassa relevância urbanística» as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização tenham escasso impacte urbanístico

III.4.4. Dispõe o art.º 4 do DL 268/94 citado:

Artigo 4.º

Fundo comum de reserva

1- É obrigatória a constituição, em cada condomínio, de um fundo comum de reserva para custear as despesas de conservação do edifício ou conjunto de edifícios.

2 - Cada condómino contribui para esse fundo com uma quantia correspondente a, pelo menos, 10% da sua quota-parte nas restantes despesas do condomínio.

3 - O fundo comum de reserva deve ser depositado em instituição bancária, competindo à assembleia de condóminos a respectiva administração.

III.4.5. Existe ainda legislação relativa à criação de contas poupança-

condomínio mediante a deliberação prévia da assembleia e condóminos destinadas a financiar quer as obras de conservação ordinária como as obras de conservação extraordinária e à beneficiação dos edifícios, no caso o DL 269/94 da mesma data cujo art.º 1.º dispõe:

Artigo 1.º - 1 - Os administradores de prédios em regime de propriedade horizontal, mediante prévia deliberação da assembleia de condóminos, podem abrir contas de depósito a prazo denominadas «contas poupança-condomínio».

2 - As contas poupança-condomínio destinam-se exclusivamente à constituição de um fundo de reserva para a realização, nas partes comuns dos prédios, de obras de conservação ordinária, de conservação extraordinária e de beneficiação.

3 - Para efeitos do disposto no número anterior, as obras de beneficiação são apenas as determinadas pelas autoridades administrativas.

III.4.6. O fundo de reserva é obrigatório por lei, sendo o seu valor o resultado das participações de todos os condóminos, para ajudar a pagar as obras de conservação que sejam necessárias efectuar no futuro. O saldo da conta visa exclusivamente a realização de obras de conservação extraordinária nas partes comuns do edifício. A assembleia de condóminos fixa, anualmente, o valor percentual da participação, que nunca será inferior a dez por cento da quota-parte de cada condómino nas despesas correntes do condomínio. O valor destinado ao fundo de reserva deve ser encaminhado para uma conta bancária autónoma. As gestões das contas do condomínio são feitas com o consentimento do administrador e de um condómino eleito para o efeito. As despesas referentes à conservação e utilização das partes comuns do prédio são suportadas pelos condóminos, na proporção do valor da sua fracção. Contudo, as despesas extraordinárias de conservação (por exemplo, a substituição de um telhado após um temporal) podem ser pagas, segundo decisão do condomínio, recorrendo ao capital do fundo de reserva. As obras que constituam inovações não são cobertas pelo fundo de reserva.

III.4.6. Como se vê o legislador utiliza no RGEU certos conceitos (obras de edificação de alteração ou conservação) que não coincidem com os conceitos utilizados no Código Civil como noutra legislação avulsa (obras de conservação ordinária, extraordinária e beneficiação, inovações); por exemplo, na propriedade horizontal, que nos ocupa, o legislador distingue as obras destinadas à conservação e fruição das partes comuns (art.º 1424) das obras que constituam inovações que o legislador não define mas que exemplifica no n.º 2 do art.º 1425 em relação a certos edifícios com pelo menos 8 fracções) ascensores, instalação de gás canalizado, colocação de rampas de acesso para mobilidade condicionada, colocação de plataformas elevatórias quando não exista ascensor com porta de cabine com dimensões regulamentares para

pessoa em cadeira de rodas. Mas é sabido que as inovações não são apenas essas e que não existe uma coincidência entre os conceitos de inovações e obras de alteração tal como o legislador utiliza o conceito no RGEU e legislação adrede. As inovações materiais são transformações ou acrescentamentos à identidade estrutural do prédio mais ou menos importantes que se destinam a conservá-lo, a melhorá-lo, ou a dar-lhe aptidão para proporcionar ao utente certo uso recreativo, no caso do arrendamento não são uma forma de uso mas uma obra ou implantação destinada a manter ou elevar a qualidade ou a proporcionar algum recreio ao uso do arrendatário; no Código Civil, vista a obra sob o ponto de vista da despesa, encontramos o conceito de benfeitorias no art.º 216/1, que são as despesas feitas para conservar ou melhorar a coisa, distribuindo-as pelas necessárias, úteis e voluptuárias, umas são modificações na essência intrínseca da coisa porque se unem ou incorporam sem identidade própria na substância do prédio e outras são extrínsecas porque muito embora unidas e incorporadas na estrutura do prédio não chegam a fundir-se na sua essência permanecendo com autónoma identidade, e quanto a estas salvo estipulação em contrário no termo do contrato para efeitos de indemnização pelo senhorio é equiparado nos termos do art.º 1046 do CCiv ao possuidor de má-fé com remessa para os art.ºs 1273 a 1275 do CCiv, dizendo-se necessárias as indispensáveis à conservação da coisa e úteis as que não sendo indispensáveis a sua conservação lhe aumentam todavia o valor e o arrendatário como possuidor de má-fé tem direito a ser indemnizado das benfeitorias necessárias que tenha realizado na coisa (primeira parte do art.º 1273/1 do CCiv) e quanto às úteis tem direito a levantá-las se o poder fazer sem detrimento da coisa ou não o podendo a ser indemnizado segundo as regras do enriquecimento sem causa (2.ª parte do art.º 1273/1 do CCiv) ou seja o senhorio deverá prestar-lhe tudo quanto tenha obtido à custa do empobrecimento ou se a restituição não for possível o valor correspondente (art.º 479/1 do CCiv). O art.º 29/ da Lei 6/2006, para os contratos anteriores ao RAU ou ao DL 257/95, trouxe uma inovação porque segundo este preceito o arrendatário aquando da cessação do contrato e salvo estipulação em contrário passa a ter o direito a compensação pelas obras licitamente feitas nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas pelo possuidor de boa-fé, contendo disposição idêntica o art.º 1074/5 do CCiv para os contratos posteriores. A disciplina descrita é meramente supletiva podendo ser afastada por convenção em contrário, como expressamente o declarou na primitiva formulação o art.º 1046/1, do CCiv, e ora se ressalva nos art.ºs 29/1 da Lei 6/06 e 1074/5, do CCiv, e esta cláusula sempre foi considerada legítima, legitimidade, ora reforçada, pelas ressalvas. Como o arrendamento é sempre remunerado pode, hoje em dia, estipular-se, legitimamente, no respectivo

contrato, que corram por conta do arrendatário ou mesmo de terceiro, sem direito a compensação findo o contrato, as obras de conservação ordinária ou extraordinárias do prédio ou fracção, o que é valido para arrendamentos habitacionais ou não habitacionais<sup>[3]</sup>.

III.4.7. Em causa o conceito de obras de conservação utilizado pelo legislador aquando da criação do Fundo de Reserva. Da panóplia de conceitos legais resulta para nós evidente que as obras de conservação ordinária e mesmo extraordinária têm na sua génese a ideia da necessidade de evitar ou impedir o agravamento da deterioração, destruição, perda da coisa, a indispensabilidade para a conservação do imóvel, ou seja das características que o imóvel possuía aquando da sua construção ou reconstrução. E, de novo o conceito de deterioração já acima suficientemente explanado que traz associadas as ideias de dano, decomposição, estrago. Mesmo que se entenda que as obras no *hall* se não possam qualificar de inovação, por não ter ocorrido uma alteração ou transformação estrutural no edifício de que o *hall* faz parte- pelo menos do que resulta dos factos dados como provados de 39 a 54- para se concluir que se trata de obras de conservação sempre seria necessário que resultasse comprovada a existência de um qualquer dano, estrago, decomposição dos referidos materiais quer os de revestimento que incorporaram o chamado projecto de arquitectura quer os dos sistemas de rede eléctrica, iluminação e segurança. Contudo, como acima se disse não só não ficou provada a deterioração dos revestimentos como não resultou provada a deterioração destes últimos sistemas. Da proposta da *Inovbuild* ponto 28 e a propósito o que consta sobre esses sistemas, como se diz na decisão recorrida, é o levantamento das instalações eléctricas e elaboração de projecto de adaptação, deslocação dos sistemas instalados no balcão para a estrutura a construir junto à parede, reinstalação dos sistemas de comando e supervisão no novo balcão, fornecimento, montagens de calha trifásica, fornecimento e montagem de *spots* e *leds*, levantamento técnico do sistema de detecção de incêndios existente e elaboração do projecto de adaptação, fornecimento e montagem de detectores de incêndios no tecto falso, integração dos novos detectores no SADI, programação e ensaio, fornecimento e montagem de rede de dados para a supervisão de painel publicitário. Dos factos contidos de 39 a 54 nenhuma referência a danos, decomposição estragos em qualquer desses sistemas. Dos factos provados e dos depoimentos prestados resulta a ideia de que os sistemas em causa já se encontravam obsoletos, porque tecnologicamente desactualizado mas nenhuma prova foi produzida no sentido de que esses sistemas obsoletos e desactualizados, por estarem danificados punham em causa a segurança do edifício e pessoas, donde a conclusão de que tais obras não podem ser qualificadas de

conservação, as despesas efectuadas inserem-se em melhoramentos do edifício, é certo, valorizaram-no, seguramente, mas nenhuma demonstração ocorre de que essas despesas eram absolutamente necessárias por razões de segurança do edifício das pessoas, por isso o seu custeamento não podia ser feito com o Fundo de Reserva.

#### IV-DECISÃO

Pelas razões expostas acordam os juízes em julgar improcedente a apelação e confirmar a decisão recorrida

As Custas são da responsabilidade dos apelantes condóminos representados pelo seu administrador que decaem e porque decaem (art.º 527/1 e 2)

Lxa., 10/09/2020

João Miguel Mourão Vaz Gomes

Jorge Leal

Nelsno Borges Carneiro

---

[1] Na redacção que foi dada ao Código do Processo Civil pela Lei 41/2013 de 26/7, atento o disposto nos art.º 5/1, 8, e 7/1 (*a contrario sensu*) e 8 da mesma Lei que estatuem que o novel Código de Processo Civil entrou em vigor no dia 1/09/2013 e que se aplica imediatamente, atendendo a que a acção foi autuada e distribuída ao J12, da Instância Local Cível de Lisboa do Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa em 30/8/2018 e a *data da decisão recorrida que é de 5/11/2019*; ao Código referido, na redacção dada pela Lei 41/2013, pertencerão as disposições legais que vierem a ser mencionadas sem indicação de origem.

[2] Dicionário Houaiss, Tomo VII, pág. 2937

[3] PINTO FURTADO, Jorge, in *Manual de Arrendamento Urbano*, Almedina, 5.ª edição revista e actualizada, vol. I, págs. 503/504