

**Tribunal da Relação de Coimbra**  
**Processo nº 2747/20.6T8VIS.C1**

**Relator:** HENRIQUE ANTUNES

**Sessão:** 27 Junho 2023

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** CONFIRMADA

**CONDOMÍNIO DEVERES DOS CONDÓMINOS**

**INOVAÇÕES NÃO AUTORIZADAS INDEMNIZAÇÃO**

**DETERMINABILIDADE DO OBJECTO**

## Sumário

I - Um dos deveres dos condóminos que conformam conteúdo negativo da propriedade horizontal é o de não prejudicar, quer com obras novas, quer por falta de reparação, a segurança, a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício;

II - Por inovações deve entender-se todas as obras que constituem uma alteração do edifício tal como foi originariamente construído, licenciado e existia à data da constituição da propriedade horizontal: as inovações visam o melhoramento da coisa comum e tanto podem consistir em alterações da sua forma ou substância como da sua afectação ou destino: são alterações as que trazem algo de novo ao edifício, quer criando algo em benefício das coisas comuns, quer levando ao desaparecimento de coisas que existiam.

III - Se um terceiro, ainda que não seja absolutamente estranho á propriedade horizontal - v.g., um arrendatário, um comodatário ou um locatário financeiro - realizar obras não consentidas pelos condóminos nas partes comuns do edifício, sejam elas quais forem, àqueles é lícito, por aplicação das regras gerais, reagir contra elas com a acção de indemnização, que pode, evidentemente, ser pecuniária - ou específica, i.e., mediante reconstituição, restauração ou reposição natural, meio mais eficaz de obter o escopo visado com a obrigação de indemnização: a remoção do dano real;

IV - A revelia do réu, ainda que meramente relativa não é operante, i.e., não importa a confissão ficta dos factos articulados pelo autor, se for exigível documento escrito para prova daqueles factos, dado que esta exigência não pode, evidentemente, ser suprida pela falta de contestação (art.º 568.º, d), do CPC);

V- A sentença, tal como os actos das partes, tem como pressuposto objectivo a determinabilidade do seu objecto, mas um tal pressuposto considera-se observado nos casos em que o objecto da condenação sendo, no todo ou em parte, indeterminado não é, todavia, indeterminável.

## **Texto Integral**

Relator: Henrique Antunes

1.º Adjunta: Teresa Albuquerque

2ª Adjunta: Cristina Neves

Acordam no Tribunal da Relação de Coimbra:

### 1. Relatório.

O Condomínio do Prédio sito na Estrada ..., ..., ..., propôs, no Juízo Local Cível ..., do Tribunal Judicial da Comarca ..., contra O..., Lda., e M..., Lda., acção declarativa de condenação, com processo comum, pedindo a condenação solidária das últimas:

I. *A demolir, a suas expensas, as obras/alterações descritas no artigo 4.º da petição inicial* - instalação de uma porta de fole na fachada principal do edifício; instalação e fixação um monta-cargas na estrutura do edifício; eliminação de parte da ventilação do piso - 1; alteração das canalizações da rede de esgotos do prédio; instalação e fixação de fios e tubagem nos tectos das garagens do edifício - *repondo ainda a respectivas partes comuns do edifício no estado em que se encontravam em momento anterior à conduta ilícita tomada pelas mesmas, no prazo de 15 dias após o trânsito em julgado da presente acção;*

II. *No pagamento de uma sanção pecuniária compulsória, por cada dia de atraso na referida demolição e reconstituição do status quo ante, cujo montante não deverá ser inferior a € 30,00, por dia.*

Fundamentou estas pretensões no facto de as rés - a primeira das quais é proprietária das fracções B, D e E e, a segunda da fracção C, do edifício -

terem procedido àquelas obras nas partes comuns, em consequência das quais a fachada exterior, a laje e o tecto das garagens se encontram danificadas, obras que prejudicam a linha arquitectónica e o arranjo estético do edifício e que ocorreram sem o prévio consentimento dos condóminos e sem licença camarária.

Após vicissitudes processuais várias, por despacho de 7 de Março de 2022, *deu-se por não escrito o articulado da ré de 30-10-2020 na parte relativa à contestação stricto sensu e consideraram-se confessados os factos articulados pelo autor.*

Finalmente, por sentença de 17 de Janeiro de 2023, depois de se considerar *provados os factos por confissão, condenou-se as rés a demolir, a suas expensas, as obras/aterações melhor descritas no ponto 5º dos factos provados e, após, a repor as respectivas partes comuns do edifício no estado em que se encontravam no momento anterior àquelas mesmas obras, tudo no prazo de 15 (quinze) dias após o trânsito em julgado da presente sentença.* É esta decisão que as demandadas impugnam no recurso - no qual pedem a sua revogação e substituição por outra conforme de direito - tendo rematado a sua alegação com estas conclusões:

I. *Consideram as recorrentes que houve factos incorrectamente julgados.*

II. *Desde logo, o facto provado 3) “A 2.9 R. é proprietária da fracção “C” do identificado condomínio [...]”.*

III. *Nos termos conjugados dos artigos 567.º e 568.º CPC, não se consideram confessados os factos - por efeito da revelia - quando se trate de factos para cuja prova se exija documento escrito.*

IV. *Encontra-se junta aos autos a descrição predial da dita “fracção C”, da qual resulta claro que a respectiva proprietária é a 1.9 R., e não a 2.9.*

V. *Documento este que, apesar de constar dos autos, não foi tido em consideração pelo tribunal recorrido.*

VI. *Sendo que, ainda que tal documento não constasse dos autos, trata-se de facto cuja prova exige documento escrito, nos termos do art.º 364.º do CC.*

VII. *Pelo que o facto provado 3) deverá ser dado como não provado.*

VIII. *Face à existência de documentos carregados para os autos, importa aferir se da sua análise, por confronto com os factos alegados pelo A., poderão resultar afirmações inverosímeis que o julgador não pode aceitar passivamente em prejuízo da verdade material.*

IX. *No que concerne ao facto provado em 5) da sentença recorrida:*

*Em data não concretamente apurada, mas entre o ano de 2013 e 2015, as RR., que têm o mesmo representante legal, procederam às seguintes obras/alterações nas partes comuns do prédio aqui:*

- [...]

- *Instalaram e fixaram um monta-cargas na estrutura do edifício;*

- [...]

Em conjugação com o facto provado em 9):

A crescer, as vibrações emanadas pelo monta-cargas colocam em causa a segurança da estrutura do prédio, fazendo-se sentir também no interior de diversas fracções.

X. Juntamente com a contestação dada por não escrita, foi apresentado o doc. n.º 5, referente a denúncia dos condóminos junto do Município ... quanto a 'irregularidades' existentes no edifício [denúncia a que se refere o facto provado 12)].

Pode ler-se no ponto 2. do dito documento emitido pela Câmara Municipal ... e assinado pela técnica superior AA, em suma, que efectivamente existiu um monta-cargas fixado à estrutura do prédio (lajes e paredes exteriores) que, quando em funcionamento, provocava vibrações anormais na estrutura do mesmo, a qual funcionava como "caixa de ressonância" - tendo sido fixado pela Câmara Municipal ... o prazo de 45 dias para eliminação de tais vicissitudes.

Mais adiante lê-se o seguinte:

"Em nova deslocação efectuada ao local no dia 22-05-2019, foi constatado que o monta-cargas, que se encontrava fixo à estrutura do prédio, foi desligado da mesma, encontrando-se apenas apoiado no pavimento."

XI. Ou seja, o monta-cargas foi retirado da estrutura do edifício desde pelo menos 22-05-2019, encontrando-se desde aí apoiado apenas no chão e não em quaisquer partes ou estrutura comuns, razão pela qual desde aí cessaram as vibrações anormais no edifício.

XII. Desta sorte, não se poderá dar como provado, como ocorre no facto provado em 9), que o monta-cargas com as suas vibrações [na estrutura do imóvel] coloca em causa a segurança da estrutura do prédio, fazendo-se sentir também no interior de diversas fracções.

XIII. Pelo que o facto provado 9) A crescer, as vibrações emanadas pelo monta-cargas colocam em causa a segurança da estrutura do prédio, fazendo-se sentir também no interior de diversas fracções deverá ser dado como não provado, substituindo-se por outro do seguinte teor:

'Desde pelo menos 22-05-2019, o monta-cargas a que alude o facto provado em 5) foi retirado/desligado da estrutura do edifício, encontrando-se desde então apoiado apenas no chão.'

XIV. No que respeita ao facto provado em 12):

"Os factos supra descritos foram denunciados ao Município ..., tendo sido proferida decisão no sentido de as RR. demolirem as aludidas obras."

XV. Tal-qualmente se disse supra, o relatório da denúncia apresentada pelos

condóminos ao Município ... encontra-se junta aos autos e não poderá ser ignorada pelo julgador.

XVI. Segundo a dita denúncia, os factos denunciados ao Município ... foram os seguintes:

- a) Existência de porta de fole na fachada principal do edifício (ponto 1);
- b) Existência de monta-cargas fixado na estrutura do edifício (ponto 2);
- c) Existência de papéis, cartões e plásticos espalhados pela rua, bem como ocupação ilegal do passeio e estacionamento para colocação de lixo e carros de transporte de mercadorias (ponto 3);
- d) Existência de um ribeiro que se encontra poluído com papéis e plásticos (ponto 4);
- e) Passeio na rua em frente com paralelos soltos face às manobras dos camiões de cargas e descargas, bem como candeeiro público partido face a estas mesmas manobras (ponto 5);
- f) Existência de câmaras frigoríficas que se encontram em contacto directo com a laje de betão provocando o seu arrefecimento, que gera condensação no tecto de algumas garagens e ferrugem no betão e paredes com mistura de água e sangue de animais (ponto 6).

XVII. Ou seja: dos 'factos supra descritos' a que alude o facto provado em 12), apenas foi denunciada a questão da porta de fole na fachada principal e do monta-cargas fixado na estrutura do edifício.

XVIII. Não só a denúncia apresentada pelos condóminos junto da Câmara Municipal ... não respeita a todos os 'factos supra descritos' a que alude o facto provado em 12), como não houve qualquer decisão no sentido da demolição de quaisquer obras, sendo certo que quatro das seis situações denunciadas não foram confirmadas pelo técnico da Câmara Municipal ....

XIX. Termos em que o facto provado 12) 'Os factos supra descritos foram denunciados ao Município ..., tendo sido proferida decisão no sentido de as RR. demolirem as aludidas obras' deverá julgar-se não provado.

XX. Quanto ao facto provado 13) 'Porém, as RR. não cumpriram com a referida ordem de demolição, o que deu origem a um processo-crime por desobediência', regista-se que não houve qualquer ordem de demolição na sequência da denúncia apresentada pelos condóminos.

XXI. Do documento emitido pela Câmara Municipal ... junto sob doc. 5 da contestação e não desentranhado, resultam apenas duas propostas: 1) legalização da porta na fachada do edifício (cujo pedido de legalização veio a ser aprovado em 16-11-2020); 2) resolução da questão do monta-cargas ligado à estrutura do edifício (conforme resulta do doc. 5, tal situação encontra-se resolvida com a retirada do monta-cargas da estrutura do edifício).

XXII. Por maioria de razão, não houve outrossim qualquer processo-crime por

desobediência.

XXIII. Ademais, a existência e teor de processo-crime por desobediência exige, salvo melhor opinião, prova documental - prova documental que não consta dos autos, nem poderia constar aliás, dado inexistir qualquer processo crime.

XXIV. Pelo que não deverá dar-se por confessado tal facto, atenta a alínea d) do art.º 568.º CPC.

XXV. Destarte, o facto provado 13) 'Porém, as RR. não cumpriram com a referida ordem de demolição, o que deu origem a um processo-crime por desobediência' deverá dar-se como não provado.

XXVI. Falece legitimidade substantiva à 2.- R. M..., Lda para a presente demanda.

XXVII. Resultando como não provado o facto 3) da sentença a quo - rector, resultando provado que a 2.- R. não é proprietária de nenhuma das fracções (B, C, D ou E) - não deverá ser ela a destinatária do pedido destinado à demolição ou realização de obras no edifício, designadamente naquelas fracções, dado que não é efectiva titular da relação material controvertida invocada.

XXVIII. Verifica-se, pois, excepção peremptória de ilegitimidade substantiva, que conduz à absolvição do pedido quanto à 2.- R., nos termos do n.º 3 do art.º 576.º do CPC.

XXIX. A causa deve ser julgada conforme é de direito e, assim sendo, a decisão do tribunal deveria ter sido outra.

XXX. Quanto ao 1.º segmento da decisão a quo:

Face aos factos provados em consonância com o supra expedido, a decisão poderia quanto muito condenar apenas a 1.- R. a demolir, a suas expensas, as obras/alterações melhor descritas no ponto 5.º dos factos provados, e sempre com a excepção do monta-cargas, bem como da porta de fole existente no edifício, por ter sido, entretanto, alterada em conformidade com o seu enquadramento arquitectónico [conforme resulta do documento emitido pela Câmara Municipal ... junto sob doc. 5 da contestação e não desentranhado].

XXXI. Quanto ao 2.º segmento da decisão a quo.

A sentença recorrida condenou ainda as RR. a repor as partes comuns no estado em que se encontravam no momento anterior àquelas obras no prazo de 15 dias desde o respectivo trânsito em julgado.

XXXII. Aqui chegados, confessa-se uma certa dificuldade na apreensão ontológica do que deva considerar-se repor as partes comuns do edifício no estado em que se encontravam no momento anterior às obras.

XXXIII. Aventam as recorrentes que a reposição das partes comuns no estado em que se encontravam no momento anterior às obras não se baste com a demolição das obras descritas no 1.º segmento da decisão a quo - pois que, a

ser assim, o 2.º segmento seria uma duplicação, despojada de utilidade, do 1.º.

XXXIV. O único sentido transitável do que deva consistir o estado anterior, presente-se, será aferido por referência a eventuais danos/alterações que as obras a que se refere o facto provado em 5) tenham causado.

XXXV. Mas não se sabe em que consistirá concretamente o estado anterior em que se encontravam as partes comuns, nem que danos serão esses.

XXXVI. Com efeito, os danos alegados pelo A. ou reportam-se a juízos conclusivos sobre factos que não são alegados, ou são inócuos na medida em que não respeitam às partes comuns.

XXXVII. A decisão recorrida, no seu 2.º segmento, reporta-se, pois, a um estado anterior que se desconhece por ausência de factos concretos e determináveis - por não alegados -, configurando matéria que 'se irá ver e discutir no local entre as partes'.

XXXVIII. O 2.º segmento da decisão viola, desta sorte, o princípio da determinabilidade das decisões judiciais, pois que a concretização do que seja o estado anterior, por falta de factos e densificação, estará dependente do humor das partes e da estação do ano.

XXXIX. Foram violados, entre outros, os artigos 568.º c) do CPC, 364.º do CC e n.º 3 do art.º 576.º CPC.

XL. Por todo o exposto, a sentença recorrida deverá ser revogada, substituindo-se por outra que reconheça a ilegitimidade substantiva da 2.ª R. e que dê como não provados os factos supra indicados, e nesses termos, decida conforme de direito.

Na resposta, o apelado concluiu, naturalmente, pela improcedência do recurso.

## 2. Factos relevantes para o conhecimento do objecto do recurso.

O Tribunal de que provém o recurso, julgou provados, *por confissão*, os factos seguintes:

1) O autor é o Condomínio do Prédio sito na Estrada ..., ...

2) A primeira ré é proprietária das frações "B, D e E" do identificado condomínio, destinadas a serviços e/ou do identificado condomínio.

3) A segunda ré é proprietária da fração "C" do identificado condomínio e explora o estabelecimento comercial designado "M...", que se encontra instalado nas referidas frações.

4) O prédio identificado em 1.º está constituído em regime de propriedade horizontal.

5) Em data não concretamente apurada, mas entre o ano de 2013 e 2015, as

Rés, que têm o mesmo representante-legal, procederam às seguintes obras/alterações nas partes comuns do prédio aqui:

- Instalaram uma porta de fole na fachada principal do edifício;
- Instalaram e fixaram um monta-cargas na estrutura do edifício;
- Eliminaram parte da ventilação do piso - 1;
- Alteraram as canalizações da rede de esgotos do prédio;
- Instalaram e fixaram fios e tubagem nos tetos das garagens do edifício.

6) Como consequência direta das obras levadas a cabo pelas Rés, a fachada exterior, a laje e o teto das garagens do prédio aqui em causa encontram-se danificadas, existindo ainda diversos entupimentos e escorrimentos de gorduras.

7) Por outro lado, a segurança dos moradores e das pessoas que circulam na via pública, designadamente a das crianças que ali habitam, é colocada em causa com a circulação e constantes cargas e descargas de veículos pesados.

8) Além disso, são efetuadas recolhas de ossos e de carcaças de animais a “céu aberto”, o que origina diversos maus cheiros que se introduzem nas partes comuns do prédio e no interior das diversas frações.

9) A crescer, as vibrações emanadas pelo monta-cargas colocam em causa a segurança da estrutura do prédio, fazendo-se sentir também no interior de diversas frações.

10) Além disso, as referidas obras/alterações modificaram a linha arquitetónica e o arranjo estético do edifício em apreço, alterando o conjunto de características visuais que conferem harmonia ao edifício no imagem inicial daquele que, em momento anterior, não era objeto da fixação daquela porta e tubos.

11) As referidas obras ocorreram sem o prévio consentimento dos condóminos aqui em causa ou de licença camarária para o efeito.

12) Os factos supra descritos foram denunciados ao Município ..., tendo sido proferida decisão no sentido de as Rés demolirem as aludidas obras.

13) Porém, as Rés não cumpriram com a referida ordem de demolição, o que deu origem a um processo-crime por desobediência.

### 3. Fundamentos.

#### 3.1. Delimitação do âmbito objectivo do recurso.

O âmbito objetivo do recurso é delimitado pelo objecto da acção, pelos casos julgados formados na instância de que provém, pela parte dispositiva da decisão impugnada que for desfavorável ao impugnante, e pelo recorrente, ele mesmo, designadamente nas conclusões da sua alegação (art.º 635.º n.ºs 2,

1<sup>^</sup> parte, e 3 a 5, do CPC).

A sentença impugnada, com fundamento na realização, pelas recorrentes, de obras de alteração de partes comuns de edifício constituído em propriedade horizontal, condenou-as *a demoli-las e a repor as respectivas partes comuns do edifício no estado em que se encontravam no momento anterior àquelas mesmas obras.*

As recorrentes, evidentemente, discordam, dissentimento que radica, desde logo, no *error in iudicando* em que, no tocante à matéria de facto em que incorreu o Sr. Juiz de Direito, ao julgar provados os factos identificados na sentença impugnada com os n.ºs 3, 9, 12 e 13; depois, porque pertencendo a propriedade da fracção C do edifício também à apelante O..., Lda., a apelada M..., Lda *não deverá ser a destinatária do pedido destinado à demolição ou realização de obras no edifício, designadamente naquelas fracções, dado que não é efectiva titular da relação material controvertida invocada, verificando-se pois, a excepção peremptória de ilegitimidade substantiva, que conduz à absolvição do pedido.* Ainda segundo as apelantes, a decisão impugnada, de um aspecto, *poderia quanto muito condenar apenas a . R. a demolir, a suas expensas, as obras/alterações melhor descritas no ponto 5.º dos factos provados, e sempre com a excepção do monta-cargas, bem como da porta de fole existente no edifício, por ter sido, entretanto, alterada em conformidade com o seu enquadramento arquitectónico [conforme resulta do documento emitido pela Câmara Municipal ...], e de outro, ao condenar as recorrentes a *repor as partes comuns no estado em que se encontravam no momento anterior àquelas obras, viola, desta sorte, o princípio da determinabilidade das decisões judiciais, pois que a concretização do que seja o estado anterior, por falta de factos e densificação, estará dependente do humor das partes e da estação do ano.**

Maneira que, considerando os parâmetros da competência decisória ou funcional desta Relação, objectivamente delimitados pelo modo apontado, as questões concretas controversas que é chamada a resolver são as de saber se o Sr. Juiz de Direito incorreu, no julgamento da questão de facto, num *error in iudicando*, por erro sobre na apreciação da prova, se a apelante M..., Lda, deve, com fundamento na sua ilegitimidade substantiva ser absolvida do pedido e se falta, no tocante à sentença impugnada, o pressuposto objectivo da determinabilidade.

A resolução destes problemas vincula, evidentemente, à ponderação dos poderes de correcção de que esta Relação dispõe no tocante à decisão da matéria de facto da 1.<sup>g</sup> instância e à análise do tipo legal da propriedade horizontal e do pressuposto objectivo da determinabilidade dos actos decisórios do tribunal.

Entre a matéria de direito e a matéria de facto existe uma interdependência que se verifica na sua delimitação recíproca, em especial na sua confluência para a obtenção da decisão de um caso concreto. Dado que a delimitação da matéria de facto é feita em função da matéria de direito - visto que os factos são recortados e escolhidos segundo a sua relevância jurídica, i.e., segundo a sua importância para cada uma das soluções plausíveis da questão de direito - justifica-se, metodologicamente, que a exposição subsequente se abra com a análise do tipo real legal da propriedade horizontal.

### 3.2. O tipo legal da propriedade horizontal.

A sujeição de um edifício ao regime da propriedade horizontal torna possível que cada uma das fracções em que juridicamente se decompõe seja objecto de uma afectação diferenciada das demais. Deixa de haver propriedade sobre todo o edifício e passam a coexistir várias propriedades sobre cada uma das fracções em que o edifício foi repartido.

É claro que a constituição da propriedade horizontal não se esgota na divisão do edifício por fracções, quer dizer, as fracções autónomas não são o único objecto a considerar na propriedade horizontal. Para além das fracções autónomas há que considerar o problema da atribuição jurídica das partes do edifício que não fazem parte de nenhuma fracção: as denominadas partes comuns - v.g., o próprio solo em que o edifício assenta, os telhados, paredes externas da fachada, etc. - quer o sejam imperativa ou só supletivamente (art.º 1421.º, n.ºs 1 e 2, do Código Civil).

Na propriedade horizontal - abstraindo do problema da sua natureza, por não relevar para a economia do recurso<sup>[1]</sup> - há que lidar com um direito que, no tocante às partes comuns, concorre com idênticos direitos pertencentes a outras pessoas, e com a conseqüente necessidade de providenciar pela administração dessas partes comuns, fonte permanente de conflitos entre os condóminos (art.ºs 1414.º, 1420.º, n.ºs 1 e 2, e 1421.º do Código Civil).

O tipo da propriedade horizontal envolve, assim, uma posição dúplici do condómino: de um aspecto, proprietário da fracção; de outro, comproprietário das partes comuns do edifício que não constituem fracções autónomas (art.º 1420.º, n.º 1, do Código Civil). A lei declara que o conjunto dos dois direitos é incindível (art.º 1420.º, n.º 2, do Código Civil). Para quem entenda que não se trata, na realidade, de dois direitos mas apenas de um direito<sup>[2]</sup> - o direito de propriedade horizontal, que se estende, simultaneamente, à fracção autónoma e às partes comuns - aquela expressão é *declaradamente infeliz*.

Seja como for, o conteúdo típico da propriedade horizontal exprime aquela duplicidade ou complexidade. No que tange à fracção autónoma, o conteúdo do direito do condómino tem a mesma feição da propriedade: o conteúdo positivo deste direito aplica-se igualmente à propriedade horizontal (art.º

1305.º do Código Civil). Isto explica que o condómino possa usar e fruir a fracção e as partes comuns do edifício - a menos que estejam afectas ao uso exclusivo de um ou de alguns condóminos - assim como dispor do seu direito ou constituir direitos reais ou pessoais de gozo, de garantia ou de aquisição. A delimitação negativa ou o conteúdo negativo do direito de propriedade horizontal relativamente ao condómino é a mesma do direito real de propriedade, quanto às fracções que exclusivamente lhe pertencem, e da compropriedade, relativamente às partes comuns (art.º 1422.º, n.º 1, do Código Civil). Todavia, não é só em matéria de restrições que o direito dos condóminos sobre as fracções autónomas e sobre as partes comuns se encontra subordinado ao estatuto da propriedade ou da compropriedade sobre imóveis: ao mesmo estatuto se há-de recorrer sempre que na lei se não contenham regras específicas para determinar o regime jurídico aplicável às fracções autónomas ou às partes comuns.

Assim, por exemplo, no tocante à legitimidade do condómino para, desacompanhado dos demais, actuar direitos sobre as partes comuns, há que recorrer às regras da compropriedade de imóveis, recurso de que se extrai, quanto a esse problema, esta regra: cada condómino pode reivindicar de terceiro a parte comum, sem que ao demandado seja lícito opor que a coisa comum lhe não pertence por inteiro, previsão que deve ser objecto de extensão, por analogia ou, ao menos, por interpretação extensiva, a outras pretensões (art.ºs 1404.º, 1405.º, n.º 2, e 1422.º, n.º 1, do Código Civil). É, no entanto, possível recortar um conteúdo negativo que introduz uma limitação específica da propriedade horizontal. Um dos deveres dos condóminos que conformam esse conteúdo negativo é o de não prejudicar, quer com obras novas, quer por falta de reparação, a segurança, a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício (art.º 1422.º, n.º 2, a), do Código Civil).

Esta restrição só atinge, porém, a fracção autónoma do condómino, dado que é patente que as partes do edifício que tem em vista são as que pertencem aos condóminos em propriedade exclusiva: as inovações nas partes comuns são reguladas por outra disposição do mesmo Código: o art.º 1425.º, n.º 1, de harmonia com o qual, as obras que constituam inovações dependem da aprovação da maioria dos condóminos, devendo essa maioria representar dois terços do valor total do prédio.

Apesar de a doutrina e a jurisprudência não serem acordes, deve, na verdade, ter-se por doutrina preferível, a de que as inovações a que se refere aquela disposição dizem respeito apenas às partes comuns<sup>[3]</sup>.

E aplica-se só às partes comuns - mas a todas as partes comuns, portanto, mesmo aquelas que estão afectadas ao uso exclusivo de um ou de alguns

condóminos<sup>[4]</sup>.

Por inovações deve entender-se todas as obras que constituem uma alteração do edifício tal como foi originariamente construído, licenciado e existia à data da constituição da propriedade horizontal. As inovações visam o melhoramento da coisa comum e tanto podem consistir em alterações da sua forma ou substância como da sua afectação ou destino<sup>[5]</sup>: são alterações as que trazem algo de novo ao edifício, quer criando algo em benefício das coisas comuns, quer levando ao desaparecimento de coisas que existiam. O que releva é que seja criado algo novo ou diferente nas partes comuns do edifício. São inovações, neste sentido, tanto a construção de uma garagem, como a demolição de um terraço, a instalação de um pára-raios ou de um sistema de ar condicionado - ou de uma marquise sobre um terraço de cobertura<sup>[6]</sup>.

Nas inovações há que fazer um *distinguo* entre as relativamente proibidas e as absolutamente proibidas. As primeiras são as que não prejudicam a utilização, por parte de algum dos condóminos das coisas próprias ou comuns, ainda que afectas ao uso exclusivo de um condómino; as segundas são aquelas, que, pelo contrário, prejudicam essa utilização - embora não seja necessário um prejuízo efectivo do condómino, mas mera susceptibilidade desse prejuízo.

As inovações relativamente proibidas exigem, para serem lícitas, a aprovação prévia, em assembleia, de uma maioria de condóminos, representativa de dois terços do valor total do prédio, mesmo em segunda convocatória (art.º 1425.º, n.º 1, do Código Civil); as segundas são absolutamente proibidas, no sentido de que não podem ser levadas a cabo, mesmo que deliberadas por uma maioria qualificada, sem o consentimento do condómino lesado por elas (art.º 1425.º, n.º 2, do Código Civil). Exemplo de inovação proibida é, decerto, a construção de marquise em terraço de cobertura<sup>[7]</sup>.

Quer a ilicitude da inovação resulte da falta de aprovação da maioria necessária dos condóminos, quer resulte da privação da utilização das coisas comuns ou próprias por parte dos condóminos a sanção aplicável será, em princípio, a destruição da obra e a restituição da parte comum ao *status quo ante*<sup>[8]</sup>.

Mal vale a pena perder uma palavra para explicar que o facto de ao condómino autor da obra de inovação proibida ter sido concedida, pela autarquia, licença de construção e de utilização dessa obra não inibe os restantes condóminos de exercerem os seus direitos.

O problema de saber se um acto autorizativo administrativo, que exclui a ilicitude no âmbito do direito administrativo, deverá também ser considerado como causa justificativa o domínio jurídico-civil é particularmente complexo<sup>[9]</sup>.

Uma solução possível é a de delimitar o âmbito da aplicação da norma de justificação ao domínio específico de que ela faz parte, deixando incólume a norma de ilicitude pertencente a outros ramos de direito. Assim, por exemplo, uma licença de construção civil exclui apenas a ilicitude segundo as normas do direito urbanístico e de edificações urbanas - mas não exclui a ilicitude no campo do direito civil. Portanto, apesar de a actividade destinatária de uma autorização ser valorada como lícita pela ordem jurídico-administrativa, ela pode ter suportar, em alguns casos, a *actio negatória* de terceiros e acções de responsabilidade extracontratual por actos ilícitos.

A autorização administrativa opera como causa justificativa no âmbito do direito administrativo, mas não se transfere *ipso facto* para o direito civil. O acto autorizativo jurídico-público deixa, por isso, imperturbados os direitos de terceiro modelados pela lei civil. Está nestas condições, por exemplo, a autorização de construção ou utilização que deve limitar-se a reconhecer e a conotar juridicamente o *ius aedificandi* ou a utilização do edifício - e já não a obrigar terceiros a tolerar efeitos resultantes do exercício, pelo beneficiário da autorização, da actividade privada de construção, autorizada pela administração. O mesmo sucede com o ato autorizativo de instalação e exploração de um estabelecimento industrial: o acto administrativo correspondente não conforma jurídico-materialmente a relação jurídica civil, não produzindo quaisquer efeitos preclusivos dos direitos de terceiros<sup>[10]</sup>. Numa palavra: o facto de obra ter sido licenciada pela administração não obsta a que os restantes condóminos a quem ela prejudica, exerçam os direitos que para eles decorrem do estatuto da propriedade horizontal<sup>[11]</sup>. Do mesmo modo, a ilicitude administrativa da obra não se transfere, *ipso facto*, para o domínio jurídico-civil, sendo exigível uma valoração autónoma dessa ilicitude em face das normas de direito privado reguladoras da situação jurídica, do que decorre a possibilidade de a obra, sendo embora, ilícita à luz das normas de direito público reguladoras, v.g. da edificação urbana, o não seja por aplicação, v.g., das normas reguladoras do estatuto da propriedade horizontal. Em caso de concurso de ilicitudes, deve dar-se prevalência, nos casos em que a controvérsia gravita em torno dos direitos dos condóminos, á ilicitude que decorre da violação daquele estatuto - sem prejuízo, evidentemente de a administração actuar os instrumentos de reintegração do ordenamento urbanístico violado, aplicáveis ao caso.

Há violação do direito real quando um terceiro impede ou diminui, de alguma forma, o aproveitamento da coisa contra a vontade do titular. Terceiro é, aqui, o não titular do direito real. Qualquer pessoa que não seja titular do direito é, quanto a este, terceiro, ainda que não seja um estranho relativamente à coisa. Assim, se um terceiro, ainda que não seja absolutamente estranho á

propriedade horizontal - v.g., um arrendatário, um comodatário ou um locatário financeiro - realizar obras não consentidas pelos condôminos nas partes comuns do edifício, sejam elas quais forem, é claro que àqueles é lícito reagir contra elas com a acção de indemnização, que pode, evidentemente, ser pecuniária - ou específica, i.e., mediante reconstituição, restauração ou reposição natural, meio mais eficaz de obter o escopo visado com a obrigação de indemnização: a remoção do dano real (art.º 566.º, n.º 1, do Código Civil). Vale aqui, patentemente, o argumento a *fortiori*, na modalidade de argumento *minori ad maius*: se ao condômino não é lícito, sem autorização, fazer inovações nas partes comuns do edifício - relativamente às quais é titular de um direito dotado de realidade - menos o há-de-ser a terceiros. Se a regra proíbe o menos, então também proíbe o mais. E se o condômino, por força da ilicitude da inovação pode ser constituído num dever de reparar *in natura* - mais o deve ser o terceiro, ainda que não seja absolutamente estranho, relativamente ao qual se deve, de resto, prescindir dos requisitos, mais exigentes, dispostos na lei para caracterizar a ilicitude do acto do condômino e para o responsabilizar. E à mesma conclusão se chegar por simples aplicação das regras gerais sobre a violação ilícita de direitos absolutos (art.º 483.º, n.º 1, do Código Civil).

Só mais duas palavras para explicar que a obrigação que vincula o condômino autor da inovação ilícita na parte comum de a demolir é uma obrigação *propter rem* - e uma obrigação *propter rem* ambulatória: essa obrigação transmite-se juntamente com o direito real a que está ligada, mesmo que no negócio de alienação nenhuma referência lhe seja feita e o adquirente não disponha de elementos objectivos que denunciem a existência dela [\[12\]](#).

### 3.3. Impugnação da decisão da matéria de facto.

#### 3.3.1. Poderes de correcção desta Relação relativamente à decisão da matéria de facto da 1.ª instância.

Independentemente da reapreciação dos actos de prova realizados na 1.ª instância - e mesmo da renovação dessas provas ou da produção, na instância de recurso, de novas provas - a Relação pode censurar o erro do Tribunal 1.ª instância na apreciação das provas e na fixação dos factos materiais da causa sempre que, por exemplo, aquele Tribunal tenha julgado não carecido de prova um facto controvertido por, erroneamente, o considerar confessado, ainda que fictamente (art.º 661.º, n.º 1, do CPC).

Neste caso, o exercício pela Relação das suas atribuições de controlo da decisão da matéria de facto do Tribunal de 1.ª instância não está na dependência da reponderação das provas nessa instância, o que se explica por ser o simples resultado da aplicação de regras injuntivas de direito probatório material ou de regras processuais de inadmissibilidade de certo meio de

prova, que constitui matéria de direito (art.º 607.º, n.º 4, *ex-vi* art.º 663.º, n.º 2, do CPC). Do que decorre esta consequência: a actuação pela Relação, no caso apontado, não tem sequer de ser integrado por um pedido da parte. O erro em matéria de provas pode, desde logo, decorrer de um erro sobre o objecto da prova, designadamente da não inclusão de um facto naquele objecto da prova, portanto, da consideração de que esse facto não necessita de prova porque, por exemplo, foi admitido por acordo ou já se mostra provado por confissão, ainda que ficta, da parte. Assim, se o decisor de 1.ª instância considerar que um facto se mostra admitido por acordo ou confessado - e, portanto, provado e como tal desnecessitado de prova - e se aquela admissão ou esta confissão não forem admissíveis, este erro resolve-se num *error in iudicando* por erro na apreciação da prova.

Nesta hipótese, concluindo-se que o facto ou factos não devem considerar-se provados, em razão da inadmissibilidade da sua admissão por acordo ou da sua confissão e, portanto, que o facto carece de prova e, conseqüentemente, que a decisão da matéria de facto é deficiente e que essa deficiência não pode ser ultrapassada pelos elementos constantes do processo - v.g. porque não foram produzidas sobre o facto outras provas, designadamente as propostas pelas partes, embora possam vir a sê-lo - a Relação deve actuar os seus poderes de cassação ou de anulação da decisão da matéria de facto, e devolver o processo à 1.ª instância para que proceda ao julgamento do facto ou factos relevantes controvertidos julgados provados em erro (art.º 662.º, n.º 2, c), do CPC). No caso inverso - como patentemente acontece no caso de a composição da acção resultar de revelia do demandado - deve logo corrigir aquele erro, declarando não provado o facto erroneamente julgado.

O réu citado pode constituir-se, evidentemente, numa situação de revelia absoluta - se não pratica qualquer acto no processo pendente - ou relativa - se não deduz oposição, mas pratica, nesse processo um qualquer outro acto processual. Se a revelia for operante - i.e., se dever ser eficaz quanto à composição da acção - produz-se, *ex lege* e não *ex-voluntate*, este efeito cominatório semipleno: a confissão dos factos articulados pelo autor ou requerente (art.º 567.º, n.º 1, do CPC).

Na espécie do recurso, as apelantes contestaram, mas a contestação - em sentido formal e material - foi declarada não escrita e, como tal inexistente e, portanto, como tudo se passa como se não tivessem contestado, as recorrentes constituíram-se em revelia relativa operante: de harmonia com o adágio *quem cala consente*, os factos articulados pelo autor consideram-se confessados - fictamente. A revelia, porém, não é operante se for exigível documento escrito para prova dos factos, dado que esta exigência não pode, evidentemente, ser suprida pela falta de contestação (art.º 568.º, d), do CPC). Assim, se o

documento for exigido, pela lei ou pelas partes, *ad substantiam* - caso em que o documento não pode ser substituído por outro meio de prova, nem por outro documento que não seja de força probatória superior - ou *ad probationem* - podendo, por isso, ser substituído por confissão expressa, judicial ou extrajudicial, contanto que, neste último caso, conste de documento de igual ou superior valor probatório - a revelia é inoperante e, conseqüentemente, o facto não pode considerar-se assente por confissão ficta (art.ºs 223.º, n.º 1, 345.º, n.º 2, e 364.º, n.º 2, do Código Civil). Esse impedimento é ainda mais evidente se tiver sido adquirido para o processo documento que prova o facto contrário àquele que foi julgado assente em razão da confissão ficta do demandado.

Por outro lado, importa ter presente as regras a que obedece a alegação, no tribunal de recurso, de factos novos, considerando que a atribuição à Relação de poderes de julgamento da matéria de facto deve, sempre, ser vista no enquadramento geral dos recursos: o que se visa não é criar uma nova instância de julgamento da matéria de facto - mas limitadamente instituir uma instância de controlo sobre o julgamento dessa matéria pela 1.ª instância. Do modo como se mostram construídas as suas competências relativamente à matéria de facto, a Relação, no tocante a esse objecto, não é uma 2.ª instância.

Na verdade, considerados a partir da finalidade da impugnação, os recursos ordinários podem ser configurados como um meio de apreciação e de julgamento da acção por um tribunal superior ou como meio de controlo da decisão recorrida. No primeiro caso, o objecto do recurso coincide com o objecto da instância recorrida, dado que o tribunal superior é chamado a apreciar e a julgar de novo a acção: o recurso pertence então à categoria do recurso de reexame; no segundo caso, o objecto do recurso é a decisão recorrida, dado que o tribunal *ad quem* só pode controlar se, em função dos elementos apurados na instância recorrida, essa acção foi correctamente decidida, ou seja é conforme com esses elementos: nesta hipótese, o recurso integra-se no modelo de recurso de reponderação [\[13\]](#).

No direito português, os recursos ordinários visam a reapreciação da decisão proferida, dentro dos mesmos condicionalismos em que se encontrava o tribunal recorrido no momento do seu proferimento, o que significa que, em regra, o tribunal de recurso não pode ser chamado a pronunciar-se sobre matéria que não foi alegada pelas partes na instância recorrida ou sobre pedidos que nela não hajam sido formulados ou sobre excepções que nessa mesma instância não foram invocadas: os recursos são meios de impugnação de decisões judiciais - e não meios de julgamento de julgamento de questões

novas<sup>[14]</sup>.

Excluída está, portanto, a possibilidade de alegação de factos novos - *ius novarum nova* - na instância de recurso. Em qualquer das situações, salvaguarda-se, naturalmente, a possibilidade de apreciação, em qualquer grau de recurso, da matéria de conhecimento oficioso<sup>[15]</sup>.

Resta dizer que o exercício pela Relação dos poderes de controlo sobre a decisão da matéria de facto só deve incidir sobre os factos que sejam relevantes para a decisão da causa, segundo as várias soluções plausíveis da questão de direito. Se o facto ou factos que se reputam de mal julgados não se mostrarem relevantes segundo os vários enquadramentos jurídicos possíveis do objecto da acção, a reponderação deve ter-se - por aplicação do princípio da utilidade a que deve subordinar-se toda a actividade jurisdicional - mesmo por proibida (art.º 130.º do CPC)<sup>[16]</sup>.

### 3.3.2. Concretização.

Em primeiro lugar, de harmonia com o apontado princípio da utilidade a que o exercício dos poderes de correcção da matéria de facto de que esta Relação dispõe se mostra subordinado, julga-se, de todo, inútil, a reponderação da exactidão do julgamento dos pontos de facto 12 - *Os factos supra descritos foram denunciados ao Município ..., tendo sido proferida decisão no sentido de as Rés demolirem as aludidas obras* - 13 - *Porém, as Rés não cumpriram com a referida ordem de demolição, o que deu origem a um processo-crime por desobediência*. O facto daquela denúncia e da ordem daquela ordem de demolição em nada concorrem para a decisão da causa, segundos os vários enquadramentos possíveis e plausíveis do seu objecto. Para o julgamento da causa não releva a ilicitude administrativa das obras realizadas pelas apelantes - mas apenas a sua ilicitude jurídico-civil - nem as consequências jurídicas, penais ou outras, que se devam associar à ilicitude da primeira espécie. Ao contrário do que a decisão impugnada supõe, a confissão ficta do réu, se torna assentes os factos articulados pelo autor, não a vincula a seleccionar, como fundamentos da decisão, todos os factos articulados, *ex-abundante*, pelo autor - mas apenas aqueles que sejam relevantes para a decisão da causa. De resto, a pendência de processo criminal, dado que só documentalmente pode provar-se, deve, em estrito rigor, considerar-se excluída do efeito cominatório semipleno resultante da revelia relativa das apelantes.

Identicamente, também se não julga útil reponderar mesmo a correcção do julgamento do facto identificado na sentença apelada com o algarismo três, no segmento relativo à titularidade da fracção: *a segunda ré é proprietária da fracção "C*. É que mesmo que esse facto devesse julgar-se não provado, o

enquadramento jurídico do objecto da causa sempre permaneceria inalterado, em face de outros factos incontroversamente adquiridos para o processo. Realmente, desde que se julgou provado que demandada M..., Lda é também a autora das obras ilícitas - julgamento que se não controverte no recurso - aquela ficou indubitavelmente constituída, até por maioria de razão, no dever de indemnizar por reconstituição ou reposição natural, sendo irrelevante que não detenha a qualidade de condómino. Pelas razões já expostas, a ilicitude não assenta aqui na violação de uma obrigação que se inscreva no conteúdo específico negativo da propriedade horizontal, mas das regras gerais da responsabilidade delitual ou extracontratual e da cláusula geral de ilicitude resultante da violação de direito absoluto de outrem. De resto - mas não de somenos - o facto de aquela apelante não ser proprietária da fracção indicada deve ter-se como não alegado na instância de que o recurso provém e, conseqüentemente, não pode ser considerado na instância de recurso. Caso tal facto tivesse sido objecto de alegação na sede e no momento adequados e se devesse considerar relevante, a solução correcta seria, realmente, considerá-lo não provado, dado que o processo contém um documento que prova, plenamente, que o direito real de propriedade sobre a fracção C do edifício não se inscreve na esfera jurídico-patrimonial da apelante M..., Lda

As apelantes sustentam que o facto declarado provado, identificado com o n.º 9 - *A crescer, as vibrações emanadas pelo monta-cargas colocam em causa a segurança da estrutura do prédio, fazendo-se sentir também no interior de diversas fracções* - deverá ser dado como não provado, e substituído por outro com este conteúdo: *'Desde pelo menos 22-05-2019, o monta-cargas a que alude o facto provado em 5) foi retirado/desligado da estrutura do edifício, encontrando-se desde então apoiado apenas no chão.* Motivo: o documento produzido pela Câmara Municipal ... que atesta que desde data anterior 22-05-2019, o monta-cargas, que se encontrava fixo à estrutura do prédio, foi desligado da mesma, encontrando-se apenas apoiado no pavimento.

Mas esta alegação não pode proceder: é que tal facto, por razões que é desinteressante repetir, também não foi alegado na instância recorrida e, portanto, não pode ser considerado no recurso. O documento é um meio de prova de uma afirmação de facto e, portanto, não supre a alegação do facto, pelo que o problema da prova da afirmação de facto só se coloca se esta tiver sido produzida.

E o mesmo sucede, e por iguais fundamentos, com a alegação de que a *porta de fole existente no edifício, foi, entretanto, alterada em conformidade com o seu enquadramento arquitectónico.*

Relativamente a qualquer destes factos, está inteiramente excluída a

possibilidade de os considerar na decisão do recurso - como pretendem as recorrentes - dado que não foram alegados na instância recorrida e, mais do que isso - nem sequer foram julgados nessa instância. Este recurso tem apenas por finalidade controlar a decisão impugnada, nas exactas condições que foi proferida, pelo que é inadmissível a invocação de factos novos que podiam e deviam - em cumprimento pontual do ónus de alegação que vincula as partes - ter sido invocados na instância recorrida e nela sido julgados. Em absoluto remate: a impugnação deduzida pelas apelantes contra a decisão da matéria de facto deve ter-se por improcedente.

Os factos à luz dos quais deve ser feito o controlo sobre a matéria de direito são, assim, aqueles que foram julgados provados na instância recorrida.

#### 3.4. Controlo da matéria de direito.

As apelantes acham que a recorrente M..., Lda não deverá ser destinatária do comando de demolição ou realização de obras no edifício, dado que não é efectiva titular da relação material controvertida invocada, pelo que se verifica, a excepção peremptória de ilegitimidade substantiva<sup>[17]</sup>, que conduz à sua absolvição do pedido. Já sabemos que assim não é: abstraindo da circunstância de a alegação dessa excepção peremptória se mostrar atingida pela preclusão, ainda que aquela demandada não fosse, ou não seja, titular do direito real sobre aquela fracção sempre seria de lhe imputar a violação ilícita do direito real referido à propriedade horizontal visto que, sendo embora terceira relativamente àquele direito real é co-autora das obras que alteraram o objecto mediato daquele direito.

Por último, as apelantes imputam à decisão impugnada o defeito da indeterminabilidade - embora não indiquem qual deve ser, ao menos na sua perspectiva, a consequência jurídica que se devesse associar a essa indeterminação.

Não custa aceitar que tal como acontece com os actos das partes, que relativamente aos actos do tribunal - *maxime* decisórios - se deva exigir como pressuposto objectivo a determinabilidade do seu objecto, aquilo sobre que estatuiu, a realidade a que se refere o comando perceptivo contido no segmento decisório: uma decisão do tribunal, como qualquer outro acto jurídico, não pode, quanto mais não seja por motivos lógicos, impor ou conduzir a impossibilidades, fácticas ou jurídicas, como sucederá nos casos em que o seu objecto seja, definitiva e absolutamente, indeterminável. Nesta hipótese extrema, a sentença deve ter por irremissivelmente nula (art.º 280.º do Código Civil).

A sentença impugnada vinculou as recorrentes a uma prestação de facto: demolir as obras ilícitas e restituir as partes comuns do edifício ao estado anterior ao da realização dessas mesmas obras. Mas temos por seguro que o

objecto da decisão, sendo relativamente indeterminado - por não se desconhecer - em razão da falta de alegação - o estado daquelas partes comuns no momento imediatamente anterior ao da realização das obras ilícitas - não é indeterminável. Conclusão que se tem por correcta se convocarmos para o caso, o fundamental principio da boa fé - e da boa fé objectiva, enquanto critério ético reitor de conduta e norma material de cooperação intersubjectiva.

O cumprimento da obrigação reconduz-se a esta proposição simples: a realização da prestação devida. Ontológica e analiticamente, o cumprimento da obrigação traduz-se na concretização do comportamento a que o credor tem direito, no acatamento pelo devedor, da norma de obrigação que o adstringia (art.º 762.º, n.º 1, do Código Civil).

O cumprimento - a prestação como conduta devida - é o fim último da obrigação; este fundamento final orienta todas as normas destinadas a instituir e proteger a posição do credor.

No cumprimento há decerto um princípio de importância primordial: o da boa fé. O cumprimento é fundamentalmente expressão da colaboração intersubjectiva entre credor e devedor e, por isso, a lei vincula ambos ao dever genérico de actuar de boa fé (art.º 762.º, n.º 2, do Código Civil).

É a luz da boa fé que o comportamento devido deve ser delimitado. Por força dela, o cumprimento compreende não só a própria actividade recortada na prestação, mas ainda todos os comportamentos acessórios necessários à efectiva prossecução do interesse do credor. A boa fé, na medida em que implica a prossecução do fim da obrigação, importa a vinculação do devedor a uma série de deveres, conexonados com o dever de prestar principal, quer dizer, a deveres acessórios [\[18\]](#).

Dada a exigência normativa de actuar as obrigações de harmonia com boa fé, o vínculo obrigacional não se esgota na execução pura da prestação, antes impende sobre o devedor toda uma série de deveres acessórios destinados a proporcionar ao credor o bem que o direito lhe confere.

Como comportamento devido, a prestação principal pode, ela própria envolver várias prestações instrumentais. É o que sucede com a obrigação de entregar certas coisas - e com a obrigação de demolir e de construir ou reconstruir [\[19\]](#).

Uma prestação de entrega tem um sentido específico unitário, sem prejuízo de implicar operações complicadas, consoante os casos. A obrigação em que se integra o dever de entrega é simples - mas pode implicar actividades materiais várias; o dever de construir, ou de demolir, surge como complexo, dado que as operações que o compõem e que não disponham de nominação própria podem, noutras circunstâncias, integrar obrigações autónomas a cargo, até, de pessoas diferentes.

A boa fé permite também concretizar a medida do esforço que ao devedor pode ser exigido no cumprimento da obrigação. A medida da colaboração exigida, em termos de boa fé, tanto ao credor como ao devedor é concretizada, na lei civil fundamental portuguesa, por apelo ao bom pai de família, portanto, ao cidadão normal, ao homem médio, normativamente entendido - o *bonus, prudens* ou *diligens pater familias* (art.º 487.º, n.º 2, do Código Civil). O critério definidor do esforço ou da diligência que é objectivamente exigível a cada pessoa é, assim, além de normativo, objectivo e generalizador, e, portanto, não entra em linha de conta com as capacidades pessoais do agente concreto, caso estas sejam inferiores às do homem médio. Contudo, as capacidades superiores à média devem ser tomadas em conta para fundarem a exigência de uma diligência igualmente superior ou acrescida. As capacidades especiais do devedor, superiores à média, não podem deixar de relevar, no sentido da exigibilidade de um maior grau de diligência ou de solicitude na satisfação do dever de cumprimento: se o devedor é dotado de capacidades especiais, a boa fé exige-lhe que as preste, podendo reclamar-se-lhe que esteja disponível para um desempenho máximo do dever de prestação. Portanto, a realização, pelas apelantes, da prestação de facto à luz do princípio da boa fé - que também vincula o apelado - permitirá, por si só, suprir qualquer indeterminação. E isto é tanto mais assim, dado que uma das apelantes é, indiscutivelmente, titular de várias fracções do edifício e, portanto, de harmonia com regras de experiência e critérios sociais, conhece o estado das partes comuns do edifício nos dois momentos relevantes: antes e depois da realização das obras ilícitas (art.º 349.º do Código Civil). E o mesmo sucede com a outra apelante, dado o seu contato com o edifício, uma vez que explora um estabelecimento comercial instalado em fracções dele, sendo certo, em qualquer caso, que sendo ambas autoras das obras ilícitas e, portanto, não desconhecem - como, aliás, também ocorre, patentemente, com o apelado - o estado das partes comuns no momento imediatamente anterior da sua execução.

Depois, assentando-se em que se ignora, com precisão, o estado anterior daquelas partes comuns e, portanto, que o objecto da prestação não se mostra, em face da sentença, determinado em toda a sua extensão, há que concluir que é relativamente genérico. Mas esse objecto pode ser concretizado ou determinado em momento ulterior, v.g., através do incidente da liquidação ou em momento liminar da acção executiva (art.ºs 358.º, n.º 2, e 713.º do CPC).

Conclusão que é inteiramente coerente com o disposto na lei substantiva no tocante, por um lado, à indeterminabilidade da prestação e, por outro, à determinação da prestação indeterminada, i.e., da prestação que, no momento

da constituição da obrigação respectiva, o seu teor não seja, no todo ou em parte, ainda conhecido, como sucede com as prestações genéricas, i.e., com as prestações que apenas se mostram determinadas quanto ao género. Assim, a obrigação nula não é aquela cujo objecto seja indeterminado, mas apenas aquela cujo objecto seja indeterminável; a determinação da prestação determinável pode ser confiada a uma ou outra das partes ou a terceiro e, em última extremidade, ao tribunal (art.ºs 280.º e 400.º, n.ºs 1 e 2, do Código Civil).

O conjunto dos argumentos expostos são suficientes, cremos, para demonstrar a falta de bondade do recurso: importa, por força deles, julgá-lo improcedente. A fundamentação adiantada, que explica a improcedência da impugnação pode, em síntese estreita, condensar-se nas proposições seguintes:

- Um dos deveres dos condóminos que conformam conteúdo negativo da propriedade horizontal é o de não prejudicar, quer com obras novas, quer por falta de reparação, a segurança, a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício;

- Por inovações deve entender-se todas as obras que constituem uma alteração do edifício tal como foi originariamente construído, licenciado e existia à data da constituição da propriedade horizontal: as inovações visam o melhoramento da coisa comum e tanto podem consistir em alterações da sua forma ou substância como da sua afectação ou destino: são alterações as que trazem algo de novo ao edifício, quer criando algo em benefício das coisas comuns, quer levando ao desaparecimento de coisas que existiam.

- Se um terceiro, ainda que não seja absolutamente estranho á propriedade horizontal - v.g., um arrendatário, um comodatário ou um locatário financeiro - realizar obras não consentidas pelos condóminos nas partes comuns do edifício, sejam elas quais forem, àqueles é lícito, por aplicação das regras gerais, reagir contra elas com a acção de indemnização, que pode, evidentemente, ser pecuniária - ou específica, i.e., mediante reconstituição, restauração ou reposição natural, meio mais eficaz de obter o escopo visado com a obrigação de indemnização: a remoção do dano real;

- A revelia do réu, ainda que meramente relativa não é operante, i.e., não importa a confissão ficta dos factos articulados pelo autor, se for exigível documento escrito para prova daqueles factos, dado que esta exigência não pode, evidentemente, ser suprida pela falta de contestação (art.º 568.º, d), do CPC);

- A atribuição à Relação de poderes de julgamento da matéria de facto deve, sempre, ser vista no enquadramento geral dos recursos, dado que não visa criar uma nova instância de julgamento da matéria de facto - mas

limitadamente instituir uma instância de controlo sobre o julgamento dessa matéria pela 1.ª instância, pelo que não é admissível a alegação, *ex-novo*, na instância de recurso, de factos que não foram alegados, nem julgados, naquela instância;

- A sentença, tal como os actos das partes, tem como pressuposto objectivo a determinabilidade do seu objecto, mas um tal pressuposto considera-se observado nos casos em que o objecto da condenação sendo, no todo ou em parte, indeterminado não é, todavia, indeterminável.

As apelantes sucumbem no recurso. Esta sucumbência torna-as objectivamente responsáveis pela satisfação das respectivas custas (art.º 527.º, n.ºs 1 e 2, do CPC).

#### 4. Decisão.

Pelos fundamentos expostos, nega-se provimento ao recurso.

Custas pelas apelantes.

2023.06.27

---

[1] Cfr. sobre ele, Menezes Cordeiro, *Direito Reais*, Reprint, Lex, Lisboa, 1979, págs. 636 a 642, Carvalho Fernandes, *Da Natureza Jurídica do Direito de Propriedade Horizontal*, *Cadernos de Direito Privado*, n.º 15, Julho/Setembro, 2006, pág. 3 e Rui Pinto Duarte, *Curso de Direitos Reais*, Princípia, Cascais, 2002, pág. 103.

[2] Como sucede, por exemplo, com José Alberto C. Vieira, *Direitos Reais*, Coimbra Editora, 2008, pág. 724.

[3] Aragão Seia, *Propriedade Horizontal, Condóminos e Condomínios*, Almedina, Coimbra, 2001, pág. 131, Sandra Passinhas, *A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*, Almedina, Coimbra, 2000, Henrique Mesquita, *A Propriedade Horizontal no Código Civil Português*, RDES, Ano XXIII, n.ºs 1 a 4, 1976, pág. 139, Pires de Lima e Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, volume III, Coimbra Editora, Coimbra, 1987, pág. 434, Abílio Neto, 2006, pág. 282, e Ana Taveira da Fonseca, *Comentário ao Código Civil, Direito das Coisas*, Universidade Católica Portuguesa, pág. 463; Acs. do STJ de 07.03.83, BMJ n.º 325, pág. 575, e de 26.05.92, BMJ n.º 417, pág. 734 e da RP de 14.01.86, CJ, 86, I, pág. 160.

[4] Ac. do STJ de 12.03.1996, [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

[5] Ac. do STJ de 03.04.2004, [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

[6] Ac. da RL de 24.06.1999, [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

[7] Ac. da RL de 27.04.1989, CJ, 89, II, pág. 51.

- [8] Pires de Lima e Antunes, Varela, Código Civil Anotado, vol. III, cit. pág. 435 e Ac. do STJ de 05.02.04, [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).
- [9] José Joaquim Gomes Canotilho, Actos Autorizativos Jurídico-Públicos e Responsabilidade por Danos Ambientais, Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Coimbra, 1983, págs. 2 a 59.
- [10] Acs. da RC de 31.10.2006, [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), e do STJ de 29.06.2107 (117/13.1TBMLG.G1.S1); Oliveira Ascensão, Direito Civil, Reais, 5.ª edição, Coimbra, 2000, pág. 253.
- [11] Acs. do STJ de 25.05.2000, CJ, STJ, VIII, II, pág. 80, e de 26.05.1982, BMJ n.º 417, pág. 734, da RL de 09.05.1985, BMJ n.º 534, pág. 608, e de 27.06.1991, CJ, XVI, III, pág. 176, e da RC de 19.12.1989, BMJ n.º 292, pág. 525 e de 10.01.1995, CJ, XX, I, pág. 15.
- [12] Ac. da RP de 19.05.1998, [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt) e Henrique Mesquita, Obrigações Reais e Ónus Reais, Almedina, Coimbra, 1990, pág. 333.
- [13] Ribeiro Mendes, Recursos em Processo Civil, Lex, Lisboa, 1994, págs. 138 e ss., e Freitas do Amaral, Conceito e natureza do recurso hierárquico, Coimbra, 1981, pág. 227 e ss.
- [14] A afirmação de que os recursos visam modificar as decisões recorridas e não criar decisões sobre matéria nova constitui jurisprudência firme. Cfr., v.g., Acs. do STJ de 14.05.1993, CJ, STJ, 93, II, pág. 62, e da RL de 02.11.1995, CJ, 95, V, pág. 98.
- [15] Ac. do STJ de 23.03.1996, CJ, 96, II, pág. 86.
- [16] Acs. do STJ 09.02.2021 (26069/18.3T8PRT.P1.S1), 30.09.2020 (4420/18.6T8GMR.G2.S1) e 14.03.2019 (8765/16.1T8LSB.L1.S2).
- [17] Que, de modo deliberadamente simplificador, pode ser entendida com a posição jurídica de um sujeito face a uma determinada posição jurídica concreta, ou como a susceptibilidade ou insusceptibilidade de certa pessoa exercer um direito ou uma obrigação, resultante, não das qualidades ou situação jurídica da pessoa, mas das relações entre ela e o direito ou obrigação em causa, legitimidade, cuja falta, enquanto pressuposto do negócio jurídico, determina, segundo alguma doutrina, a nulidade do negócio e, segundo outra, a sua ineficácia,. Cfr., v.g., José de Oliveira Ascensão, Teoria Geral do Direito Civil - Acções e Factos Jurídicos, Vol. III, pág. 54, Pedro Pais Leitão de Vasconcelos, A Autorização, Coimbra Editora, 2012, pág. 73 e 382, António Menezes Cordeiro, da Legitimidade e da Legitimação no Direito Civil, in Liber Amicorum Fausto Quadros, Coimbra, 2016, pág. e João de Castro Mendes, Teoria Geral do Direito Civil, Vol. III, págs. 76. Por todos, cfr. Joana

Lopes Pereira, Legitimidade Civil - Uma Abordagem Actualista, Junho de 2018, disponível em [repostorio.ul.pt](http://repostorio.ul.pt).

[18] António Menezes Cordeiro, Da Boa Fé no Direito Civil, vol. I, Almedina, Coimbra, 1984, págs. 586 a 616 e Estudos de Direito Civil, vol. I, Almedina, Coimbra, 1987, págs. 122 a 125, Manuel A. Carneiro da Frada, Contrato e Deveres de Protecção, Coimbra, 1984, págs. 36 a 41 e Carlos Alberto da Mota Pinto, Cessão da Posição Contratual, Reimpressão, Almedina, Coimbra, págs. 402 a 404.

[19] Utilizando, precisamente, como exemplo da complexidade intra-obrigacional, estas duas obrigações, cfr. António Menezes Cordeiro, Da Boa Fé, cit., pág. 591.