

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 916/19.0T8GDM.P1

Relator: PAULO DIAS DA SILVA
Sessão: 07 Dezembro 2023
Número: RP20231207916/19.0T8GDM.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: REVOGADA

PROPRIEDADE HORIZONTAL

USUCAPIÃO

TÍTULO CONSTITUTIVO

ALTERAÇÃO DO TÍTULO CONSTITUTIVO

FACTOS CONCLUSIVOS

Sumário

I - Os factos conclusivos são ainda matéria de facto quando constituem uma consequência lógica retirada de factos simples e apreensíveis, apenas devendo considerar-se não escritos se integrarem matéria de direito que constitua o thema decidendum.

II - Na formulação expressa no artigo 1287º do Código Civil: ao definir a usucapião, previu que esta forma de aquisição originária não pode ser invocada quando exista “disposição em contrário”, previsão que nos transporta inequivocamente para os casos em que o reconhecimento desse título contende com lei expressa.

III - Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 1422.º-A e do disposto em lei especial (que aqui não relevam), o título constitutivo da propriedade horizontal só pode ser modificado por escritura pública ou por documento particular autenticado, havendo acordo de todos os condóminos.

IV - Não se nos afigura constituir boa prática metodológica a aplicação dos diversos ramos do direito de um modo estanque e isolado.

V - O direito do urbanismo, as regras sobre construções e edificações ou, como ocorre no caso sub judice, o regime jurídico-civilístico da propriedade horizontal constituem domínios em que, por via de disposições legais claras ou a partir da pré-compreensão de tais realidades, nos deparamos com impedimentos ao reconhecimento de efeitos jurídicos sustentados na figura da

usucapião.

VI - O tribunal não pode alterar o título constitutivo da propriedade horizontal em violação das normas legais em vigor, designadamente sem aprovação de todos os condóminos e junção de documento emanado da Câmara Municipal comprovativo de que a alteração está de acordo com as leis e regulamentos em vigor na autarquia.

VII - Assim, no caso vertente não é legalmente admissível a aquisição do arrumo por usucapião por parte da Apelada.

Texto Integral

Recurso de Apelação - 3ª Secção

ECLI:PT:TRP:2023:916/19.0T8GDM.P1

Acordam no Tribunal da Relação do Porto

1. Relatório

A..., Ldª, com sede na Rua ..., n.º ..., 1.º Andar - Sala 1, no Porto, instaurou acção declarativa sob a forma de processo comum contra AA, com residência fiscal na Rua ..., 6º Andar Direito Traseiras, ..., Gondomar, onde concluiu pedindo que seja condenada a Ré:

- a) a reconhecer a propriedade da A. quanto aos espaços de arrumo;
- b) a cessar o uso e entregar o espaço de arrumo no 7º Andar da entrada n.º ... da Rua ... - denominado "... - devoluto de pessoas e bens;
- c) a abster-se de usar qualquer outro espaço de arrumo pertença da A. seja na entrada ... ou noutra;
- d) a liquidar à A. o montante de € 1.800,00 referente à ocupação do espaço de arrumo, tendo em conta o prazo de prescrição de cinco anos, acrescida de juros de mora à taxa legal desde a citação até cumprimento;
- e) a liquidar o montante de € 30,00 por mês até efectiva desocupação e entrega do espaço, acrescidos de juros de mora à taxa legal;
- f) a pagar à A. o montante de € 600,00 referente a quotas de condomínio mensais, tendo em conta o prazo de prescrição de cinco anos, acrescida de juros de mora à taxa legal desde a citação até cumprimento;
- g) a pagar a quota de condomínio mensal que tiver sido aprovada em Assembleia Geral, até efectiva entrega do espaço;
- h) a pagar as custas de parte da Autora e de todas as despesas com o processo.

Alega, em síntese, que é proprietária da fracção autónoma denominada pela letra "J", descrita na Conservatória do Registo Predial de Gondomar sob o n.º

..., inscrita na matriz sob o n.º ... da união de freguesias ... e ..., concelho de Gondomar, do prédio constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Rua ... e Rua ..., na união de freguesias ... e ..., concelho de Gondomar, a qual tem como partes integrantes diversos espaços de arrumos e de estacionamento, entre os quais um espaço de arrumos, designado por "...", que diz estar a ser ocupado ilicitamente pela Ré.

Alega, ainda, que tentou o contacto com a Ré para tratar da situação da ocupação, tendo, no entanto, sido apenas recebida com respostas evasivas. Mais alega, que o arrumo em questão tem um valor locativo potencial de € 30,00, pelo que deixou de auferir, nos últimos 5 anos antes da entrada da acção (considerando o prazo prescricional) a quantia de € 1.800,00.

*

Citada, a Ré contestou, por excepção e por impugnação e deduziu reconvenção.

Requer, a título de questão prévia, a apensação da acção ao processo n.º 915/19.2T8GDM.

Contesta, ainda, por excepção, invocando a preterição do litisconsórcio necessário activo e passivo e por impugnação, afirmando, em síntese, que da escritura de propriedade horizontal junta pela A., há fracções que não existem, pelo que a presunção inerente ao registo não pode, sequer, ser invocada, por ser falso o título da propriedade.

Alega, ainda, que a Câmara Municipal ... não atribuiu licenças de habitabilidade, tendo sido recusada a aprovação do projecto e que a A., ao invés de regularizar a situação, levou a cabo uma escritura de propriedade horizontal falsa, bem sabendo que as declarações constantes da mesma não correspondiam à realidade.

Mais alega, que a A. pretendia construir cinco blocos, 2 (dois) de oito pisos cada, 2 (dois) de cinco pisos cada e 1 (um) de um piso, o que não foi autorizado pela Câmara Municipal ..., levando-a a anexar as construções existentes (arrumos) e as garagens às fracções J, O e R.

Acrescenta que, a A. ter-se-á comprometido a regularizar a situação aquando da compra dos bens imóveis pelos proprietários, regularizando a situação dos arrumos, de acordo com a vontade dos condóminos e o preço acordado, uma vez que o acesso aos mesmos é exclusivo das entradas de cada prédio.

Refere, ainda, que, durante mais de 30 anos, a A. nada fez, pelo que os condóminos, na expectativa de que a solução se resolveria, tomaram posse dos lugares de garagem e arrumos.

Mais alega, que sempre pagou uma quota de € 10,00 para a comparticipação do seguro de responsabilidade civil relativamente aos arrumos e que, de igual

modo, a R. e a anterior proprietária, sempre pagaram a luz eléctrica dos mesmos.

Formulou, ainda, pedido reconvenicional, onde concluiu pedindo que seja reconhecida e declarada a aquisição da propriedade por usucapião, sobre o lugar de garagem e arrumos, por estarem reunidos os respectivos pressupostos, bem como seja a A. reconvinda condenada a pagar-lhe a quantia de € 1.500,00, a título de indemnização por danos morais, acrescida dos juros de mora legais que se vencerem desde a data da citação.

Alega para tanto, que a 09 de Novembro de 1993, adquiriu a BB e marido CC a fracção autónoma designada pelas letras “EF” correspondente a uma habitação no sexto andar direito traseiras com entrada pelo n.º ... da Rua ... do prédio urbano em regime de propriedade horizontal sito na Rua ..., ... e Rua ..., ... da freguesia ..., inscrito na CRP de Gondomar sob o n.º ..., a qual entrou logo na sua posse, ficando com as chaves da habitação e do sobredito anexo e garagem.

Ainda no acto da escritura, tomou conhecimento que o lugar de garagem que ocupou e os anexos, estavam em fase final de licenciamento por parte do construtor, junto da CM....

Acrescentou que pagou, por duas vezes, às administrações do Condomínio (à época) as substituições dos portões de garagem que lhe foram sempre entregues quando eram substituídos e que já pintou, por duas vezes, os anexos ao longo dos últimos 26 anos e sempre limpou o seu lugar de garagem, benfeitorias, o que totaliza o montante de € 250,00.

Mais alega, que procedeu à conservação do telhado e à pintura das fachadas dos anexos, obras levadas a efeito pelo condomínio em Março de 2009, que pagou no montante de € 880,00, e ainda a obras de conservação dos arrumos, realizadas em Dezembro de 2013, que ascenderam ao montante total de € 146,18.

*

Notificada, replicou a Autora a 3/6/2019, começando por rejeitar a possibilidade de apensação de acções.

Defende inexistir qualquer preterição de litisconsócio necessário, activo ou passivo.

Exerceu, ainda, o contraditório relativamente à matéria reconvenicional, destacando que a R. prometeu comprar, a 20/10/1993, uma habitação, arrumo e estacionamento, mas não estranhou que poucos dias depois, não lhe tenham sido escriturados outros espaços que não apenas e só a habitação.

Salienta que a R. celebrou contrato de arrendamento tendo por objecto o lugar de estacionamento, a 14/12/2018, nos escritórios da A., na presença da sua filha e de uma funcionária da A., altura em que ficou na posse de um

comando de acesso ao local, contra entrega da quantia de € 50,00 em dinheiro, para pagamento das rendas de Dezembro e Janeiro de 2019, o que, no entender da A., representa um inequívoco reconhecimento da sua propriedade.

Afirma que a Ré não diz a verdade quando afirma que nunca votou a favor ou contra cobranças de quotas de condomínio à A. relativamente aos espaços de arrumo, mais dizendo que tal facto nunca terá sido levado a qualquer Assembleia em que a própria estivesse presente.

A ser reconhecida/declarada a usucapião do espaço de arrumo à R - o que não concede, até por legalmente não ser possível a usucapião de partes de fracção - sempre teria a Administração de Condomínio de cobrar à R. todas as quotas e multas de atraso no pagamento dos últimos cinco anos.

E, mesmo que a posse da R. fosse considerada de boa fé, sempre essa boa fé terminaria com a interpelação por parte da A. dando conta da sua propriedade e da ocupação indevida, quanto ao arrumo e com a outorga de contrato de arrendamento para o referido espaço de estacionamento.

Refere que a A. nunca procedeu ao registo, nunca pagou IMI nem quota de condomínio relativa ao espaço de arrumo, ainda que a tenha aprovado em Assembleia Geral.

Conclui no sentido da procedência da acção e que:

- a) o pedido de apensação de acções seja indeferido uma vez que não se verificam os pressupostos para tal;
- b) o requerido litisconsórcio necessário activo seja indeferido uma vez que a credora hipotecária não vê a sua garantia afectada;
- c) a Ré seja condenada a reconhecer a propriedade da A. quanto à fracção "J" e à fracção "R";
- d) a Ré seja condenada a reconhecer a propriedade, em concreto do espaço de arrumo denominado "... " e do lugar de estacionamento denominado "...";
- e) a Ré seja condenada a devolver a posse do espaço de arrumo "... " e do espaço de estacionamento "... " às suas proprietárias;
- f) o pedido reconvenicional da Ré seja indeferido, uma vez que para ela não existe qualquer dano, nem fez qualquer prova relativa "as despesas" que alega ter com o espaço de arrumo "...";
- g) a Ré seja condenada em todos os pedidos formulados na petição inicial.

*

Em despacho de 10/9/2019, foi indeferida a apensação, uma vez que os presentes autos foram instaurados depois do processo n.º 915/19.2T8GDM e não pendem perante o mesmo juiz.

*

Por sentença de 6/3/2020, foi fixado à causa o valor de € 447.117,47 e declarou-se o juízo incompetente, em razão do valor.

*

Interposto e admitido recurso de apelação dessa decisão, veio a ser revogada por acórdão deste Tribunal da Relação datado de 27/4/2021, que fixou o valor da causa em € 46.579,15, mantendo, por conseguinte, a competência do juízo local cível.

*

A 30/11/2021, foi proferido despacho saneador, no qual foi admitida a reconvenção relativamente aos pedidos formulados sob n.ºs 1 e 2 e rejeitada quanto aos demais.

Foram também julgadas improcedentes as excepções dilatórias de ilegitimidade activa e passiva.

Absolveu-se a R. da instância quanto ao pedido da al. c) da p.i. e absolveu-se a A. da mesma instância quanto ao pedido de reconhecimento de “que os arrumos existentes no 7.º andar são zonas comuns em regime de compropriedade de todos os condóminos da zona habitacional que têm entrada pelo n.º ... da Rua ...” (pedido b) da reconvenção).

Não se admitiu a ampliação do pedido formulada na réplica - “c) Deve a R. ser condenada a reconhecer a propriedade da A. quanto à fração «J» e fração «R». d) Deve a R. ser condenada a reconhecer a propriedade, em concreto do espaço de arrumo denominado “...” e lugar de estacionamento denominado “...”. e) Deve a R. ser condenada a devolver a posse do espaço de arrumo “...” e do espaço de estacionamento “...” às suas proprietárias.”

Foi fixado o objecto do litígio e os temas da prova e dispôs-se quanto às diligências de prova requeridas, indeferindo-se a inspecção judicial ao local e determinando-se oficiosamente a realização de verificação não judicial qualificada, a qual se efectivou, mostrando-se o respectivo relatório junto aos autos.

Foi designada data para audiência de discussão e julgamento.

*

Desse despacho recorreu a R., para o Tribunal da Relação do Porto, pugnando pela revogação do despacho recorrido e sua substituição por outro que admita o pedido reconvencional deduzido sob o n.º 3 relativamente ao lugar de garagem ocupado pela Ré.

*

Iniciou-se a audiência de julgamento a 10/2/2021, sendo que, ouvidas as partes, o Tribunal determinou que os autos ficassem a aguardar pela decisão deste Tribunal da Relação relativamente ao pedido reconvencional não admitido.

*

Por acórdão deste Tribunal da Relação de 26/09/2022, foi julgado improcedente o recurso da R. e confirmada a decisão recorrida, no que diz respeito à rejeição de parte do pedido reconvenicional daquela.

*

Prosseguiu e realizou-se a audiência de discussão e julgamento com observância das formalidades legais.

*

Após a audiência, foi proferida sentença que julgou improcedente o peticionado em sede de petição inicial/réplica e parcialmente procedente o peticionado em sede reconvenicional e, em consequência:

- a) Absolveu a R./Reconvinte AA dos pedidos contra si formulados na p.i./réplica;
- b) Declarou e condenou a A./Reconvinda a reconhecer que o espaço de arrumos “...” existente no 7.º andar do prédio sito na Rua ..., em ... - Gondomar não faz parte integrante da fracção “J”, inscrita na matriz sob o artigo ... e descrita na Conservatória do Registo Predial sob o nº ..., mas, ao invés, é propriedade da R./reconvinte, por o haver adquirido por usucapião.

*

Não se conformando com a decisão proferida, a recorrente A..., Ldª, veio interpor recurso de apelação, em cujas alegações conclui da seguinte forma:

I. Na douta sentença ora recorrida foi julgado como provado o facto n.º 16: *“O espaço em questão - Arrumo “...” - representa uma unidade distinta, independente e isolada, com acesso único e próprio e direto a zona comum do edifício”*.

II. Contudo, trata-se de uma mera síntese do artigo 1415º do CC.

III. O Tribunal a quo não refere os factos concretos, que considere provados, e que sejam capazes de demonstrar que o arrumo “...”: (i) é uma unidade distinta; (ii) é uma unidade independente; (iii) é uma unidade isolada; (iv) tem acesso único e direto a zona comum do edifício.

IV. O que se impunha, pois ao Tribunal cabe apontar como provados factos e não meras conclusões.

V. O Tribunal a quo limitou-se, assim, a transcrever uma alegação da Recorrida, que mais não é do que a síntese da norma que permitia considerar - ao abrigo do direito civil - o arrumo em apreço como fracção autónoma.

VI. Por tais razões, o facto n.º 16 deve ser retirado da factualidade dada como provada.

VII. Na douta sentença recorrida foi dado como não provado que: *“f) O valor de quota do condomínio mensal cobrada pela Administração de Condomínio em relação a cada um dos arrumos é de € 10,00 (dez euros)”*.

VIII. Sucede que este facto resultou provado na audiência de discussão e julgamento, tendo sido abordado e confirmado pela testemunha DD.

IX. O Tribunal a quo não explicou na sentença ora recorrida que circunstâncias foram tidas em conta para desvalorizar o referido depoimento e, assim, considerar tal facto como não provado.

X. Pelo que se impõe dar como provado o facto f).

XI. A sentença ora recorrida considera, também, como não provado que: “i) Anteriormente à Assembleia de Condóminos de 25 de Janeiro de 2019, a R. tinha votado favoravelmente a cobrança de dívida ao condomínio da A”, uma vez que da documentação junta aos presentes autos resulta que a Recorrida absteve-se na assembleia de 03/11/2012 e votou favoravelmente o relatório de contas de 2017 na assembleia de 26/01/2018.

XII. A Recorrente juntou aos presentes autos a ata n.º ... da assembleia extraordinária de condomínio do prédio aqui em discussão, datada de 03/11/2012 – documento n.º 5 da réplica.

XIII. A Recorrida esteve presente nesta assembleia em representação da sua fração “EF”, como resulta quer do texto da ata, quer da sua assinatura a final.

XIV. O ponto V da ordem de trabalhos visou a discussão pela assembleia das dívidas ao condomínio entre outros assuntos e, terminada a discussão, foi aprovado por unanimidade a cobrança à empresa A..., Lda. (Recorrente) “proprietária da fração J no 7º piso, valor do débito de 13 618,38 euros (treze mil e seiscentos e dezoito euros e trinta e oito cêntimos) por via judicial”.

XV. E, ainda no ponto V, a Recorrida absteve-se quanto à colocação de uma antena parabólica no telhado, no interesse do proprietário da fração EH.

XVI. Quer isto dizer que, no dia 03/11/2012, a Recorrida votou a favor do

condomínio cobrar judicialmente à Recorrente certa quantia na qualidade de proprietária da fração “J” no 7º piso, contrariamente ao referido na sentença recorrida, tendo-se somente absterido quanto ao segundo tema de discussão.

XVII. Só por mero lapso poderá o Tribunal a quo ter confundido o sentido de voto da

Recorrida quanto à cobrança judicial de valores pelo condomínio à Recorrente.

XVIII. Acresce que a cobrança judicial à Recorrente de valores devidos ao condomínio foi confirmada no depoimento das testemunhas EE (integra a Assembleia de Condóminos) e testemunha FF (integrou a Assembleia de Condóminos).

XIX. Face ao exposto, ficou demonstrado nos presentes autos - quer nos articulados, quer em sede de audiência de discussão e julgamento - que, na assembleia de condóminos de dia 03/11/2012, a Recorrida votou favoravelmente a cobrança à Recorrente de dívida ao condomínio.

XX. Pelo que deve ser dar como provado, relativamente ao facto i), que “na Assembleia de Condóminos de 03/11/2012, a R. votou favoravelmente a cobrança de dívida ao condomínio da A.”.

XXI. A sentença ora recorrida considera, ainda, como não provado que: “y) A R. nunca pagou IMI nem qualquer quota de condomínio relativa ao espaço de arrumo”, não oferecendo o Tribunal a quo qualquer justificação para assim ter decidido.

XXII. Resulta dos factos provados n.º 1 a 6 que a propriedade da fração “J” - onde se inclui o arrumo em discussão - encontra-se registada a favor da Recorrente, designadamente junto da AT.

XXIII. A Recorrente, é assim, sujeito passivo de IMI quanto à fração “J”, pelo que é à Recorrente que a AT cobra o pagamento deste imposto e não à Recorrida.

XXIV. Em sede de audiência de discussão e julgamento, a testemunha DD confirmou que a Recorrente pagava o IMI referente a esta fração e, por isso, ao arrumo “...”.

XXV. No que respeita ao pagamento das quotas do condomínio, o condomínio sabia que a fração “J” e, por isso, os arrumos, eram propriedade da Recorrente, motivo pelo qual lhe cobrava as quotas quanto a estes espaços.

XXVI. No seu depoimento a testemunha EE – que pertence atualmente à Assembleia de Condóminos – atesta que a Recorrente é proprietária da fração “J”, a sua composição, e a cobrança e pagamento das quotas do condomínio pela Recorrente quanto aos arrumos que integram tal fração autónoma.

XXVII. Por sua vez, a testemunha FF, que integrou a Assembleia de Condóminos nos anos de 2013 e 2014, confirmou no seu depoimento a cobrança judicial à Recorrente de quotas referentes aos arrumos devidas ao condomínio.

XXVIII. Mais, durante o seu depoimento, a testemunha DD confirmou a receção pela Recorrente de uma ata da assembleia de condóminos onde eram cobrados a esta valores pelas quotas do condomínio quanto aos arrumos que integravam a fração “J” de que era proprietária, já no decorrer do processo de identificação das pessoas que ocupavam os arrumos (2018/2019).

XXIX. Face ao exposto, resultou provado nos presentes autos, que a Recorrente pagou o IMI relativamente à fração “J” de que é proprietária, e que o condomínio cobrou quotas pela fração “J” (e, por isso, pelo arrumo “...”) à Recorrente, tendo ocorrido inclusive pagamentos por parte desta.

XXX. Não foi cobrado e, por isso, não foi pago pela Recorrida qualquer valor a título de IMI ou de quotas do condomínio devidos quanto à fração “J”, que integra o arrumo em discussão.

XXXI. Impõe-se, assim, que seja dado como provado, relativamente ao facto y), que “a R. nunca pagou IMI nem qualquer quota de condomínio relativa à fração “J” ou ao espaço de arrumo ...”.

XXXII. Na douta sentença ora recorrida, o Tribunal a quo considerou que datando o início da posse de 9/11/1993, o prazo necessário para a usucapião transcorreu integralmente no dia 9/11/2013, e que o único ato suscetível de interromper o decurso de tal prazo, nos termos do disposto no artigo 1292º do CC, era a citação para a presente ação que só veio a ocorrer posteriormente.

XXXIII. Sucede que a Recorrente juntou aos presentes autos a ata n.º ... da

assembleia extraordinária de condomínio do prédio aqui em discussão, datada de 03/11/2012 – documento n.º 5 da réplica.

XXXIV. A Recorrida esteve presente nesta assembleia em representação da sua fração “EF”, como resulta quer do texto da ata, quer da sua assinatura a final.

XXXV. O ponto V da ordem de trabalhos visou a discussão pela assembleia das dívidas ao condomínio entre outros assuntos e, terminada a discussão, foi aprovado por unanimidade a cobrança à empresa A..., Lda. (Recorrente) “proprietária da fração J no 7º piso, valor do débito de 13 618,38 euros (treze mil e seiscentos e dezoito euros e trinta e oito cêntimos) por via judicial”.

XXXVI. Quer isto dizer que, no dia 03/11/2012, a Recorrida votou a favor do condomínio cobrar judicialmente à Recorrente certa quantia na qualidade de proprietária da fração “J” no 7º piso.

XXXVII. As consequências práticas da discussão e votação deste ponto da ordem de trabalhos, designadamente, a instauração de uma ação judicial pelo condomínio contra a Recorrente, foram confirmadas em sede de audiência de discussão e julgamento pelo depoimento das testemunhas arroladas pela Recorrida EE e FF.

XXXVIII. A conduta adotada pela Recorrida no dia 03/11/2012, consubstancia um inequívoco ato de reconhecimento do direito de propriedade da Recorrente quanto à fração “J” e, consequentemente, quanto ao arrumo “...” que ocupava à data.

XXXIX. Face ao exposto, o decurso do prazo da usucapião interrompeu-se no dia 03/11/2012, ao abrigo do disposto no artigo 325º, n.º 1 do CC por remissão do artigo 1292º do CC.

XL. E interrompeu-se novamente no dia 12/03/2019 com a citação da presente ação à Recorrida - artigo 323º, n.º 1 e 2 do CC *ex vi* artigo 1292º do CC.

XLI. A interrupção inutiliza todo o tempo decorrido anteriormente, começando a correr novo prazo a partir do ato interruptivo (artigo 326º, n.º 1 do CC *ex vi* artigo 1292º do CC), pelo que a contagem do prazo da usucapião (20 anos) se reiniciou no dia 03/11/2012 e, posteriormente, no dia 12/03/2019.

XLII. Na presente data não se verifica o término de tal prazo.

XLIII. Ou seja, no caso em apreço, não estão preenchidos os pressupostos legais que permitiriam à Recorrida adquirir a propriedade do arrumo “...” por usucapião, designadamente o decurso do prazo de 20 anos previsto no artigo 1296º do CC.

XLIV. Pelo exposto, smo, mal andou o Tribunal recorrido ao decidir nos termos da sentença ora colocada em crise, impondo-se a sua substituição por douto acórdão que reconheça a propriedade do arrumo “...” à Recorrente.

CASO ASSIM NÃO SE ENTENDA,

XLV. A sentença ora recorrida decidiu que, quanto ao arrumo “...”, estão preenchidos os “requisitos enunciados nos artigos 1414.º e 1415.º do CC, sendo distintos e autónomos e dotados de saída para parte comum do edifício”.

XLVI. A fração “J” é composta por arrumos, garagens e um estabelecimento comercial, entre os quais o arrumo “...” aqui em discussão, localizado no 7º piso de um prédio em propriedade horizontal.

XLVII. A execução da sentença recorrida implica, assim, a divisão da fração “J” em duas novas frações autónomas (uma para o arrumo “...” e a outra para o remanescente da fração J), a necessária e consequente modificação do título de constituição da propriedade horizontal e o seu registo.

XLVIII. Em primeiro lugar, o arrumo “...” só poderá constituir uma fração autónoma se estiverem verificados todos os requisitos legais para o efeito – artigos 1414 e 1415º do CC, e normas de direito do urbanismo -, sendo que a falta destes requisitos importa a nulidade do título constitutivo da propriedade horizontal (artigo 1416º, n.º 1 do CC).

XLIX. A sentença recorrida não refere que características estruturais, funcionais e técnicas do arrumo “...” permitem concluir que está apto a configurar uma fração autónoma ao abrigo do disposto nos artigos 1414º e 1415º do CC, limitando-se a concluir pela verificação destes pressupostos por recurso à transcrição parcial das normas.

L. Pelo que não se pode considerar que estão cumpridos os pressupostos legais previstos nos artigos 1414º e 1415º no caso em apreço.

LI. As normas legais urbanísticas têm natureza imperativa, atentos os fins públicos que as caracterizam, pelo que são capazes de impedir o reconhecimento de efeitos jurídicos sustentados na usucapião.

LII. Pelo que a ponderação do seu (in)cumprimento – designadamente aquelas constantes do RJEU, RGEU e RMEU do Município ... –, no caso em apreço era essencial para determinar a final se a aquisição da propriedade do arrumo “...” por usucapião era possível ou estava impedida.

LIII. No caso em apreço, a Recorrida não alega, e por isso não prova, se o arrumo “...” cumpre tais normas urbanísticas na integralidade, estando apto a constituir uma fração autónoma e a requerer junto da entidade municipal competente a respetiva licença de utilização.

LIV. O relatório elaborado pelo perito, junto aos presentes autos, não as aborda e não as esclarece em momento algum, e na sentença recorrida, o Tribunal a quo é completamente omissos quanto a esta matéria.

LV. Face ao exposto, não estão reunidas todas as condições - práticas e legais - para o arrumo “...” ser considerado uma fração autónoma e, assim, concluir que inexistem impedimentos à aquisição da sua propriedade pela Recorrida, por usucapião.

LVI. Em segundo lugar, importa analisar se, com a decisão ora recorrida, foram cumpridas as normas legais atinentes à divisão de frações autónomas e à modificação de tal título constitutivo.

LVII. De acordo com o disposto nos artigos 1419º, n.º 1 e 1422º-A, n.º 3 do CC, não é permitida a divisão de fracções em novas fracções autónomas, salvo autorização do título constitutivo ou da assembleia de condóminos, aprovada sem qualquer oposição.

LVIII. E, de acordo com o disposto no artigo 60º, n.º 1 do Código do Notariado, os instrumentos de modificação do título constitutivo da propriedade horizontal que importem alteração da composição ou do destino das respectivas fracções só podem ser lavrados se for junto documento camarário comprovativo de que a alteração está de acordo com os correspondentes requisitos legais.

LIX. O título constitutivo da propriedade horizontal do prédio em discussão -

junto aos presentes autos pela Recorrida sob o documento n.º 3 da contestação - é omissa quanto à divisão de frações em novas frações autónomas, pelo que não a autoriza expressamente.

LX. A Recorrida não alegou e, por isso não provou - porque nunca aconteceu - a realização de uma assembleia de condóminos com vista à divisão da fração “J” em duas frações autónomas novas (uma respeitante ao arrumo “...” e outra quanto ao remanescente da fração “J”), e cuja proposta tivesse sido aprovada sem qualquer oposição, o que desde logo implicava que a própria Recorrente concordasse.

LXI. Não foi junto aos presentes autos - porque não existe - um documento emitido pela Câmara Municipal ... (entidade pública competente atenta a localização do prédio) que ateste que a alteração do título constitutivo da propriedade horizontal respeita os requisitos legais.

LXII. A lei prevê expressamente condições que devem ser observadas para a divisão da fração “J” em novas frações autónomas e a consequente modificação do título constitutivo da propriedade horizontal que, no caso em apreço, não foram cumpridas.

LXIII. Uma vez que a usucapião recai sobre parte de uma fração autónoma, o Tribunal a quo não podia alterar o título constitutivo da propriedade horizontal em violação das normas legais em vigor, designadamente, sem a aprovação de todos os condóminos e junção de documento emanado da Câmara Municipal comprovativo que a alteração está de acordo com as leis e regulamentos em vigor. Tal modificação não podia, sequer ser lavrada por inobservância dos requisitos previstos no artigo 60º, n.º 1 do Código do Notariado.

LXIV. O Tribunal a quo não podia, assim, declarar a aquisição da propriedade do arrumo “...” pela Recorrida, por usucapião.

LXV. Em resposta à tese defendida pelo Tribunal a quo - se a propriedade horizontal pode ser constituída por usucapião (artigo 1417º, n.º 1 do CC), nada obsta que possa ser modificada por usucapião e sem observar as condicionantes impostas pelo artigo 1419º, n.º 1 do CC - importa ressaltar que o legislador previu no artigo 1419º do CC (e artigo 1422º-A do CC), porque assim quis, em que situações é que a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal é possível, e quais as condições para o efeito.

LXVI. Uma vez que não existe um vazio legal quanto ao modo de operar tal modificação carece de justificação a aplicação extensiva que o Tribunal a quo faz dos pressupostos da constituição do título constitutivo para a modificação do título, ou para restringir a sua aplicação.

LXVII. Acresce que, de acordo com a jurisprudência maioritária, a ação em que se vise o reconhecimento da constituição da propriedade horizontal por usucapião terá de correr entre todos os condóminos para que a respetiva sentença possa ter eficácia de caso julgado material em relação a todos eles, pelo que seria sempre exigível a participação de todos os condóminos, quer na constituição da propriedade horizontal por usucapião, mediante sentença judicial, quer para a modificação de tal título constitutivo.

LXVIII. O que, desde logo, não se verifica no caso em apreço, pois são parte na presente ação somente a Recorrente e a Recorrida – duas condóminas apenas –, e não existe nos presentes autos qualquer ata de assembleia de condóminos que aprove com unanimidade a alteração do título constitutivo.

LXIX. Face ao exposto, e uma vez não observadas as regras de definição de uma fração autónoma, de divisão de frações em novas frações autónomas e consequente modificação do título constitutivo de propriedade horizontal, bem como as normas imperativas de direito do urbanismo, não podia o Tribunal a quo declarar a propriedade do arrumo “...” a favor da Recorrida, através de aquisição por usucapião,

LXX. Pois para além de se verificam no caso em apreço disposições legais em contrário e que, por isso, o impedem ao abrigo do disposto no artigo 1287º do CC, a usucapião recai sobre um objeto legal e fisicamente impossível pelo que sempre seria nula nos termos do disposto nos artigos 294º e 280º do CC ex vi artigo 295º do CC.

LXXI. Atento o exposto, smo, mal andou o Tribunal recorrido ao decidir nos termos da sentença ora colocada em crise, impondo-se a sua substituição por douto acórdão que reconheça a propriedade do arrumo “...” à Recorrente.

*

Foram apresentadas contra-alegações.

*

Colhidos que se mostram os vistos legais e nada obstando ao conhecimento do recurso, cumpre decidir.

*

2. Factos

2.1 Factos provados

O Tribunal *a quo* deu como provados os seguintes factos:

1. Encontra-se registada a favor da Autora, desde 20/8/1982, a propriedade da fracção autónoma denominada pela letra “J”, do prédio em propriedade horizontal sito na Rua ... e Rua ..., da união de freguesias ... e ..., concelho de Gondomar, descrita na Conservatória do Registo Predial de Gondomar, e inscrita na matriz predial urbana sob o n.º ... da união de freguesias ... e ..., concelho de Gondomar.
2. Consta da descrição registral relativa à aludida fracção que a mesma é composta de estabelecimento comercial, 11 lugares de garagem na cave, 25 de arrumos no 5º andar e 44 no 7º andar.
3. Por outro lado, da caderneta predial relativa à mesma fracção consta que é composta por estabelecimento destinado a comércio no rés-do-chão, 11 lugares de garagem, 12 lugares de arrumos no 4º andar e 14 lugares no 7º andar.
4. Os arrumos denominados pelas letras “...”, “...”, “...”, “...”, “...”, “...”, “...” e “...” tem entrada pela n.º 273 do prédio já identificado.
5. Situando-se no 7º andar do mesmo prédio.
6. Na referida entrada apenas existem os referidos 8 arrumos, para um total de 36 fogos.
7. A A. entrou em contacto com as Administrações de Condomínio, solicitando apoio quanto à identificação das pessoas que utilizavam os aludidos lugares de arrumos.
8. As Administrações de Condomínio, em concreto a da entrada n.º ... da Rua ..., entendendo que o assunto ultrapassava as suas funções e obrigações, preferiu não identificar qualquer ocupante, informando até que desconhecia quem ocupava qualquer arrumo, sabendo ainda assim que os mesmos eram usados.
9. Em data não concretamente apurada, a A. procedeu à afixação de comunicado, com data aposta de 19/12/2018, nas portas dos aludidos arrumos (que corresponde ao doc. 4 junto com a p.i.), com o seguinte teor: “A A..., Lda., na qualidade de proprietária da fracção letra “J” (...) da qual fazem parte integrante os espaços de arrumo - no 7º andar, com entrada pelo n.º ..., para notificar V. Exa. - que se encontram a ser ocupados de forma não legitimada, vem com o presente comunicado solicitar a V. Exa. para no prazo de cinco (5) dias, contados da afixação do presente comunicado, entrar em contacto, no sentido de proceder ao arrendamento do espaço, conforme acreditamos ser do interesse de V. Exa. Caso não pretenda arrendar o espaço, deverá proceder à

entrega do mesmo livre de pessoas e bens, até ao limite do prazo indicado supra, abstendo-se de usar aquele ou qualquer outro espaço propriedade da empresa. Mais acrescento, que todos os espaços de arrumo, de todas as entradas, tanto no 4º como no 7º andares do prédio são em exclusivo propriedade da A..., Lda. (...) É intenção regularizar as ocupações verificadas de forma extrajudicial e por acordo, tal como aconteceu com os espaços de estacionamento na cave, no entanto, ultrapassada a data indicada - quer para contacto no sentido do arrendamento do espaço ou entrega do mesmo - caso se verifique a manutenção da situação ou ausência de notícias da sua parte, não deixaremos de deitar mão a todos os meios legais ao nosso alcance para alcançar a desocupação do espaço, algo que acreditamos não ser do interesse de V. Exa., como não é do interesse desta empresa.”

10. Ultrapassado o prazo concedido, nenhuma pessoa entrou em contacto com a A.

11. A A. fez-se representar na Assembleia Geral de Condóminos que teve lugar no dia 25 de Janeiro de 2019, através de dois advogados do seu departamento jurídico, Dr. GG e Drª DD.

12. A presença dos representantes da A. criou um enorme alvoroço na Assembleia.

13. Alguns dos presentes opuseram-se à presença da A., inclusive a R.

14. No prédio em questão, existe uma Administração de Condomínio - com diferentes NIPC - para cada uma das entradas habitacionais (num total de quatro) e outra para o Centro Comercial.

15. A A. tentou entrar em contacto com a R. para tratar da situação do arrumo “...”, no entanto, por esta foi-lhe dito que tinha pago o preço pelo arrumo ao anterior proprietário do apartamento onde reside e que iria consultar um advogado para saber como proceder.

16. O espaço em questão - Arrumo “...” - representa uma unidade distinta, independente e isolada, com acesso único e próprio e direto a zona comum do edifício.

17. Tem cerca de 21m2.

18. A entrada faz-se por uma única porta, que fecha e abre com chave, tem três janelas e interiormente apresenta as paredes e teto pintados e o pavimento revestido a linóleo.

19. A A. remeteu à R. carta subscrita por mandatário e datada de 9 de Outubro de 2018 e validamente recepcionada pela mesma em 12 de Outubro de 2018, onde se dizia que “encontrando-se o veículo de V. Exa. - de marca BMW e matrícula QS-...-... - e cuja propriedade foi verificada junto da Conservatória do Registo Automóvel, na data da presente notificação, e desde há largos meses, parqueado indevidamente no lugar de estacionamento

denominado/identificado na parede por "...", verificando-se essa situação de ocupação há vários meses, para o interpelar para no prazo máximo de cinco (5) dias desocupar o espaço, retirando do mesmo todos os bens que lhe pertençam e deixando-o devoluto de pessoas e bens. (...) Ultrapassada a data indicada supra e sem necessidade de qualquer outro aviso, caso se verifique a manutenção da situação verificada, intentaremos a competente acção judicial para desocupação do local, reivindicação da posse e ressarcimento dos danos pela ocupação ilegal. Cumpre também a presente informar, que todos os espaços indicados supra - incluindo o que V. Exa. ocupa há diversos meses sem qualquer contrapartida - se encontram disponíveis para arrendamento, como será, certamente, do seu interesse."

20. A R. reuniu com a representante da A. - Dra. DD - a 14 de Dezembro de 2018, nas instalações da empresa.

21. Nesta data, a A. acordou com a R. a cedência do gozo a esta última, a troco do pagamento de uma contrapartida mensal de € 25, do lugar de estacionamento designado como "16" ou "...", identificado como fazendo parte da fracção "R", pelo prazo certo de 1 ano, com início em 1 de Dezembro de 2018.

22. No mesmo dia de 14 de Dezembro de 2018, foi entregue à R. um comando de acesso ao local, na medida em que a A. procedeu à alteração do mecanismo de fecho do portão existente.

23. Ainda no mesmo dia, a R. entregou à A. a quantia de € 50,00, em numerário, para pagamento das rendas de Dezembro de 2018 e Janeiro de 2019.

24. Depois, apenas procedeu ao pagamento de mais uma renda mensal, por transferência bancária, relativa ao mês de Fevereiro de 2019.

25. Da escritura de propriedade horizontal relativa ao edifício em questão, resulta que a fracção "R" se destina ao comércio, e comporta um lugar de garagem.

26. Porém, a planta entregue pela A. junto da CM..., menciona pelo menos 4 (quatro) lugares de garagem pertencentes à fracção "R".

27. Por documento particular datado de 20/10/1993, intitulado "contrato promessa de compra e venda", BB, na qualidade de "promitente vendedora" e AA, aqui R., na qualidade de "promitente compradora", declararam, respectivamente, prometer vender e comprar, "a fracção autónoma, designada pelas letras EF, com tudo o que a compõe correspondente a uma habitação no sexto andar direito traseiras, com arrumo no sétimo andar do mesmo prédio e lugar de garagem com entrada pelo número ..., da Rua ... do prédio em regime de propriedade horizontal sito no gaveto das Ruas ..., ... e ..., freguesia ... - concelho de Gondomar, inscrito na matriz urbana sob o artigo ... e descrito sob

o número ... e fls. 122 do livro ...”, pelo preço de 8.500.000\$00 (oito milhões e quinhentos mil escudos).

28. Posteriormente, por escritura pública de compra e venda celebrada em 9 de Novembro de 1993, a referida BB e marido CC declararam vender à Ré AA, a fracção autónoma designada pelas letras “EF”, correspondente a uma habitação no sexto andar direito traseiras com entrada pelo n.º ... da Rua ..., do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito na Rua ..., ... e Rua ..., ... da freguesia ..., concelho de Gondomar, inscrita na matriz sob o artigo ...-EF, mais se referindo que o prédio estava descrito no registo predial sob o número

29. Mostrando-se tal aquisição registada a favor da R.

30. A R. entrou de imediato na posse do imóvel na data da outorga da referida escritura.

31. Na mesma data e acto, foram entregues à R. pelos vendedores, as chaves da habitação, as chaves do anexo “...” existente no 7.º Andar e as chaves de acesso às garagens.

32. A anterior proprietária já ocupava os arrumos “...” e o lugar de garagem “16” ou “...”, desde data não concretamente apurada.

33. Aquando da celebração do contrato promessa/escritura de compra e venda, foi transmitido à R. pelos vendedores que o lugar de garagem e anexos estavam em fase final de licenciamento por parte do construtor, junto da Câmara Municipal

34. A R. pagou por duas vezes às administrações do Condomínio (à época) as substituições dos portões de garagem, cujas chaves lhe foram sempre entregues quando eram substituídos.

35. A R. já pintou, pelo menos duas vezes, os anexos.

36. E, sempre limpou o seu lugar de garagem.

37. Desde a data da sobredita aquisição que guarda o seu carro, guarda e conserva os seus haveres, abre e fecha a porta dos arrumos e garagem.

38. Mantendo sempre na sua posse a chave dos arrumos.

39. A R. pagou sempre uma quota de 10,00€ para a comparticipação do seguro de responsabilidade civil relativamente aos seus arrumos,

40. A anterior proprietária já pagava a luz eléctrica dos arrumos.

41. Pelo menos a partir de 29/11/1993, o contrato junto da EDP passou a estar em nome da R., que passou a assumir tal pagamento, o que sucedeu pelo menos até Janeiro de 2010.

42. Os actos descritos foram e são praticados à luz do dia, sendo do conhecimento de todos os condóminos e das pessoas das suas relações.

43. Sempre a R. agiu na certeza de que, com tais actos, não violava direitos de quem quer que fosse.

44. E de que se tratava, da sua legítima proprietária.
45. A Câmara Municipal ..., indeferiu, inicialmente, a emissão das licenças de habitabilidade, à A. (à data B... Lda.) pelo seguinte motivo: “A compartimentação e o número dos arrumos no último piso não corresponde ao que foi aprovado; há diminuição no número de lugares de garagem, em favor da fracção R; a propriedade horizontal não corresponde ao nível da cave e rés-do-chão e arrumos ao projecto aprovado, e, a rede de saneamento não foi executada de acordo com o aprovado”.
46. As licenças de habitabilidade viriam a ser emitidas unicamente em 18 de Dezembro de 1992.
47. Das licenças de habitabilidade emitidas, não constam as fracções “J”, “O” e “R”.
48. A R. sofre de patologias do foro oncológico.
Mais se apurou que:
49. A presente acção foi intentada a 7/3/2019 e a R. citada no dia 12/3/2019..

2.2 Dos factos não provados

O Tribunal *a quo* considerou não provados os seguintes factos:

- a) Na escritura de propriedade horizontal do mesmo prédio pode ler-se que as fracções “J”, “O” e “R” são zonas comuns.
- b) As fracções DK, DL, DM, DN, DO, DP, DT e DJ, apesar de constarem da escritura de propriedade horizontal, não existem fisicamente.
- c) A A., de início, pretendia construir cinco blocos, 2 (dois) de oito pisos cada; 2 (dois) de cinco pisos cada e 1 (um) de um piso,
- d) O que não foi autorizado pela Câmara Municipal
- e) A A. fechou a caixa dos elevadores, dos edifícios, e converteu os últimos pisos em arrumos e fez desaparecer garagens.
- f) O valor de quota de condomínio mensal cobrada pela Administração de Condomínio em relação a cada um dos arrumos é de € 10,00 (dez euros).
- g) Em concreto, na entrada ..., a A. é chamada a pagar quotas de condomínio apenas em relação aos espaços de arrumos no 7º andar.
- h) Na Assembleia de Condóminos de 25 de Janeiro de 2019, a R. votou contra a aprovação da dívida da A. uma vez que disse que se as aprovasse assim “seria reconhecer que a propriedade dos arrumos era da A.”.
- i) Anteriormente à Assembleia de Condóminos de 25 de Janeiro de 2019, a R. tinha votado favoravelmente a cobrança de dívida ao condomínio da A.
- j) O arrumo “...” tem o valor potencial de arrendamento mensal – de acordo com os valores já praticados pela A. em arrumos em tudo similares sites em outra entrada do prédio – de € 30,00 (trinta euros).
- k) Aquando da assinatura do “contrato de arrendamento”, o mesmo seguiu

com um lapso infeliz quanto à identificação da proprietária e indicação do IBAN para transferência.

l) A A., apercebendo-se do erro, contactou por via telefónica a R., expondo o sucedido e confirmando com a mesma a anulação daquele contrato e entrega na sua habitação do contrato de arrendamento com identificação correcta, junto com o antigo rasurado e já com o registo correcto junto da A.T.A. (efectuado a 18 de Dezembro de 2018).

m) O novo contrato foi depositado juntamente com os documentos mencionados no ponto anterior, no dia 18 de Dezembro de 2018, tendo a R. confirmado esse recebimento por via telefónica.

n) a A. entrou em contacto com a R. - via telefónica - um sem número de vezes questionando acerca da devolução do original da A. - que seguiu assinado por esta parte - sempre a R. se esquivando a entregá-lo.

o) A A. chegou a falar telefonicamente com o companheiro da R. acerca da questão dos arrumos, inclusive lhe transmitindo que deveriam contactar um advogado dada a situação que descreviam relativamente à “Promessa de Compra e Venda” de arrumo e estacionamento juntamente com o seu apartamento por um particular e não pela aqui A.

p) A R. gastou um total de € 250 com a pintura dos anexos.

q) A R. procedeu à conservação do telhado e pintura das fachadas dos anexos, obras levadas a efeito pelo condomínio em Março de 2009, que pagou no montante de 880,00 (oitocentos e oitenta euros),

r) Efectuou ainda obras de conservação dos arrumos, realizadas em Dezembro de 2013, que importaram o pagamento de um total de €146,18.

s) Despesa paga por todos os condóminos da entrada n.º ..., de acordo com a sua permilagem onde se inclui a fruição e propriedade dos arrumos de cada um e, ainda tendo presente o acordo geral celebrado em reunião de condóminos.

t) Tendo então a R. suportado um valor total de € 1.276,00.

u) A R. apenas acordou nos termos referidos em 21. na condição da A. fazer prova da titularidade do direito de propriedade e mediante garantia escrita, que os bens arrendados acompanhariam sempre a titularidade do bem imóvel respectivo.

v) Apenas por força das patologias de que sofre e do seu estado de forte debilitação física é que a A. acedeu à celebração do acordo referido em 21.

w) A A. tenha ameaçado os condóminos que seriam despejados e que de imediato ocupariam (invadindo ou arrombando) os seus anexos e lugares de garagem.

x) A A. nunca pagou condomínio dos espaços de que agora se arroga proprietária, nem participou em nenhuma despesa comum.

y) A R. nunca pagou IMI nem qualquer quota de condomínio relativa ao espaço de arrumo.

z) Aquando da compra das fracções, a A. comprometeu-se a regularizar a situação das garagens e dos arrumos de acordo com a manifestação de vontade dos condóminos e dos preços por ambas as partes acordados.

*

3. Delimitação do objecto do recurso; questões a apreciar:

Das conclusões formuladas pela recorrente as quais delimitam o objecto do recurso, tem-se que as questões a resolver prendem-se com saber:

- da eliminação de factos conclusivos;
- da impugnação da matéria de facto;
- da admissibilidade da aquisição por usucapião e do mérito da decisão.

*

4. Conhecendo do mérito do recurso.

4.1 Da eliminação de factos conclusivos

Invoca a Autora/apelante que o facto constante do ponto 16 “*O espaço em questão - Arrumo “...” - representa uma unidade distinta, independente e isolada, com acesso único e próprio e direto a zona comum do edifício*”, encerra matéria conclusiva devendo, como tal, e por legalmente inadmissível, ser eliminado.

Cumpra apreciar e decidir.

Como é consabido não é linear traçar uma linha divisória entre facto e direito, impondo-se agir, nesta matéria, com cautela e circunspecção.

Como nos ensina o Prof. Anselmo de Castro, in Direito Processual Civil Declaratório, vol. III, Almedina, 1982, página 270, “*(...) a linha divisória entre facto e direito não tem carácter fixo, dependendo em considerável medida não só da estrutura da norma, como dos termos da causa: o que é facto ou juízo de facto num caso, poderá ser direito ou juízo de direito noutro. Os limites entre um e outro são, assim, flutuantes.*”.

Salienta-se, a este propósito, no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 13.11.2007, in www.dgsi.pt, “*torna-se patente que o julgamento da matéria de facto implica quase sempre que o julgador formule juízos conclusivos, obrigando-o a sintetizar ou a separar os materiais que lhe são apresentados através das provas. Insiste-se: o que a lei veda ao julgador da matéria de facto é a formulação de juízos sobre questões de direito, sancionando a infração desta proibição com o considerar tal tipo de juízos como não escritos.*

Aliás, não pode perder-se de vista que é praticamente impossível formular questões rigorosamente simples, que não tragam em si implicados, o mais das vezes, juízos conclusivos sobre outros elementos de facto; e assim, desde que se trate de realidades apreensíveis e compreensíveis pelos sentidos e pelo

intelecto dos homens, não deve aceitar-se que uma pretensa ortodoxia na organização da base instrutória impeça a sua quesitação, sob pena de a resolução judicial dos litígios ir perdendo progressivamente o contacto com a realidade da vida e assentar cada vez mais em abstrações (e subtilezas jurídicas) distantes dos interesses legítimos que o direito e os tribunais têm o dever de proteger. E quem diz quesitação diz também, logicamente, estabelecimento da resposta, isto é, incorporação do correspondente facto no processo através da exteriorização da convicção do julgador, formada sobre a livre apreciação das provas produzidas”.

A este respeito afirmou, por exemplo, Miguel Teixeira de Sousa, in Anotação ao Acórdão do STJ de 28/9/2017, processo n.º 809/10.7TBLMG.C1.S1, Blog IPPC, Jurisprudência 784:

“Lembre-se, a este propósito, que, enquanto no CPC/1961 se seleccionavam, no modo interrogativo (primeiro no questionário e depois da base instrutória), factos carecidos de prova, hoje enunciam-se, no modo afirmativo, temas da prova (cf. art. 596.º CPC). Tal como estes temas não têm de (e, aliás, nem podem, nem devem) ser enunciados fora de qualquer enquadramento jurídico, também a resposta do tribunal à prova realizada pela parte não tem de ser juridicamente asséptica ou neutra (...)

A chamada “proibição dos factos conclusivos” não tem hoje nenhuma justificação no plano da legislação processual civil (não importando agora discutir se alguma vez teve). Se o tribunal considerar provados os factos que preenchem uma determinada previsão legal, é absolutamente irrelevante que os apresente com a qualificação que lhes é atribuída por essa previsão. Por exemplo: se o tribunal disser que a parte atuou com dolo, porque, de acordo com o depoimento de várias testemunhas, ficou provado que essa parte gizou um plano para enganar a parte contrária, não se percebe por que motivo isso há-de afetar a prova deste plano ardiloso (nem também por que razão a qualificação do plano como ardiloso há-de afetar a sua prova). O exemplo acabado de referir também permite contrariar uma ideia comum, mas incorreta: a de que factos juridicamente qualificados não podem constituir objeto de prova. A ideia é, efetivamente, incorreta, porque cabe perguntar como é que sem a prova do dolo (através dos respetivos factos probatórios) se pode aplicar, por exemplo, o disposto no art. 483.º, n.º 1, CC quanto à responsabilidade por facto ilícito. É claro que o preceito só pode ser aplicado se, no caso de o dolo ser um facto controvertido, houver prova desse facto. Assim, também ao contrário do entendimento comum, há que concluir que o tema da prova não é mais do que o enunciado do objeto da prova. A referida “proibição dos factos conclusivos” também não corresponde às modernas correntes metodológicas na Ciência do Direito, que não se cansam de referir

que a distinção entre a matéria de facto e a matéria de direito é totalmente artificial, dado que, para o direito, apenas são relevantes os factos que o direito qualificar como factos jurídicos. Para o direito, não há factos, mas apenas factos jurídicos, tal como, para a física ou a biologia, não há factos, mas somente factos físicos ou biológicos. Os factos são sempre um Konstrukt, pelo que os factos jurídicos são aqueles factos que são construídos pelo direito. Em conclusão: o objeto da prova não pode deixar de ser um facto jurídico, com todas as características descritivas, qualitativas, quantitativas ou valorativas desse facto”.

Mas mesmo sem ir tão longe e admitindo que o Tribunal possa excluir factos genuinamente conclusivos, importa ter em conta o referido pelo Supremo Tribunal de Justiça no acórdão de 13/11/2007, atrás citado.

No seguimento do exposto, defendemos que os factos conclusivos são ainda matéria de facto quando constituem uma consequência lógica retirada de factos simples e apreensíveis, apenas devendo considerar-se não escritos se integrarem matéria de direito que constitua o thema decidendum.

No caso em apreço, entendemos que as expressões constantes do ponto 16 foram utilizadas no seu sentido corrente.

Por essa razão, embora se reconheça que não corresponde à melhor técnica jurídica a inclusão de tais expressões nos factos provados, no referido circunstancialismo, não merece reparo a sua utilização. Com efeito, os referidos factos mesmo com uma componente conclusiva, têm ainda um substracto relevante para o acervo dos factos que importam para uma decisão justa.

De resto, foi determinado oficiosamente a realização de uma vistoria por perito nomeado pelo tribunal, (verificação não judicial qualificada), a qual se efectivou, mostrando-se o respectivo relatório junto aos autos.

Do relatório junto aos autos, em 05/2/2022 não restam dúvidas, quanto às conclusões referentes ao objecto da verificação em seguimento do despacho do Tribunal *a quo* “(...) Apurar a configuração do espaço de arrumos, designadamente se tem existência física delimitada dos demais espaços do edifício e tem acesso direto para um espaço de circulação do imóvel não integrado numa fração autónoma.”.

Todos os quesitos propostos pelas partes, foram respondidos e as conclusões são simples e claras: “A configuração do espaço de arrumos é ampla, ou seja, (...) tem a área aproximada de vinte e um metros quadrados (21,00m²) e o pé direito de dois metros e setenta (2,70m). Tem existência física delimitada dos demais espaços do edifício (zona comum e outros arrumos que se encontram fechados), através de paredes. A entrada faz-se por uma única porta, que fecha e abre com chave, tem três janelas e interiormente apresenta as paredes

e teto pintados e o pavimento revestido a linóleo. Tem acesso direto para o espaço de circulação do imóvel não integrado numa fração autónoma, ou seja, o acesso é direto à zona comum de circulação, permitindo acesso à escadaria e aos elevadores.”.

Destarte, a resposta dada ao ponto 16 encontra-se em sintonia com o referido relatório.

Assim sendo, mantém-se a resposta ao referido ponto da matéria de facto.

4.2 Da impugnação da matéria de facto.

A apelante, em sede recursiva, manifesta-se, ainda, discordante da decisão que apreciou a matéria de facto quanto aos factos não provados sob as alíneas f), i) e y).

Pugna que seja dado como provado o facto f).

Defende que seja dado como provado, relativamente ao facto i), que *“na Assembleia de Condóminos de 03/11/2012, a R. votou favoravelmente a cobrança de dívida ao condomínio da A.”.*

Pugna, por fim, que seja dado como provado, relativamente ao facto y), que *“a R. nunca pagou IMI nem qualquer quota de condomínio relativa à fração “J” ou ao espaço de arrumo ...”.*

Vejamos, então.

No caso vertente, mostram-se minimamente cumpridos os requisitos da impugnação da decisão sobre a matéria de facto previstos no artigo 640.º, do Código de Processo Civil.

Entende-se actualmente, de uma forma que se vinha já generalizando nos tribunais superiores, hoje largamente acolhida no artigo 662.º do Código de Processo Civil, que no seu julgamento, a Relação, enquanto tribunal de instância, usa do princípio da livre apreciação da prova com a mesma amplitude de poderes que tem a 1ª instância (artigo 655.º do anterior Código de Processo Civil e artigo 607.º, n.º 5, do actual Código de Processo Civil), em ordem ao controlo efectivo da decisão recorrida, devendo sindicar a formação da convicção do juiz, ou seja, o processo lógico da decisão, recorrendo com a mesma amplitude de poderes às regras de experiência e da lógica jurídica na análise das provas, como garantia efectiva de um segundo grau de jurisdição em matéria de facto; porém, sem prejuízo do reconhecimento da vantagem em que se encontra o julgador na 1ª instância em razão da imediação da prova e da observação de sinais diversos e comportamentos que só a imagem fornece. Como refere A. Abrantes Geraldês, *in* Recursos no Novo Código de Processo Civil, 2013, Almedina, págs. 224 e 225, *“a Relação deve alterar a decisão da matéria de facto sempre que, no seu juízo autónomo, os elementos de prova que se mostrem acessíveis determinem uma solução diversa, designadamente*

em resultado da reponderação dos documentos, depoimentos e relatórios periciais, complementados ou não pelas regras de experiência”.

Importa, pois, por regra, reexaminar as provas indicadas pela recorrente e, se necessário, outras provas, *máxime* as referenciadas na fundamentação da decisão em matéria de facto e que, deste modo, serviram para formar a convicção do Julgador, em ordem a manter ou a alterar a referida materialidade, exercendo-se um controlo efectivo dessa decisão e evitando, na medida do possível, a anulação do julgamento, antes corrigindo, por substituição, a decisão em matéria de facto.

Reportando-nos ao caso vertente, constata-se que o Senhor Juiz *a quo*, após a audiência e em sede de sentença, motivou a sua decisão sobre os factos, nos seguintes meios de prova:

“A convicção do Tribunal alicerçou-se nas posições assumidas pelas partes nos articulados, e na análise crítica da prova documental junta aos autos, conjugada com a prova produzida em audiência de discussão e julgamento, sempre à luz do ónus de prova que resulta dos artigos 342.º do Código Civil e 414.º do Código de Processo Civil, com consideração dos factos instrumentais resultantes da instrução da causa e daqueles de que o Tribunal pode conhecer oficiosamente (artigo 5.º, n.º 2 e 3, do CPC).

Concretizando.

Para prova dos factos 1 a 3, o Tribunal analisou a certidão do registo predial e caderneta predial relativos à fracção em questão.

As partes estão de acordo quanto à existência de 8 lugares de arrumo no 7º andar do prédio com o n.º

Os factos 7 a 10 e 15 emergem dos depoimentos das testemunhas DD e HH, ambos funcionários (à data) da R., que relataram as diligências para apurar a identidade das pessoas que se encontravam a utilizar os arrumos e no sentido de celebrar com estas contratos de arrendamento, conjugados com o doc. 3 junto com a p.i. (comunicado afixado nos arrumos).

Relativamente aos factos 11 a 13, valorou-se o acordo da R. quanto ao alegado nos pontos 21, 22 e 28 da p.i. (vd. artigo 218.º da contestação).

Quanto ao facto 14, foi sendo referido quer pelo representante legal da A., quer por algumas das testemunhas, mormente a já referida DD e II, a existência de uma administração autónoma para cada uma das entradas, sendo cobradas quotas à “loja” que é parte integrante da fracção “J”, pela administração da zona comercial.

Porém, da certidão do registo predial, caderneta, escritura de propriedade horizontal e plantas juntas aos A. resulta que integram ainda a fracção “J”, para além da loja e dos arrumos, lugares de garagem ao nível da cave (divergindo a certidão e caderneta quanto ao seu número concreto), pelo que não é possível

afirmar, como pretendia a A., que o pagamento de quotas relativamente à entrada destinada a habitação que aqui se discute diga respeito apenas aos arrumos, pelo que tal facto terá de permanecer como não provado.

Também não se apurou, por não ter sido oferecida qualquer prova nesse sentido, que a quota cobrada relativamente a cada um dos arrumos seja de € 10.

No que diz respeito às características do arrumo "...", analisou-se o relatório da verificação não judicial qualificada e esclarecimentos do seu autor, Eng. JJ, prestados em audiência de discussão e julgamento.

A carta referida em 19 emerge do respectivo documento (doc. 4 junto com a réplica).

No que concerne os factos 20 a 24, as partes convergem na celebração de um contrato de arrendamento, como se conclui da leitura dos articulados apresentados, ainda que nenhuma delas haja junto aos autos o respectivo escrito.

De todo o modo, percebe-se da leitura do doc. 1 junto com a réplica que o mesmo teve lugar a 14 de Dezembro de 2018, na mesma data em que a R. reuniu com a testemunha DD e lhe foram entregues as chaves de acesso/comando.

Conclui-se ainda que o mesmo foi celebrado pelo prazo de 1 ano, com início a 1 de Dezembro de 2018.

Os pagamentos levados a cabo pela R. foram retirados do doc. 2 junto com a réplica (donde se pode também extrair que a contrapartida mensal era de € 25).

Analisou-se a escritura de propriedade horizontal e as plantas juntas aos autos, para prova dos factos 25 e 26.

Quanto aos factos 27 a 29, foram tidos em linha de conta os respectivos documentos (contrato promessa, escritura de compra e venda e certidão do registo predial).

No atinente aos factos 30 a 44, para além das declarações de parte da R., foram analisados os depoimentos das testemunhas KK, EE, FF e II.

Os depoimentos supra referidos foram tidos pelo Tribunal como credíveis, porquanto expressos de forma detalhada, com recurso a linguagem pessoal, de forma calma e fluída, sem contradições ou omissões de relevo.

Todas elas são condóminos do mesmo edifício, que foram referindo que sempre viram a R., desde que adquiriu a fracção "EF", a utilizar o arrumo e lugar de garagem em litígio, detendo a chave do primeiro, comportamento que já era assumido pela anterior proprietária da mesma fracção autónoma "EF" e, aliás, vem sendo assumido por outros condóminos que utilizam livremente os arrumos situados naquele 7º andar, nalguns casos repartindo os espaços

entre eles, sendo que a R. o faz exclusivamente, como reconhece a A. na sua p.i.

Dos sobreditos depoimentos ressuma que os arrumos e lugares de garagem existentes vêm sendo pacificamente utilizados pelos condóminos, emergindo dos depoimentos das testemunhas FF e II, que ali residem desde 1985, tendo adquirido as respectivas fracções à construtora “B...” (o que, aparentemente, corresponde a uma anterior designação da A.), que tais espaços foram sendo cedidos de forma definitiva e voluntária, por esta última, a várias pessoas, entre as quais a anterior proprietária da fracção da R.

Contrariando, neste particular, as declarações de parte do legal representante da A., que foram tidas como não credíveis, por manifestamente contidas e omissivas em matérias nas quais não poderia invocar o seu desconhecimento (por ex., disse ter-se desinteressado do imóvel em 1997 e nada saber de fracções que apenas existem na escritura de propriedade horizontal, mas não na realidade) e que verbalizou que os arrumos foram intencionalmente agrupados nalgumas fracções (entre as quais a “J”) com o fito de serem destinados ao arrendamento, para não encarecerem o valor dos apartamentos, facilitando a sua venda.

Embora não se tenha apurado que alguma vez tenha sido prometido pela A. a regularização da “situação das garagens e dos arrumos” (subentende-se, para que os compradores pudessem proceder ao seu registo), como vinha alegado pela R., certo é que foi isso que foi transmitido à R. pela pessoa que lhe vendeu o apartamento, como aquela verbalizou, de modo que o Tribunal reputou de verdadeiro (veja-se que a testemunha KK disse exactamente o mesmo, quanto à sua fracção), salientando-se também que é feita referência expressa aos arrumos e lugar de garagem no contrato promessa, ainda que sejam posteriormente omitidos, do contrato prometido.

Destarte, cremos que a sua ausência da descrição registral e títulos de compra e venda das fracções destinadas à habitação poderá explicar-se com a existência de irregularidades ao nível da construção e legalização do edifício, as quais não cabe aqui aprofundar, por não constituírem objecto dos autos, mas que resultam indiciadas das claras discrepâncias entre toda a documentação junta aos autos (certidões do registo predial, cadernetas, escritura de propriedade horizontal e plantas).

Considerando que os arrumos e lugares de garagem se encontram na posse de vários condóminos desde há longa data, qualquer outra hipótese, nomeadamente a de uma apropriação generalizada, com contornos criminosos (envolveria, necessariamente, o arrombamento das portas dos arrumos e substituição das fechaduras), parece-nos descabida.

Chamamos igualmente a atenção, ainda neste ponto, para os docs. 13 (que

comprova o pagamento da quota de € 10 por conta do seguro dos arrumos), 14 (que comprova que a A., à semelhança da anterior proprietária, mantinha activo um contrato com a EDP, para o fornecimento de luz aos arrumos) e 18 (que comprova o pagamento, por duas vezes, da substituição do portão da garagem) juntos com a contestação, todos evidenciadores de um comportamento próprio de um proprietário, acreditando-se, pelos motivos já expostos, mormente por existir a convicção da R. de que a regularização do título de transmissão dos arrumos/lugares de garagem dependia apenas do suprimento de irregularidades junto da CM..., por isso lhe ter sido transmitido aquando da compra e venda da fracção “EF”, que a R./reconvinte actuasse convicta de estar a exercer esse direito.

Os factos 45 a 47 foram retirados dos docs. 17 e 19 juntos com a contestação. Finalmente, o facto 48 foi extraído do doc. 12 junto com o mesmo articulado. Relativamente aos factos não provados, aos quais não tenhamos já feito alusão expressa, resultam da míngua ou incipiência de elementos probatórios que nos permitam concluir nesse sentido.

Nomeadamente, no que diz respeito ao facto a), em lugar nenhum da escritura se diz que as fracções J, O e R são zonas comuns; aquilo que se diz é que essas fracções são servidas por todas as áreas comuns do prédios; outras, por ex., apenas pelo vestíbulo de acesso e escadaria.

No que concerne o facto i), os documentos juntos pela A. para prova do mesmo não permitem retirar essa conclusão: esta absteve-se na assembleia de 3/11/2012 e apenas votou favoravelmente o relatório de contas de 2017 na assembleia de 26/1/2018, não se vislumbrando da respectiva acta que tenha havido qualquer tomada de posição expressa daquela quanto à cobrança de dívidas de condomínio à A..

Mesmo que houvesse e mesmo que à A. estivessem a ser cobradas quotas relativas aos arrumos (o que, pelos motivos supra explanados, não podemos afirmar com certeza), não cremos que a R. tenha obrigação de conhecer a composição da fracção “J” ou de saber a que dizem respeito os valores cobrados à A. ou a outros condóminos.

Os documentos juntos para prova das supostas obras nos anexos (doc. 20 junto coma contestação) dizem referir-se a “obras no telhado 2013” e “obras fachada do prédio”, não sendo possível fazer qualquer correspondência com os sobreditos anexos, pelo que se quedarão como não provados os factos p) a t).”. Tendo presentes estes elementos probatórios e demais motivação, vejamos então se, na parte colocada em crise, a referida análise crítica corresponde à realidade dos factos ou se a matéria em questão merece, e em que medida, a alteração pretendida pela apelante.

Insurge-se a Recorrente contra tal decisão por entender que o Tribunal *a quo*

valorou erradamente a prova oferecida nos segmentos fácticos em causa. Vejamos, então, ponto por ponto.

- Do facto dado como não provado sob a alínea f).

Consta da alínea f) como não provado que:

“f) O valor de quota do condomínio mensal cobrada pela Administração de Condomínio em relação a cada um dos arrumos é de € 10,00 (dez euros)”.

Pugna a recorrente que o referido facto seja dado como provado.

Vejamos então.

Resulta da audição do depoimento da testemunha DD, que a referida questão foi abordada pela mesma, que o confirmou nos seguintes termos: *“À data que eu saí da A..., os arrumos pagavam quota, que eram 10 euros por mês cada um.”.*

Assim, resulta de forma evidente do depoimento desta testemunha, que o valor da quota do condomínio cobrado à Recorrente por cada arrumo é de 10,00 € (dez euros), confirmando o que já vinha alegado pela Recorrente na sua petição inicial.

Além disso, o Tribunal a quo não explicou que circunstâncias foram tidas em conta para desvalorizar o referido depoimento e, assim, considerar tal facto como não provado, sendo certo que da análise do depoimento nada nos leva a concluir que o referido pela testemunha não corresponda à realidade.

Assim, dá-se como provado o referido facto.

- Do facto dado como não provado sob a alínea i).

Consta como não provado da alínea i) que:

“i) Anteriormente à Assembleia de Condóminos de 25 de Janeiro de 2019, a R. tinha votado favoravelmente a cobrança de dívida ao condomínio da A”.

Pugna a recorrente que o referido facto seja dado como provado, nos seguintes termos:

“na Assembleia de Condóminos de 03/11/2012, a R. votou favoravelmente a cobrança de dívida ao condomínio da A.”.

Vejamos então.

Resulta dos autos que a Apelante juntou aos mesmos a acta n.º ... da assembleia extraordinária de condomínio do prédio aqui em discussão, datada de 03/11/2012 - documento n.º 5 da réplica.

Por sua vez, a Recorrida esteve presente nessa assembleia em representação da sua fracção “EF”, como resulta quer do texto da acta, quer da sua assinatura a final.

Por sua vez, o ponto V da ordem de trabalhos visou a discussão pela assembleia das dívidas ao condomínio entre outros assuntos e, terminada a discussão, foi aprovado por unanimidade a cobrança à empresa A..., Lda.

(Recorrente) *“proprietária da fracção J no 7º piso, valor do débito de 13 618,38 euros (treze mil e seiscentos e dezoito euros e trinta e oito cêntimos) por via judicial”.*

Importa, ainda, recordar que resulta dos factos dados como provados sob os n.ºs 1 a 6, que a fracção autónoma “J” encontra-se registada a favor da Recorrente e é composta, entre outros, pelos arrumos localizados no 7º piso daquele prédio em propriedade horizontal, onde se inclui o arrumo designado pela letra “...” ocupado pela Recorrida e aqui em discussão.

Quer isto dizer que, no dia 03/11/2012, a Recorrida votou a favor do condomínio cobrar judicialmente à Recorrente certa quantia na qualidade de proprietária da fracção “J” no 7º piso.

Com efeito, resulta do texto da acta que, no ponto V da ordem de trabalhos, a Recorrida votou favoravelmente a cobrança judicial do valor de 13.618,38 € à Recorrida (e a KK, proprietário da fracção BG) – pois só assim é possível obter a ali mencionada unanimidade, e absteve-se quanto à colocação de uma antena parabólica no telhado, no interesse do proprietário da fracção EH.

Na realidade, trata-se de dois assuntos distintos discutidos no ponto V da ordem de trabalhos, e onde a Apelada votou de forma também distinta.

Acresce que, no seu depoimento, a testemunha EE, que integra actualmente a Assembleia de Condóminos, aborda a acção judicial do condomínio contra a Recorrente aludida na referida acta.

Afigura-se-nos, assim, que ficou demonstrado nos autos que, na assembleia de condóminos de dia 03/11/2012, a Recorrida votou favoravelmente a cobrança à Recorrente de dívida ao condomínio.

Impõe-se, assim, seja dado como provado, relativamente ao facto i), que *“na Assembleia de Condóminos de 03/11/2012, a R. votou favoravelmente a cobrança de dívida ao condomínio da A.”.*

- Do facto dado como não provado sob a alínea y).

Consta da referida alínea como não provado que:

“y) A R. nunca pagou IMI nem qualquer quota de condomínio relativa ao espaço de arrumo”.

Pugna a recorrente que o referido facto seja dado como provado nos seguintes termos: *“a R. nunca pagou IMI nem qualquer quota de condomínio relativa à fracção “J” ou ao espaço de arrumo ...”.*

Vejamos então.

Como já foi referido e resultou provado nos autos, a fracção “J” registada em nome da Recorrente, é constituída por um estabelecimento comercial, garagens e arrumos, entre os quais o arrumo “...” aqui em apreço.

E, resulta do depoimento da testemunha DD que quem pagava o IMI da fracção

“J” e, por isso, do arrumo “...” era a Recorrente.

O que, aliás, seria expectável, à luz das regras da experiência comum, uma vez que é sujeito passivo de IMI somente o titular do registo do imóvel, assim registado junto da AT, ou seja, neste caso a Apelante.

Com efeito, nunca iria a AT cobrar à Recorrida o IMI quanto à fracção “J” (e por isso quanto ao arrumo “...”), uma vez que não se encontrava registada em seu nome e, por isso, não era sujeita passivo deste imposto.

No que respeita ao pagamento das quotas do condomínio, o mesmo também competia à Recorrente e não à Recorrida pois, seguindo o mesmo raciocínio, o condomínio tinha conhecimento que os arrumos (incluindo o arrumo “...”) integrava a fracção “J”, motivo pelo qual o condomínio cobrava tais quotas à Apelante.

De resto, o depoimento da testemunha EE - que pertence actualmente à Assembleia de Condóminos do prédio em apreço - não só atesta a composição da fracção “J”, e a cobrança e pagamento das respectivas quotas pela Recorrente.

Além disso, a cobrança judicial de quotas é, igualmente, confirmada pela testemunha FF, que também integrou a Assembleia de Condóminos do prédio em discussão.

Acresce que a testemunha DD confirmou a recepção pela Recorrente de uma acta da assembleia de condóminos onde eram cobrados a esta valores pelas quotas do condomínio quanto à fracção de que era proprietária - fracção “J” - já no decorrer do processo de identificação das pessoas que ocupavam os arrumos (2018/2019)

Destarte, resultou provado na audiência de discussão e julgamento, que a Recorrente pagou o IMI relativamente à fracção “J”, e que o condomínio cobrou quotas pela fracção “J” (e, por isso, pelo arrumo “...”) à Recorrente, tendo ocorrido, inclusive pagamentos por parte desta.

Impõe-se, assim, que seja dado como provado, relativamente ao facto y), que *“a R. nunca pagou IMI nem qualquer quota de condomínio relativa à fracção “J” ou ao espaço de arrumo ...”*..

Em face do que vem de ser exposto, procede o recurso sobre a decisão da matéria de facto nos atrás referidos termos.

*

A matéria de facto que fica em definitivo julgada provada é assim fixada em 1ª instância, com os seguintes aditamentos resultantes da procedência da impugnação da matéria de facto:

50. O valor de quota do condomínio mensal cobrada pela Administração de Condomínio em relação a cada um dos arrumos é de € 10,00 (dez euros).

51. Na Assembleia de Condóminos de 03/11/2012, a R. votou favoravelmente a

cobrança de dívida ao condomínio da A.”.

52. A R. nunca pagou IMI nem qualquer quota de condomínio relativa à fracção “J” ou ao espaço de arrumo

*

4.3 Da admissibilidade da aquisição por usucapião e do mérito da decisão.

A presente acção, na essência, consubstancia uma acção de reivindicação. Como se sabe, esta acção real (a acção de reivindicação) tem como causa de pedir o conjunto de factos de onde o autor faz derivar o direito real - artigo 581.º, n.º 4, do Código de Processo Civil.

Nas palavras sintéticas de João de Castro Mendes e Miguel Teixeira de Sousa, Manual de Processo Civil, vol. I, AAFDL, 2022, págs. 414-415, nas acções de reivindicação - que são acções propostas por um proprietário que não é possuidor contra um possuidor que não é proprietário -, a causa de pedir é o facto de que resulta a aquisição, originária ou derivada, da propriedade.

No caso vertente, o Tribunal *a quo* argumentou que:

“Não nos parece que deva obstar à aquisição por usucapião o facto de estarmos perante uma parte de outra fracção, num prédio já constituído em propriedade horizontal.

Apesar dessa aquisição obrigar a uma modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, fora dos condicionalismos exigidos pelo artº 1419º do C. Civ., dado que altera a constituição de fracções em propriedade horizontal, a mesma é possível, uma vez que, podendo a propriedade horizontal ser constituída por usucapião (artº 1417º, nº 1, do Código Civil) em nosso entender, nada obsta (a fortiori), que possa ser modificada por usucapião”. Refere, ainda, que quanto aos arrumos estão preenchidos os “requisitos enunciados nos artigos 1414.º e 1415.º do Código Civil, sendo distintos e autónomos e dotados de saída para parte comum do edifício”.

E, por isso, concluiu pela aquisição do direito de propriedade do arrumo “...” pela Recorrida, por usucapião.

Deste entendimento, dissente a Recorrente.

Como referido, a fracção “J” é composta por arrumos, garagens e um estabelecimento comercial, entre os quais o arrumo “...” aqui em discussão, localizado no 7º piso de um prédio em propriedade horizontal.

A questão que aqui se coloca consiste em conferir se é legalmente admissível a aquisição do referido arrumo por usucapião por parte da Apelada.

Vejamos então.

É sabido que a usucapião é um modo de aquisição originário do direito de propriedade - cfr. artigo 1316.º, do Código Civil. Sendo aquisição originária, cessam os encargos que oneravam a coisa desde que a posse operasse sem

esses encargos, além de que a usucapião não se encontra sujeita a registo e sobrepõe-se a este. Por fim, o momento da aquisição retroage ao início da posse - artigo 1317.º, alínea c), do Código Civil.

A usucapião define-se, assim, pela constituição, facultada ao possuidor, do direito real correspondente à sua posse, desde que esta assuma certas características e se tenha mantido pelo lapso de tempo exigido pela lei e que o direito a constituir seja usucapível (cfr. Menezes Cordeiro, *A posse: perspectivas dogmáticas actuais*, 3.ª edição actualizada, Almedina, 2000, págs. 129 e ss.).

Por seu turno, a propriedade horizontal vem regulada nos artigos 1414.º, e ss. do Código Civil, traduzindo-se num direito real autónomo, de que podem ser objecto partes de edifícios, concretamente, fracções autónomas que constituam unidades independentes, distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a rua.

Nos termos do artigo 1420.º, do Código Civil, são os respectivos titulares proprietários exclusivos das fracções autónomas e comproprietários das demais partes comuns.

Acresce que a propriedade horizontal pode ser constituída por negócio jurídico, usucapião, decisão administrativa ou decisão judicial, proferida em acção de divisão de coisa comum ou em processo de inventário - artigo 1417.º, do mesmo diploma.

No entanto, nos termos do artigo 1419.º, do Código Civil, sob a epígrafe “Modificação do título”, estatui-se:

Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 1422.º-A e do disposto em lei especial (que aqui não relevam), o título constitutivo da propriedade horizontal pode ser modificado por escritura pública ou por documento particular autenticado, havendo acordo de todos os condóminos.

A este propósito, Abílio Neto, in *Manual da propriedade horizontal*, 3.ª edição, Ediforum, 2006, pág. 100, escreve que nesta norma se estatui o princípio da imodificabilidade do estatuto do condomínio e suas derrogações: no condomínio, pela sua natureza e função, o valor privilegiado é o da estabilidade, quase diríamos da perenidade.

Por outro lado, estabelecem os artigos 59.º e 60.º, n.º 1, do Código de Notariado, o seguinte:

- Os instrumentos de constituição da propriedade horizontal só podem ser lavrados se for junto documento, passado pela câmara municipal, comprovativo de que as fracções autónomas satisfazem os requisitos legais;
- Tratando-se de prédio construído para transmissão em fracções autónomas, o documento a que se refere o número anterior pode ser substituído pela exibição do respectivo projecto de construção e, sendo caso disso, dos

posteriores projectos de alteração aprovados pela câmara municipal;

- O documento autêntico que se destine a completar o título constitutivo da propriedade horizontal, quanto à especificação das partes do edifício correspondentes às fracções autónomas ou ao seu valor relativo, expresso em percentagem ou permilagem, não pode ser lavrado sem a observância do disposto nos números anteriores;

- Os instrumentos de modificação do título constitutivo da propriedade horizontal que importem alteração da composição ou do destino das respectivas fracções só podem ser lavrados se for junto documento camarário comprovativo de que a alteração está de acordo com os correspondentes requisitos legais.

Com esta resenha legal, pode concluir-se que a aquisição do arrumo não pode ocorrer por usucapião.

Como se decidiu no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, processo n.º 03A1835, de 23-09-2003, resulta do artigo 62.º, n.º 1, do Código do Notariado que é praticamente obrigatório o registo da constituição da propriedade horizontal (e também o da modificação). Constando do registo que o local de estacionamento n.º 1 faz parte integrante da fracção "F", e não da fracção "E", a aquisição pelos RR. desta última fracção, negociada com a condição de que o lugar de estacionamento correspondente à fracção "E" fosse o designado pelo n.º 1, constitui, quanto a este estacionamento, uma compra insusceptível de registo, por não ter sido precedida, como a lei imperativamente impõe, da inscrição registral da mencionada alteração da composição das fracções (raciocínio extensivo ao arrumo em apreço). Essa alteração da composição das fracções consubstancia uma modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, para a qual a lei exige o acordo de todos os condóminos e a forma de escritura pública, verdadeira formalidade ad substantiam (art.ºs 220, 371 e 1419, n.º 1, todos do CC) (aí fundamenta-se do seguinte modo: a solução acolhida no acórdão recorrido representa em termos práticos a consagração duma modificação do título constitutivo da propriedade horizontal por meio de sentença judicial, o que não é legalmente possível; para tal efeito exige-se sempre que haja acordo de todos os condóminos e que a modificação se realize por meio de escritura pública, a qual se assume como verdadeira formalidade ad substantiam, isto é, como requisito de validade do negócio (arts. 220º, 371º e 1419º, nº 1, do CC). Está vedado ao tribunal intrometer-se no assunto e afastada a possibilidade de que isso possa suceder, ainda que seja no quadro duma ação de suprimento judicial do consentimento, dado o carácter excepcional de que este sempre se reveste. O artigo 1419º, nº 1, atrás citado, é terminante e imperativo: só o acordo unânime, devidamente formalizado, de todos os condóminos poderá validar a modificação. E é

evidente, como resulta de todos os textos legais referidos, que a exigência de escritura pública (e, indiretamente, da posterior inscrição no registo) se mantém, mesmo que à data daquela ainda não haja condóminos, ou haja um só. Este é o entendimento maioritário da doutrina e da jurisprudência, que se perfilha (cfr. Aragão Seia, *A Propriedade Horizontal*, págs. 55 e ss.). O artigo 1419º, nº 1, atrás citado, é terminante e imperativo: só o acordo unânime, devidamente formalizado de todos os condóminos poderá validar a modificação.” (cf., no mesmo sentido, os Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 11-6-86 - BMJ 358-529 e de 17-1-89 - BMJ 383-548; cf. ainda o Cons. Aragão Seia, *Propriedade Horizontal*, pág. 56).

No mesmo sentido, temos o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, proferido no processo n.º 8250/15.9T8VNF.G1.S1, de 06-12-2018. Aliás, neste aresto faz-se uma análise exaustiva, completa e integrada do nosso ordenamento jurídico (razão pela qual se farão diversas citações) afastando, e bem, a tese da usucapião como um instituto fora da lei. Como aí se escreve, o relevo atribuído ao exercício de poderes de facto inerentes à titularidade do direito de propriedade pleno, integrando tanto o elemento objectivo da posse (corpus), como o seu elemento subjectivo (animus), não foi ao ponto de se sobrepor a todos os obstáculos ou impedimentos legais. A usucapião não constitui um instituto jurídico isolado, fazendo parte de um vasto “arquipélago” que engloba outras normas que a condicionam ou impedem, umas integradas no Código Civil e outras que emergem de diplomas avulsos como os que regulam a matéria de direito do urbanismo ou do licenciamento da construção ou utilização de edifícios. Não se aceita, com a amplitude pretendida por Durval Ferreira, a natureza “agnóstica” da posse em toda e qualquer situação, sob pena de a realidade se impor mesmo perante a violação de regras imperativas ou em detrimento ou com desprezo de interesses de ordem pública. Isso mesmo foi acautelado e antecipado pelo legislador na formulação expressa no artigo 1287º do CC: ao definir a usucapião, previu que esta forma de aquisição originária não pode ser invocada quando exista “disposição em contrário”, previsão que nos transporta inequivocamente para os casos em que o reconhecimento desse título contende com lei expressa. Assim ocorre com o artigo 6º, nº 3, da Lei nº 75/17, de 17-8, que, relativamente a terrenos baldios, prescreve textualmente que *“encontram-se fora do comércio jurídico, não podendo, no todo ou em parte, ser objeto de apropriação por terceiros por qualquer forma ou título, incluindo por usucapião”*. Mas semelhante efeito impeditivo pode emergir de outras normas legais de natureza imperativa, ainda que de cariz genérico, como os arts. 294º e 280º, *ex vi* art. 295º do CC. Assim é quando a situação incida sobre objecto física ou legalmente impossível, designadamente por integrar a esfera do

domínio público, no pressuposto, que é comum a todas as demais situações, de que o reconhecimento do direito de propriedade por via da usucapião - ou a invocação da usucapião contra o titular do direito de propriedade - não pode constituir uma forma de contornar ou ultrapassar os limites à negociabilidade ou transmissibilidade de bens por via do acordo de vontades.

Neste acórdão também não se olvida o direito urbanístico. Aliás, não se afigura ser boa prática metodológica a aplicação dos diversos ramos do direito de um modo estanque e isolado. Afinal, o direito do urbanismo, as regras sobre construções e edificações ou, como ocorre no caso sub judice, o regime jurídico-civilístico da propriedade horizontal constituem domínios em que, por via de disposições legais claras ou a partir da pré-compreensão de tais realidades, nos deparamos com impedimentos ao reconhecimento de efeitos jurídicos sustentados na figura da usucapião. Assim acontece quando a invocação e reconhecimento da usucapião traduza violação do regime jurídico imperativo dos loteamentos urbanos, atento o disposto no art. 49º do DL nº 555/99, de 16-12 (v.g. Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 26-1-16, 5434/09, de 30-4-15, 10495/08, de 7-6-11, 197/2000, em www.dgsi.pt), ou implique a prática de fraccionamento de áreas urbanas de génese ilegal, nos termos do artigo 45º da Lei nº 91/95, de 2-9, ou quando infrinja regras preceptivas relacionadas com o fraccionamento de prédios rústicos, nos termos do artigo 1379º, nº 1, do CC, na redacção do DL nº 111/15, de 27-8. Deste modo, sustenta-se que mesmo que se admitisse uma alteração ao título constitutivo da propriedade horizontal por via judicial, contudo exigir-se-ia, sempre, o acordo de todos os condóminos. Como refere Fernando Pereira Rodrigues, *“o tribunal não pode alterar o título constitutivo da propriedade horizontal em violação das normas legais em vigor, designadamente sem aprovação de todos os condóminos e junção de documento emanado da Câmara Municipal comprovativo de que a alteração está de acordo com as leis e regulamentos em vigor na autarquia”* (Usucapião, Constituição Originária de Direitos através da Posse, págs. 16 e 17, apud naquele aresto).

No sentido agora propugnado, veja-se também os Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 13-12-2007, 07A3023, de 4-10-18, 4080/16 (www.dgsi.pt), relatado pelo Conselheiro Tomé Gomes (sendo que neste se adverte que a acção em que se vise o reconhecimento da constituição da propriedade horizontal por usucapião terá de correr entre todos os condóminos para que a respectiva sentença possa ter eficácia de caso julgado material em relação a todos eles), de 20-10-2011, 369/2002, Acórdãos do TRL, processo 23327/15.2TBLSB.L1-6, de 25-01-2018, Acórdão do TRP, processo 2144/10.1TBPVZ.P1, de 13-09-2016, Acórdão do TRL, processo 405/20.0T8MTA.L1-7, de 20-12-2022 (contra, cfr. Acórdão do TRG, processo

8250/15.9T8VNF.G1, de 30-05-2018 [e relativo a uma garagem]; Acórdão do TRG, processo 4080/16.9T8BRG-A.G1, de 11-01-2018; e Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, proc. 6115/08.0TBAMD.L1.S2, de 19-12-2018).

Por fim, Menezes Cordeiro, in Tratado de direito civil, XIV, Direitos reais (2.^a parte), Almedina, 2023, pág. 638, a propósito da constituição de propriedade horizontal por usucapião, sustenta que a mesma só pode operar em caso de invalidade formal do título constitutivo: fora isso, não se vê, como, através de uma posse não titulada, preencher os meandros requeridos pelo título, os quais resultam do artigo 1418.º, do Código Civil.

Assim, impõe-se concluir que não sendo admissível, na situação vertente, a aquisição por usucapião do arrumo pela Apelada, impõe-se a procedência da apelação.

Por sua vez, encontra-se demonstrada a propriedade da fracção J da autora por força da presunção registal, que inclui o arrumo em causa (artigo 7.º, do CRegPredial: o registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define).

Com efeito, no caso vertente, a Apelante goza de uma presunção de propriedade. Ora, demonstrada a propriedade da Apelante, cabe ao detentor alegar e provar que tem um título legítimo que cauciona a recusa da restituição, o que não sucede no caso vertente pelas razões atrás referidas. A existir outro direito, designadamente de servidão a favor da Apelada terá o mesmo que o alegar e defender em acção própria.

Impõe-se, assim, a procedência do recurso de apelação interposto pela autora.

*

Sumariando, em jeito de síntese conclusiva:

.....
.....
.....

5. Decisão

Nos termos supra expostos, acordamos neste Tribunal da Relação do Porto, em julgar procedente o recurso de apelação interposto pela autora, revogando a decisão recorrida e declarando e condenando a Ré/Reconvinda a reconhecer que o espaço de arrumos “...” existente no 7.º andar do prédio sito na Rua ..., em ... – Gondomar faz parte integrante da fracção “J”, inscrita na matriz sob o artigo ... e descrita na Conservatória do Registo Predial sob o nº ... a favor da autora, devendo, por isso, proceder à sua restituição à autora.

*

Custas a cargo da apelada.

*

Notifique.

Porto, 07 de Dezembro de 2023

Paulo Dias da Silva

Ernesto Nascimento

Francisca Mota Vieira

(a presente peça processual foi produzida com o uso de meios informáticos e tem assinaturas electrónicas e por opção exclusiva do relator, o presente texto não obedece às regras do novo acordo ortográfico, salvo quanto às transcrições/citações, que mantêm a ortografia de origem)