

Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 227/22.4T8FND.C1

Relator: ARLINDO OLIVEIRA

Sessão: 06 Fevereiro 2024

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

CONDOMÍNIO OCUPAÇÃO DE PARTES COMUNS

SANÇÃO PECUNIÁRIA COMPULSÓRIA

OBRIGAÇÃO DE PRESTAÇÃO DE FACTO NEGATIVO E INFUNGÍVEL

OBRIGAÇÃO DURADOURA

Sumário

I – Fixada sanção pecuniária compulsória relativamente aos atos praticados pela ré/recorrente que se referem ao uso/ocupação de logradouro que constitui parte comum de prédio constituído em regime de propriedade horizontal, em termos de abstenção da prática de factos perturbadores do exercício do direito de compropriedade das autoras/recorridas, estamos perante uma obrigação de prestação de facto negativo e infungível, justificando-se a condenação do devedor no pagamento de uma quantia pecuniária por cada dia de atraso no cumprimento ou por cada infração, a título de tal sanção.

II – Em tais situações, exige-se ainda – como no caso ocorre – que se trate de obrigação duradoura (quanto àquela prestação de facto negativo e infungível), pois que, a tratar-se de uma obrigação instantânea, o incumprimento é definitivo, não se lhe podendo aplicar a sanção pecuniária compulsória.

Texto Integral

Relator: Arlindo Oliveira

1.º Adjunto: José Avelino Gonçalves

2.ª Adjunta: Maria João Areias

Processo n.º 227/22.4T8FND.C1 – Apelação

Comarca de Castelo Branco, ..., Juízo Local Cível

Acordam no Tribunal da Relação de Coimbra

AA, viúva, residente na Estrada Nacional (...) ...38, ...,, **BB**, casada, residente na Rua ...,, e **CC**, solteira, maior, residente na Av.^a ..., ..., ...,, intentaram a presente acção declarativa, sob a forma única de processo comum, contra **A...**, **S.A.**, com sede na Av.^a ...,, e **B... Unipessoal, L.da**, com sede na Rua ..., ..., peticionando:

A. que as rés sejam condenadas a reconhecerem que o logradouro com a área de 740m², sito a sul da edificação existente no prédio urbano inscrito na matriz sob o art.º ...15 da União de Freguesias ..., ..., ..., ... e ..., e descrito na Conservatória do Registo Predial ..., sob o número ...42, constitui parte comum do mesmo;

B. que as rés sejam condenadas a reconhecerem que o muro existente a tardoz do prédio urbano inscrito na matriz sob o artigo ...15 da União de Freguesias ..., ..., ..., ... e ..., e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o número ...42, que confina com o logradouro da fracção “A” é propriedade exclusiva das autoras;

C. que as rés sejam condenadas, solidariamente, a desocuparem o logradouro comum, retirando os veículos aí depositados, no prazo de 10 dias, após o trânsito em julgado da sentença;

D. que as rés sejam condenadas, solidariamente, a retirarem a armação em ferro colocada sobre o muro e a colocarem a rede pré-existente nas condições anteriores à conduta ilícita da ré B..., UNIPESSOAL LDA, no prazo de 10 dias, após o trânsito em julgado da sentença e

E. que as rés sejam condenadas, solidariamente, numa sanção pecuniária compulsória no valor de €25,00, por cada dia de incumprimento.

Para tanto alegaram, em síntese, que a ré B... Unipessoal, L.da ocupa o logradouro comum e supra mencionado de forma abusiva, impossibilitando o uso do mesmo por parte das autoras e, para além disso, apropriou-se do muro

que confina com o logradouro da fracção “A” que é propriedade exclusiva das autoras.

**

Regularmente citadas, vieram as rés defender-se por impugnação, alegando, em suma, a ré B... Unipessoal, L.da, que o referido muro faz parte integrante do seu imóvel e que não ocupa o aludido logradouro de forma abusiva, até porque alguns veículos aí estacionados não lhe pertencem e sim a 3.ªs pessoas.

A ré A..., SA, para além de ter alegado que não teve conhecimento nem autorizou a ré B..., L.da a praticar os alegados factos vertidos na petição inicial, declarou ainda que foi incorporada por fusão na Banco 1..., S.A., fusão que se encontra registada na C.R.C. ... sob a Ap. ...31.

**

Realizou-se audiência prévia, no decurso da qual foi proferido despacho saneador tabelar se se fixou o objecto do litígio e definidos os temas da prova.

Após o que teve lugar a audiência de discussão e julgamento, tendo-se procedido à gravação dos depoimentos prestados, conforme consta da acta respectiva, finda a qual se proferiu a sentença de fl.s 104 a 112 v.º, na qual se declaram os factos dados por provados e não provados e respectiva fundamentação e a final, se decidiu o seguinte:

*“Nos termos e com os fundamentos expostos, julgo a presente **acção parcialmente procedente** e, em consequência:*

1. Condeno a ré B..., UNIPESSOAL LDA. a reconhecer que as autoras BB e DD são titulares do direito de compropriedade sobre o logradouro com a área de cerca de 600m2 situado a sul da área coberta do prédio urbano constituído em propriedade horizontal sito na Rua ..., inscrito na matriz sob o artigo ...15.º da União de Freguesias ..., ..., ..., ... e ..., e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o número ...42, enquanto prolongamento, sensivelmente retangular, do referido prédio.

2. Condeno a ré B..., UNIPESSOAL LDA. a abster-se de praticar qualquer acto que perturbe ou impeça o exercício das autoras BB e DD referido no ponto antecedente.

3. Com vista a assegurar a eficácia do acima determinado, fixo em €25,00 (vinte e cinco euros), a importância devida por cada dia em que, por virtude de actos impeditivos imputáveis à ré B..., UNIPESSOAL LDA., as autoras BB e DD não possam exercer o direito mencionado no ponto 1.

4. Condeno a ré B..., UNIPESSOAL LDA. a reconhecer que as autoras AA, BB e DD são titulares do direito de propriedade sobre o muro em blocos, que parte, em linha reta, de sul da parede norte do edifício constituído em propriedade horizontal sito na Rua ..., inscrito na matriz sob o artigo ...15.º da União de Freguesias ..., ..., ..., ... e ..., e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o número ...42 até ao limite norte do prédio rústico sob o artigo ...58.º da União de Freguesias ..., ..., ..., ... e ..., concelho ... e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...36.

5. Condeno a ré B..., UNIPESSOAL LDA. a retirar a armação em ferro que existe sobre o referido muro e a colocar a rede de vedação que existia antes da referida armação.

6. Absolvo a ré B..., UNIPESSOAL LDA. do demais peticionado pelas autoras AA, BB e DD.

7. Absolvo a ré Banco 1..., S.A. de todos os pedidos formulados contra si pelas autoras AA, BB e DD.

Custas pelas autoras e pela ré B..., UNIPESSOAL LDA., na proporção do respectivo vencimento.”.

Inconformada com a mesma, **interpôs recurso a ré B..., L.da**, recurso, esse, admitido como de apelação, com subida imediata, nos próprios autos e com efeito meramente devolutivo - (cf. despacho de fl.s 138), rematando as respectivas motivações, com as seguintes **conclusões**:

(...).

Não foram apresentadas contra-alegações.

Dispensados os vistos legais, há que **decidir**.

Tendo em linha de conta que nos termos do preceituado nos artigos 635, n.º 4 e 639.º, n.º 1, ambos do CPC, as conclusões da alegação de recurso delimitam os poderes de cognição deste Tribunal e considerando a natureza jurídica da matéria versada, **são as seguintes as questões a decidir:**

A. Se a sentença recorrida é nula, por violação do disposto no artigo 615.º, n.º 1, al. e), do CPC;

B. Se devem eliminar-se as seguintes expressões:

“grande parte da área do dito logradouro” - item 10.º,

“impede o uso do logradouro” - item 11.º,

“as manobras tornam-se difíceis” e “o espaço para circular encontra-se muito limitado” - item 14.º,

“delimitado a nascente por um muro em blocos ... até ao limite norte” - item 18.º e,

“o muro encontra-se totalmente construído no solo do prédio rústico descrito no ponto 16” - item 20.º;

Por se tratar de matéria conclusiva ou genérica, encerrando juízos de valor;

C. Se ao fixar “em cerca de 600 m²” a área do logradouro a sul, referido no item 6.º, a sentença recorrida viola o disposto no artigo 1419.º, n.º 1, do Código Civil;

D. Se a actuação da 2.ª ré, priva as autoras do uso a que têm direito sobre o referido logradouro;

E. Se não se mostra demonstrado que as autoras são as proprietárias do muro referido nos itens 18.º a 21.º e;

F. Se não se verificam os pressupostos legais para que a ora recorrente seja condenada no pagamento de sanção pecuniária compulsória.

É a seguinte a **matéria de facto dada por provada na decisão recorrida:**

1. Encontra-se inscrito em nome de BB e CC as frações autónomas designadas pelas letras “B” e “D” que correspondem, respectivamente, ao rés-do-chão

esquerdo destinado a comércio e ao 1.º andar esquerdo destinado a habitação, do prédio urbano sito na Rua ..., inscrito na matriz sob o artigo ...15.º da União de Freguesias ..., ..., ..., ... e ..., e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o número ...42.

2. Encontra-se inscrito em nome de A..., S.A. as frações autónomas designadas pelas letras “A” e “C” rés-do-chão direito destinado a comércio e 1.º andar direito, destinado a habitação, do prédio urbano sito na Rua ..., inscrito na matriz sob o artigo ...15.º da União de Freguesias ..., ..., ..., ... e ..., e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o número ...42.

3. No dia 13.10.2020, a A..., S.A. entregou as referidas fracções descritas no ponto 2. à sociedade comercial B..., UNIPESSOAL LDA, no âmbito do contrato de locação financeira, registado pela Ap. ...74 de 2020/10/14, que tem por objecto, entre outros, comércio a retalho de peças e acessórios para veículos automóveis, a manutenção e reparação de veículos automóveis e motociclos; lavagem, aspiração e polimento de todo o tipo de veículos; compra e venda de automóveis novos e usados, importação, acessórios, peças, oficinas, combustíveis, lubrificantes e recolha de automóveis e importação, exportação, comércio de pneus novos e usados.

4. O prédio urbano constituído em propriedade horizontal sito na Rua ..., inscrito na matriz sob o artigo ...15.º da União de Freguesias ..., ..., ..., ... e ..., e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o número ...42, originariamente, era composto por casa de habitação de rés-do-chão e primeiro andar com logradouro.

5. Em 27 de janeiro de 1997, foi constituída a propriedade horizontal do referido prédio, passando a compor-se pelas seguintes fracções autónomas:

a. fracção A: constituída pelo rés-do-chão direito, destinada a actividade comercial, com logradouro privativo com 1225m2 a nordeste e acesso pelo logradouro a sul;

b. fracção B: constituída pelo rés-do-chão esquerdo, destinado a actividade comercial, com acesso pelo logradouro a sul;

c. fracção C: constituída pelo primeiro andar direito que se compõe de cinco assoalhadas, cozinha, duas casas de banho, um corredor, uma despensa, duas varandas e uma arrecadação no sótão direito, destinada a habitação;

d. fracção D: constituída pelo primeiro andar esquerdo que se compõe de cinco assoalhadas, cozinha, duas casas de banho, um corredor, uma despensa, duas varandas e uma arrecadação no sótão esquerdo, destinada a habitação.

6. O referido prédio é composto por um logradouro privativo da fracção “A”, situado a nordeste desta e a restante área, de cerca de 600m², compõe o logradouro situado a sul da área coberta do prédio, enquanto prolongamento, sensivelmente retangular, do referido prédio.

7. O logradouro, situado a sul do referido edifício, não foi afecto, em exclusivo, a nenhuma das fracções que têm acesso pelo logradouro a sul.

8. O acesso da via pública (Estrada Nacional ...8) à área edificada do prédio urbano sito na Rua ..., inscrito na matriz sob o artigo ...15.º da União de Freguesias ..., ..., ..., ... e ..., e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o número ...42 e vice-versa, é feito pelo logradouro a sul.

9. O referido logradouro a sul, desde sempre, pelo menos desde 1986, mormente quando o avô paterno das autoras BB e CC, EE, era vivo, serviu apenas para estacionamento dos veículos pertencentes aos proprietários do prédio urbano sito na Rua ..., inscrito na matriz sob o artigo ...15.º da União de Freguesias ..., ..., ..., ... e ..., e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o número ...42, residentes no dito prédio e/ou aos seus arrendatários.

10. Desde o dia .../.../2020, a ré B..., Unipessoal Lda., através do seu legal representante FF, sem autorização das autoras, utiliza o logradouro a sul edifício supra identificado no ponto 8 para depositar e parquear mais de uma dezena de veículos usados e em fim de vida, ocupando grande parte da área do dito logradouro.

11. Nessa sequência, a ré B..., Unipessoal Lda. impede o uso do logradouro pelas autoras e pelos arrendatários das fracções “B” e “D”.

12. Nessa sequência, as autoras compraram e fixaram três placas com os dizeres “proibido o estacionamento de outros veículos” e “propriedade privada”, mormente ao lado da fracção “B”, arrendada, encontrando-se aí instalado um estabelecimento comercial, por forma a garantir, pelo menos, um lugar de estacionamento que sirva o aludido estabelecimento.

13. As autoras colocaram uma placa a sul do logradouro junto à Estrada Nacional ...8, com dizeres “Aviso propriedade Privada - Estacionamento Privado”.

14. Na sequência do supra descrito, as manobras dos veículos das autoras e respectivos arrendatários e residentes no prédio tornam-se difíceis, na medida em que o dito espaço para circular encontra-se muito limitado.

15. No dia 27.08.2022, encontravam-se no referido logradouro alguns veículos com ervas daninhas e pneus vazios.

16. Encontra-se inscrito em nome das autoras o prédio rústico sob o artigo ...58.º da União de Freguesias ..., ..., ..., ... e ..., concelho ... e descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...36.

17. O imóvel descrito no ponto 16 confronta a nascente com o logradouro privativo que integra a fracção “A” e descrita no ponto 2.

18. O prédio rústico descrito no ponto 16 é delimitado a nascente por um muro em blocos, que parte, em linha reta, de sul da parede norte do edifício, constituído em propriedade horizontal e supra mencionado no ponto 5, alíneas b. e d., até ao limite norte do dito prédio rústico.

19. Em meados de fevereiro de 2022, a ré B..., Unipessoal Lda., sem autorização das autoras, retirou a rede de vedação existente no muro e colocou sobre o mesmo uma armação em ferro.

20. O referido muro encontra-se totalmente construído no solo do prédio rústico descrito no ponto 16. tendo sido o falecido marido e pai das autoras, respectivamente, GG, quem o mandou construir no ano de 1993.

21. As autoras, por si e através de ilustre mandatária, mormente por missiva datada de 16.02.2022, solicitaram, várias vezes, à ré B..., Unipessoal Lda. para retirar a referida estrutura em ferro e colocar o muro no estado em que se encontrava antes desta sua actuação, sem resultado.

22. A ré Banco 1..., S.A. desconhece actos descritos nos pontos 10, 11 e 19 e nunca deu autorização à ré B..., Unipessoal Lda. para os realizar.

*

Factos não provados

Nada mais se provou com relevância para a decisão, designadamente que:

a. alguns vizinhos ou mesmo terceiros, que se desconhecem, aproveitam o logradouro descrito no facto provado n.º 6 para estacionar os seus veículos.

b. O muro descrito no facto provado n.º 18 tem continuidade por toda a zona norte do logradouro desta com a mesma altura e o mesmo tipo de material e construção.

A. Se a sentença recorrida é nula, por violação do disposto no artigo 615.º, n.º 1, al. e), do CPC.

Para tal sustenta a recorrente que a sentença recorrida padece da nulidade ora referida, com o fundamento em três ordens de razões:

- a sentença condenou a recorrente a abster-se de praticar actos que impeçam o exercício dos direitos das autoras, ao passo que estas tinham pedido a condenação da ré a reconhecer que o logradouro constitui parte comum;
- os direitos de propriedade e de compropriedade a que se refere o artigo 1420.º, n.º 1, do CC, são incindíveis e;
- as autores requereram a condenação num facto positivo e a condenação pressupõe um facto negativo.

Vejamos!

O artigo 615, n.º 1, al. e), do CPC, sanciona com a nulidade a sentença que condene em quantidade superior ou em objecto diverso do pedido, o que implica que, em tal caso, se violou o disposto no artigo 609.º, n.º 1, do CPC, de acordo com o qual:

“A sentença não pode condenar em quantidade superior ou em objecto diverso do que se pedir”.

Como refere a recorrente, as autoras peticionaram a condenação das rés a reconhecerem que o logradouro é parte comum e na sentença foram as mesmas reconhecidas como comproprietárias do mesmo.

Ora, nos termos do n.º 1, do artigo 1420.º, do Código Civil, cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns.

Assim sendo, a sentença ao declarar que as autoras são comproprietárias do referido logradouro, no seguimento de estas terem pedido que o logradouro era parte comum, insere-se no âmbito do pedido formulado, pelo que, por este prisma, não se verifica a invocada nulidade.

Em segundo lugar, a questão da incindibilidade dos direitos previstos no citado preceito, a que se refere o seu n.º 2, não tem aqui aplicação.

O que aqui se prevê é a impossibilidade de alienação, em separado, da fracção e das partes comuns, ou à renúncia desta.

Pelo contrário, as autoras pretendem assegurar o seu direito sobre a dita parte comum.

Assim, também sob esta argumentação, falece razão à recorrente.

No que se refere ao pedido de uma prestação de facto positivo (desocupação do logradouro, cf. al. c) do petitório) e condenação na abstenção de qualquer acto que perturbe ou impeça o exercício pelas autoras dos respectivos direitos sobre o logradouro, igualmente, se não verifica a invocada nulidade.

Efectivamente, o pedido é o de desocupação do logradouro, o que implica que não se trata de um acto instantâneo mas duradouro. O que está em causa é o reconhecimento de que o logradouro é afecto ao uso comum e não apenas de um dos condóminos, o que pressupõe que se impõe a todos os condóminos, a obrigação, reiterada e permanente, de a tal não obstar, do que se conclui que a condenação proferida se contém no âmbito do pedido formulado, do que decorre inexistir a invocada nulidade.

No que se refere ao que menciona na conclusão 8.ª (legalidade da condenação em sanção pecuniária compulsória), nada tem que ver com esta questão. Foi peticionada. Se tem ou não fundamento é outra questão (como no local próprio se referirá).

Consequentemente, não padece a decisão recorrida da apontada nulidade.

Pelo que, **nesta parte, o presente recurso tem de improceder.**

B. Se devem eliminar-se as seguintes expressões:

“grande parte da área do dito logradouro” - item 10.º,

“impede o uso do logradouro” - item 11.º,

“as manobras tornam-se difíceis” e “o espaço para circular encontra-se muito limitado” - item 14.º,

“delimitado a nascente por um muro em blocos ... até ao limite norte” - item 18.º e,

“o muro encontra-se totalmente construído no solo do prédio rústico descrito no ponto 16” - item 20.º;

Por se tratar de matéria conclusiva ou genérica, encerrando juízos de valor.

No que a esta questão se refere, alega a recorrente que, na prática, se devem ter como “não escritas” estas expressões, por configurarem juízos de valor, conclusões, generalidades e juízos de valor.

Nos termos do disposto no artigo 607.º, n.º 4, do CPC, faz parte da fundamentação da sentença a descrição dos factos que se julgam provados e não provados, resultantes da análise crítica das provas produzidas que ao julgador incumbe fazer.

No anterior regime (artigo 646.º, n.º 4, do CPC, na sua anterior redacção) a lei cominava como “não escritas” as respostas do tribunal colectivo sobre questões de direito.

Nem esta, nem norma semelhante, foram transpostas para o CPC, na sua actual redacção.

E se a ausência de uma norma deste tipo no actual CPC, não pode legitimar que na descrição da matéria de facto dada como provada, se passem a inserir questões de direito que impliquem, por si só, a resolução do pleito no sentido que de tais expressões decorram, o certo é que, por outro lado, tem de se passar a ver a dicotomia entre questão de facto e de direito, mormente a nível da descrição dos factos em apreço, nos termos do disposto no artigo 607.º, do CPC, em moldes diferentes dos anteriormente considerados.

Como refere Teixeira de Sousa, em comentário ao Acórdão do STJ, de 29/9/17, Processo 809/10, in <https://blogippc.blogspot.com>, “... «a chamada proibição dos factos conclusivos» não tem hoje nenhuma justificação no plano da legislação processual civil (...). 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”.

Acrescentando que:

“Para o direito, não há factos, mas apenas factos jurídicos, tal como para a física ou para 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”.

Neste sentido, pode ver-se o Acórdão do STJ, de 22 de Março de 2018, Processo n.º 1568/09.1TBGDM.P1.S1, disponível no respectivo sítio do Itij.

De outra forma, poderá dizer-se que é aceitável (e até recomendável), que aquando da descrição da factualidade dada como provada e não provada, se tente usar uma linguagem normal, facilmente compreendida pelos respectivos destinatários, que retrate a convicção do julgador por reporte à realidade em causa e apreendida pelo julgador.

Ora, as expressões em causa, desde logo, não encerram, não corporizam, explicitam, questões de direito, traduzindo-se, ao invés, em expressões de uso corrente e facilmente compreensíveis e apreensíveis para os respectivos destinatários.

Efectivamente, a expressão “grande parte do logradouro”, não encerra nenhuma questão de direito, traduzindo-se numa conclusão/questão de facto, sendo uma expressão de uso corrente e comum.

De resto, a ocupação do logradouro depende do número de viaturas que lá sejam parqueadas, o que, naturalmente, irá variando, sem que seja possível, com rigor, apurar a percentagem exacta de tal ocupação, pelo que se aceita e compreende, o uso de tal expressão.

Mutatis mutandis, vale o que se deixou dito para a expressão “impede o uso”.

Efectivamente, se a recorrente ocupa a maior parte do logradouro, nessa medida, ficam os demais condóminos impedidos de o usar.

O mesmo se refira quanto ao vertido no item 14.º. Quanto mais viaturas estiverem parqueadas, mais exíguo se torna o espaço restante e mais difícil será a respectiva utilização. Continuamos no âmbito de descrição de factos, com recurso a expressões de uso corrente.

Por último, relativamente à localização do muro (itens 18.º e 20.º), de tais expressões não resulta a delimitação de nenhuma questão de direito. Ali se

refere o local onde o mesmo se encontra, designadamente que se localiza no terreno das autoras.

Corresponde ao que foi alegado e a própria recorrente usa idêntica terminologia nos artigos 10.º e 11.º, da sua contestação (fl.s 53), sendo, ainda, de realçar que não estamos perante uma acção de demarcação, mas sim de reivindicação, em que não se exige a indicação das linhas divisórias do prédio reivindicado.

Consequentemente, **também, quanto a esta questão, improcede o recurso.**

C. Se ao fixar “em cerca de 600 m²” a área do logradouro a sul, referido no item 6.º, a sentença recorrida viola o disposto no artigo 1419.º, n.º 1, do Código Civil.

Relativamente a esta questão, alega a recorrente que ao restringir a área do logradouro, a sentença viola o disposto no ora citado preceito.

Neste estipula-se que a modificação do título só pode ter lugar através de escritura pública ou por documento particular autenticado, havendo acordo de todos os condóminos.

Os títulos constitutivos da propriedade horizontal são os definidos no artigo 1417.º, do Código Civil, nada disso estando em causa com a especificação da área do logradouro, cujo conteúdo (do título constitutivo) está previsto no seu artigo 1418.º.

Deste não resulta a obrigatoriedade da menção da área das partes comuns, apenas se exigindo que todas as fracções sejam individualizadas, sendo o respectivo valor que fixa a percentagem ou permilagem, do valor total do prédio.

Por outro lado, como consabido, o teor das escrituras públicas e o registo não abrange as áreas dos prédios ou fracções, pelo que não se verifica a invocada modificação do título constitutivo da propriedade horizontal.

Assim, **igualmente, quanto a esta questão, improcede o recurso.**

D. Se a actuação da 2.ª ré, priva as autoras do uso a que têm direito sobre o referido logradouro.

Relativamente a esta questão, alega a recorrente que, ainda que se admita que ocupa “grande parte” do logradouro, ainda assim, as autoras continuam a poder utilizar o logradouro.

Como decorre do disposto nos artigos 1405.º, n.º 1 e 1406.º, n.º 1, ambos do Código Civil, aplicáveis ao caso em apreço, dado que se trata de parte comum, de que cada um dos condóminos é comproprietário (cf. seu artigo 1420.º, n.º 1), cada condómino pode exercer, em conjunto com os demais, todos os direitos que pertencem ao proprietário singular e separadamente, nas vantagens e encargos da coisa, em proporção das suas quotas.

Acrescentando-se no citado artigo 1406.º, n.º 1, que na falta de acordo sobre o uso da coisa comum, a qualquer dos comproprietários é lícito servir-se dela, contanto que a não empregue para fim diferente daquele a que a coisa se destina e não prive os outros consortes do uso a que igualmente têm direito.

Ora, em face dos factos que se acham descritos nos itens 15.º a 20.º, é óbvio que a ré, ora recorrente, vem dando um uso ao logradouro, superior ao que lhe é permitido por referência à proporção da sua quota na totalidade do bem em causa.

Mais se provou que a actuação da recorrente, dificulta a manobra de estacionamento das viaturas dos demais condóminos e, na medida do seu uso excessivo, priva os demais da justa, legal e correcta distribuição de tal uso por todas as pessoas que ao logradouro têm o direito de aceder.

Por isso, aderimos, totalmente, ao que na sentença recorrida, quanto a tal, se refere e que se passa a transcrever:

*“Ora, não constando expressamente do título constitutivo da propriedade horizontal a forma de ocupação dos espaços comuns, designadamente onde os respectivos titulares do direito de uso podem estacionar os seus veículos no logradouro ajuizado, espécie de garagem colectiva, **não pode um dos comproprietários/locatários, a seu bel-prazer, estacionar os veículos que pretender no referido espaço e, em consequência, privar os demais consortes do uso a que igualmente têm direito**, considerando-se ainda a circunstância de existir a possibilidade física de estacionamento simultâneo de viaturas de todos os condóminos.*

Ademais, Os condóminos são responsáveis pelo estacionamento indevido dos veículos das pessoas que os vierem visitar, seja a título pessoal ou profissional, mormente clientes.

Porquanto não existe regulamento do condomínio, documento esse que visa disciplinar o uso e fruição do espaço do estacionamento comum, e considerando que há 4 fracções que compõe o prédio urbano servido pelo logradouro ajuizado, as autoras e a ré B..., Unipessoal Lda. têm, respectivamente, direito ao uso do referido logradouro, consignando-se que o referido espaço não deverá ser totalmente preenchido com veículos, na medida em que deve existir área suficiente para manobrar com segurança os ditos veículos.

Ora, do compulso dos factos provados n.ºs 10 a 15, constatamos que a ré B..., Unipessoal Lda. com o depósito e estacionamento de diversos veículos, privou as autoras e respectivos arrendatários do uso do logradouro a que igualmente têm direito.

Deste modo, as autoras têm o direito de exigir da ré B..., UNIPESSOAL LDA. que se abstenha da prática de qualquer acto que perturbe ou impeça o exercício das autoras BB e DD supra referido, indeferindo-se o pedido formulado pelas autoras, sob a alínea c. do dispositivo da petição inicial (condenação das rés a desocuparem o logradouro ajuizado e retirarem os veículos depositados no prazo de 10 dias após trânsito em julgado da sentença) ***por manifestamente ilegal, já que a ré Banco 1..., S.A., enquanto proprietária, e a ré B..., UNIPESSOAL LDA., na qualidade de locatária*** (no âmbito do contrato a que se alude no facto provado n.º 3), ***têm direito ao uso e fruição do logradouro, com preenchimento da sua quota ideal, ao abrigo dos artigos 1405.º, n.º1, e 1406.º, n.º1, todos do Código Civil.***

Consequentemente, **também, quanto a esta questão, improcede o recurso.**

E. Se não se mostra demonstrado que as autoras são as proprietárias do muro referido nos itens 18.º a 21.º.

No que a esta questão respeita, alega a recorrente que as autoras não podem ser consideradas como suas proprietárias, porque não alegaram factos tendentes à respectiva aquisição por usucapião.

As autoras beneficiam da presunção do registo, prevista no artigo 7.º do CRPredial, relativamente à propriedade do imóvel em causa, embora essa presunção não se estenda à comprovação dos seus limites.

No entanto, como acima já se referiu, não estamos em face de uma acção de demarcação, mas de reivindicação.

Ora, da factualidade provada resulta que o dito muro está implantado/construído no prédio rústico de propriedade das autoras, tendo sido mandado construir pelo marido da 1.ª autora e pai das demais, em 1993, cf. itens 16.º a 21.º.

Inexiste acto de posse com maior relevo, do que a construção de um edifício ou parte dele ou, como no caso, um muro, tendo sido a recorrente que retirou de tal muro a rede de vedação ali existente, em violação do direito de propriedade das autoras sobre tal muro e rede de vedação nele aposta.

Pelo que, pelas razões, quanto a tal, referidas na sentença, se tem de concluir que o muro está implantado no terreno das autoras e, conseqüentemente, do mesmo faz parte integrante, cf. artigo 1344.º, n.º 1, do Código Civil.

Pelo que, **igualmente, quanto a esta questão, improcede o recurso.**

F. Se não se verificam os pressupostos legais para que a ora recorrente seja condenada no pagamento de sanção pecuniária compulsória.

Relativamente a esta questão, alega a recorrente, que a sua condenação em sanção pecuniária compulsória não pode subsistir, porque se trata de uma prestação de natureza fungível, caso em que, não tem aplicabilidade o disposto no artigo 829.º-A, do Código Civil.

De referir, em primeiro lugar, que a sanção em causa, apenas foi fixada relativamente aos actos praticados pela recorrente que se referem ao uso do logradouro, pelo que carece de relevância tudo o que esta refere nas conclusões 39.ª e 40.ª, quanto à retirada da armação em ferro e colocação da rede de vedação anteriormente lá existente.

A condenação da recorrente no pagamento desta sanção vem justificada na sentença recorrida, nos termos que se seguem:

“Para assegurar a eficácia do ora decidido, conforme requerido pelas autoras e nos termos do disposto no artigo 829.º-A, n.º 1 do Código Civil, segundo o

qual “nas obrigações de prestação de facto infungível, positivo ou negativo, (...) o tribunal deve, a requerimento do credor, condenar o devedor ao pagamento de uma quantia pecuniária por cada dia de atraso no cumprimento ou por cada infracção, conforme for mais conveniente às circunstâncias do caso”, a qual, nos termos do n.º 2 será fixada segundo critérios de razoabilidade, é adequado estabelecer a sanção pecuniária compulsória aí prevista.

A sanção pecuniária compulsória tem como escopo, desta feita, garantir a eficácia e a moralidade que subjaz à soberania dos nossos Tribunais, através do cumprimento (meio de coerção indirecto) inerente às obrigações de carácter intuitus personae pelo devedor.

Deste modo, porquanto estes autos se debruçam, mormente, sobre uma obrigação de prestação de facto:

a. infungível, na medida em que apenas a ré B..., Unipessoal Lda. na qualidade de locatário do logradouro ajuizado e descrito no facto provado n.º 6 pode cumprir, e

b. negativo, na medida em que se exige da ré B..., Unipessoal Lda. uma determinada abstenção à prática de factos perturbadores do exercício do direito de compropriedade das autoras,

com vista a assegurar a eficácia da presente providência, fixa-se em €25,00 a importância devida por cada dia em que, por virtude de actos impeditivos imputáveis à ré B..., Unipessoal Lda., as autoras não possam usufruir do logradouro em questão nos presentes autos e descrito no facto provado n.º 6 – cfr. 829.º-A, n.ºs 1 e 2 do Código Civil.”.

Efectivamente, dispõe o artigo 829.º-A, n.º 1, do Código Civil, que:

“Nas obrigações de prestação de facto infungível, positivo ou negativo, salvo nas que exigem especiais qualidades científicas ou artísticas do obrigado, o tribunal deve, a requerimento do credor, condenar o devedor ao pagamento de uma quantia pecuniária por cada dia de atraso no cumprimento ou por cada infracção, conforme for mais conveniente às circunstâncias do caso”.

Como se refere na sentença recorrida, a sanção pecuniária consiste num meio de constrangimento judicial que visa moldar a vontade relapsa do devedor com vista a que este cumpra a sua obrigação, sob a ameaça de ser sancionado; em suma, visa obter a realização de uma prestação, judicialmente reconhecida, a que o credor tem direito, visando protegê-lo contra o devedor

relapso e desde que se trate de uma obrigação de prestação de facto infungível.

Como refere Calvão da Silva, *in* Cumprimento E Sanção Pecuniária Compulsória, pág.s 367/8 *“A questão da fungibilidade ou da infungibilidade da prestação resolve-se, assim, no aspecto prático, pela possibilidade ou impossibilidade de ter lugar o cumprimento por terceiro. Se, de acordo com o critério contido no art. 767.º, o cumprimento por terceiro é admissível, a prestação é fungível; se, ao invés, o cumprimento por terceiro for de excluir, a prestação é infungível”*.

Acrescentando, a pág.s 364/5 *“... que as prestações de facto negativas são, de sua natureza, infungíveis, não podendo, portanto, a abstenção, a omissão ou a mera tolerância ser realizada por pessoa que não a do próprio devedor”*.

Exigindo-se, ainda, que se trate de obrigações de facto negativas duradouras, pois que se se tratar de uma obrigação de facto negativa instantânea, o incumprimento é definitivo, não se lhe podendo aplicar a sanção pecuniária compulsória.

“Ao contrário, se a obrigação negativa é duradoura, de natureza continuada ou periódica, a aplicação da sanção pecuniária compulsória é de grande utilidade. Permanecendo a prestação de non facere no tempo, de modo ininterrupto ou sucessivo, a sua violação não é instantânea, pois não se esgota num momento, podendo permanecer ou repetir-se no futuro. Por isso, sempre que a violação da obrigação negativa possa continuar ou ser repetida, impõe-se que a sentença condene o devedor a cumpri-la no futuro, ordenando-lhe que cesse e/ ou não renove a sua infracção” – autor e ob. cit., pág. 460.

Especificando, a pág. 473 que estando em análise *“... as limitações especiais, derivadas da interdependência em que vivem os condóminos, para conciliação dos interesses de todos”*, se trata de *“... um domínio excelente para a aplicação da sanção pecuniária compulsória”*.

Ora, *in casu*, a recorrente foi condenada a abster-se da prática de actos que perturbem ou impeçam as autoras de exercerem os seus direitos enquanto condóminas do logradouro em questão.

Ou seja, estamos perante uma obrigação de prestação de facto negativa duradoura, pois que tal dever de abstenção por parte da ré, se prolonga, permanece, no tempo.

Por outro lado, é infungível porque tal dever de abstenção se repercute na esfera jurídica da ré e não de um terceiro.

Um terceiro pode desocupar o locado, mas a questão não está em desocupar o locado (acto instantâneo) mas sim em o manter em condições de poder ser utilizado por todos os condóminos, o que a recorrente tem impedido, tendo, por isso, sido condenada a abster-se de tal conduta, que só a si obriga e não a outrem.

Em suma, verificam-se todos os requisitos de aplicabilidade da sanção pecuniária compulsória prevista no artigo 829.º-A, do Código Civil.

Consequentemente, **também, com base nesta questão, tem o presente recurso de improceder.**

Nestes termos se **decide:**

Julgar improcedente o presente recurso de apelação, em função do que se mantém a decisão recorrida.

Custas pela apelante.

Coimbra, 06 de Fevereiro de 2024.