

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 5876/22.8T8MTS.P1

Relator: ALBERTO TAVEIRA
Sessão: 20 Fevereiro 2024
Número: RP202402205876/22.8T8MTS.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: REVOGADA

PROPRIEDADE HORIZONTAL

PARTES COMUNS

SANÇÃO PECUNIÁRIA COMPULSÓRIA

Sumário

I - O gradeamento que na sua parte exterior, é circunda e delimita por um gradeamento metálico, com painéis de vidro fosco, que está seguro e fixado no chão da mesma e na parede exterior comum - fachada de uma varanda é parte comum.

II - A sanção pecuniária compulsória do artigo 829.º-A do Código Civil, n.º 1, tem como âmbito de aplicação quando estamos perante um incumprimento de prestações de facto não fungíveis.

III - A condenação na obrigação de reparação e recuperação do gradeamento de uma varanda é uma obrigação fungível.

Texto Integral

PROC. N.º [\[1\]](#) 5876/22.8T8MTS.P1

*

Tribunal Judicial da Comarca do Porto

Juízo Local Cível de Matosinhos - Juiz 4

RELAÇÃO N.º 111

Relator: Alberto Taveira

Adjuntos: Ramos Lopes

Artur Dionísio Oliveira.

*

ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO

*

I - RELATÓRIO.

AS PARTES

A.: AA

R.: Condomínio ...

*

A ^[2] A. intentou a presente ação declarativa de condenação, sob a forma de processo comum, contra o R., peticionando a condenação do réu a proceder às (i) obras necessárias para reparação e recuperação do gradeamento metálico com painéis de vidro fosco que circunda e delimita a varanda da fração "V", designadamente:

- remoção/reparação de todos os pontos de oxidação, corrosão e ferrugem de que o mesmo padece;

- substituição e/ou reforço dos parafusos que o fixam ao chão da varanda e à parede exterior comum - fachada - do prédio, trabalhos a realizar em 30 dias a contar do trânsito da sentença.

Mais pede a condenação do réu no (ii) pagamento á autora de uma sanção pecuniária compulsória não inferior a 100,00 euros por cada dia de atraso no cumprimento da decisão.

Para tanto a autora alega, em síntese, que é proprietária de uma fração autónoma (fração designada pela letra "V") sita no prédio réu, que se encontra constituído em regime de propriedade horizontal.

Essa fração tem, como parte integrante, uma varanda.

Mais alega que o gradeamento que circunda e delimita a varanda está em mau estado de conservação, apresentando vários pontos de ferrugem, oxidação e corrosão, decorrente de falta de manutenção.

Esse estado do gradeamento provoca insegurança para quem usa a varanda, havendo perigo de o gradeamento ceder se as pessoas nele se apoiarem ou segurarem.

Entende a autora que esse gradeamento integra as partes comuns do prédio, competindo ao réu a sua manutenção e reparação, tendo-o interpelado para o efeito.

O réu apresentou contestação, onde aceita parte dos factos e impugna outros, por desconhecimento, mas defende que a varanda faz parte integrante da fração da autora, não sendo parte comum do prédio, quer porque não funciona como terraço de cobertura, quer porque no título constitutivo da propriedade horizontal está a varanda em causa expressamente prevista como parte integrante da fração "V".

Termina pedindo improcedência da ação e a sua absolvição dos pedidos.

As partes juntaram documentos.

Proferiu-se despacho saneador simplificado, com dispensa da identificação do objeto do litígio e dos temas da prova.

Realizou-se audiência final.

DA DECISÃO RECORRIDA

Após audiência de discussão e julgamento, foi proferida **SENTENÇA** julgando totalmente improcedente a demanda, nos seguintes termos:

“Termos em que julgo a ação totalmente improcedente e, em consequência, absolvo o réu dos pedidos formulados contra si.”.

*

DAS ALEGAÇÕES

A A., vem desta decisão interpor **RECURSO**, acabando por pedir o seguinte:

“Nestes termos e nos melhores de direito, deve o presente Recurso de Apelação ser julgado procedente por provado e, em consequência, deve a sentença ora recorrida ser revogada e substituída por outra que, julgando a acção totalmente procedente por provada nos termos das alegações e conclusões acima aduzidas, condene a aqui Recorrida nos termos peticionados, assim fazendo V.Ex's. a habitual justiça.”.

*

A ora recorrente apresenta as seguintes **CONCLUSÕES**:

“1”) Pelas razões acima aduzidas nos pontos II a IV das alegações do presente recurso, que aqui se dão por integralmente reproduzidas, resultando da prova produzida nos autos - dos factos provados aduzidos na sentença ora recorrida que o gradeamento metálico que circunda e delimita a parte exterior da varanda da fração da aqui Requerente está fixado por parafusos à parede exterior comum fachada do prédio e, sobretudo, que o mesmo tem uma "objectiva e directa correspondência física com a fachada do edifício", "bem como com o seu traço arquitectónico", integrando-se coerente e harmoniosamente na visão global e própria da fachada do prédio, constituindo, por isso, um elemento estrutural de segurança "pertinente à própria estrutura do prédio, concretamente à fachada e às suas paredes exteriores", indissociável, por essa razão, do traço arquitectónico e da estrutura do próprio prédio - e não da varanda -, dúvidas não restam que esse gradeamento metálico, nessa medida e enquanto parte que constitui e se integra na estrutura e na linha arquitectónica do prédio enquanto unidade, é uma parte comum do mesmo, nos termos e ao abrigo do disposto do já referido Art. 1421º, nº.1, alínea a), do Código Civil.

2) Ao considerar que o gradeamento metálico é indissociável da varanda e, por essa razão, parte integrante da fração "V", propriedade da aqui Recorrente, e

não, pelas razões acima expostas, um "elemento pertinente à própria estrutura do prédio, concretamente à fachada e às suas paredes exteriores", uma parte comum do prédio, a sentença ora recorrida viola, desde logo, o disposto naquele Art. 1421º, nº.1, alínea a), do Código Civil, o que constitui fundamento bastante para o presente recurso de apelação - cfr- Art. 639º. n.2, alínea a), do Código de Processo Civil.

3) Pelas razões acima aduzidas nos pontos Ve VI das alegações do presente recurso, que aqui se dão por integralmente reproduzidas, não restam dúvidas que compete à aqui Recorrida proceder às obras necessárias à reparação e recuperação dos danos comprovadamente existentes no gradeamento metálico que circunda e delimita a parte exterior da varanda da fração "V". propriedade da aqui Recorrente, o qual, estando também fixado por parafusos na parede exterior comum do prédio fachada, constitui um elemento estrutural de segurança que se integra na estrutura e na linha arquitetónica do prédio enquanto unidade, sendo, por isso, uma parte comum do prédio, devendo os respetivos custos ser suportados pelos condóminos do prédio, "cada um contribuindo na proporção do valor das suas frações", conforme decorre do disposto no Art. 1424º, nº.1, do Código Civil.

4) Pelas razões expostas no ponto V das alegações do presente recurso, que aqui se dão por integralmente reproduzidas, é manifesto que, ao considerar improcedente a pretensão da aqui Recorrente por falta de fundamento legal, a sentença ora recorrida viola também o disposto no Art. 1424, no.1, alínea a), do Código Civil, o que constitui igualmente fundamento bastante para o presente recurso de apelação-cfr- Art. 639", nº2, alínea a), do Código de Processo Civil. “.

*

Não foram apresentadas contra-alegações.

*

II-FUNDAMENTAÇÃO.

O objecto do recurso é delimitado pelas conclusões da alegação da recorrente, não podendo este Tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser

que as mesmas sejam de conhecimento officioso – artigos 635.º, n.º 4 e 639.º, n.ºs 1 e 3 do Código de Processo Civil

Como se constata do supra exposto, **a questão a decidir**, é a seguinte:

A) O gradeamento que circunda a varanda da autora é parte comum do prédio ou se é parte integrante da fracção da autora.

**

*

OS FACTOS

A sentença ora em crise deu como provada e não provada a seguinte factualidade.

“Factos provados:

Realizada a audiência final, são os seguintes os factos que o Tribunal dá como provados:

1. Mostra-se descrita a favor da autora, na Conservatória do Registo Predial, sob o nº ..., da freguesa de ..., a fração autónoma designada pela letra “V”, correspondente à habitação do quarto andar esquerdo traseiras, com entrada pelo nº ... da Travessa ..., do prédio urbano composto de propriedade horizontal sito na Travessa ..., ... e Travessa ..., ..., na União de Freguesias ... e ..., concelho de Matosinhos, inscrito na matriz predial urbana dessa união de freguesias sob o art. 6928º, conforme documentos 1 e 2 juntos com a petição inicial.

2. Por deliberação tomada por unanimidade na assembleia de condóminos realizada no dia 18 de outubro de 2021, a empresa A..., Lda foi reconduzida no cargo de administradora do réu.

3. A fração “V” é uma habitação de tipologia T1, sendo parte integrante da mesma uma varanda que se situa e confronta com a parede exterior comum – fachada – do prédio virada a norte.

4. Essa varanda, na sua parte exterior, é circundada e delimitada por um gradeamento metálico, com painéis de vidro fosco, que está seguro e fixado no chão da mesma e na parede exterior comum – fachada.

5. A fixação desse gradeamento metálico no chão da varanda e naquela parede exterior comum do prédio é feita por parafusos.

6. Esse gradeamento apresenta vários pontos de oxidação, pontos corrosão e ferrugem.

7. Mostra-se degradado nos pontos de fixação ao chão da varanda e à fachada, decorrente da falta da manutenção e da proximidade do mar, o que coloca em causa a segurança dos utentes da varanda.

8. Segurança que o gradeamento visa prevenir e assegurar.

9. Esse gradeamento tem o traço arquitetónico do prédio, sendo igual ao de todas as outras varandas do prédio.

10. Em 15/02/2022 a autora enviou à administradora do condomínio/réu um email a comunicar/informar que aquela estrutura - gradeamento metálico - da varanda da sua fração estava em perigo de cair, tendo anexado ao mesmo fotografias dessa estrutura.

11. Em 31/05/2022, face à ausência de resposta do réu àquele email, o ilustre mandatário da autora enviou uma comunicação escrita à administradora do condomínio na qual a interpelou para promover a imediata realização dos trabalhos necessários de reparação e conservação do gradeamento, incluindo os necessários para o fixar com segurança na parede exterior do prédio (fachada).

12. O réu não reparou o gradeamento.

13. O gradeamento está a ficar mais degradado, com mais pontos de oxidação, corrosão e ferrugem.

14. Os parafusos que o fixam ao chão estão a ficar mais soltos, corroídos e ferrugentos.

15. A varanda é parte integrante da fração da autora e não parte comum do prédio, conforme resulta do título de constituição da propriedade horizontal.

*

Factos não provados:

O Tribunal considera como não provados os seguintes factos:

a) Há um perigo real do gradeamento ceder quando os utentes nele se apoiarem ou segurarem.

b) O gradeamento aparenta cada vez mais falta de solidez.

c) Tem vindo a aumentar a insegurança dos utentes da varanda.”.

DE DIREITO.

Fixada a questão a decidir, importa trazer à colação a fundamentação da primeira instância:

“Em primeiro lugar, por ser feito de vidro, grade e parafusos, trata-se de uma estrutura amovível.

Por outro lado, afigura-se ser parte indissociável da varanda.

Não se vê que essa estrutura feita de grade e de vidro faça parte da estrutura do prédio.

O facto de estar preso, por parafusos, à parede/fachada do prédio não é facto relevante aos olhos do Tribunal.

Se dependesse do facto de estar fixo à parede comum do prédio, então ficaríamos com um problema, porquanto também está fixo ao piso da varanda e este a autora não contesta que é seu: ou seja, o gradeamento está fixo verticalmente a uma parte comum e está fixo horizontalmente a uma parte privada.

É certo que a autora citou um duto acórdão do Venerando Tribunal da Relação de Lisboa, que defende que o corrimão feito de gradeamento metálico faz parte das partes comuns do prédio. Contudo, este Tribunal discorda dessa jurisprudência e entende que o gradeamento é indissociável do resto da varanda, faz parte dela, pelo que é parte integrante da fração da autora.

Entende-se que cabe à autora reparar essa parte integrante da sua fração e não ao condomínio.

Consequentemente, por se entender que o gradeamento não integra partes comuns do prédio, mas a fração da autora, fica prejudicada a análise dos danos existentes nesse gradeamento. “

PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, Código Civil Anotado, 2ª ed., pág 419, quanto ao que é comum ou na propriedade horizontal, esclarecidamente ensinam:

“A enumeração das partes comuns do edifício, feita no n.º 1, é imperativa, no sentido de que os elementos nela incluídos são necessariamente comuns a todos os condóminos. Outras coisas podem entrar na comunhão, como as que constam da discriminação feita no n.º 2, mas não entram nela forçosamente.

O n.º 2 presume, de facto, que são comuns outros elementos do prédio. Mas essa presunção pode ser ilidida, desde que se prove que os referidos elementos foram atribuídos pelo título constitutivo da propriedade horizontal a um ou a alguns dos condóminos, ou adquiridos por estes através de actos possessórios.

E deve mesmo considerar-se afastada em relação às coisas que, exorbitando das necessariamente comuns, não possam servir senão, pela sua destinação objectiva, um dos condóminos. Se a escritura de constituição da propriedade horizontal enumerar como privativa uma parte do edifício que a licença camarária de construção ou de utilização afectou ao uso de todos os condóminos (caso, v. g., do piso do rés-do-chão ou da cave, destinado a garagem comum, num prédio com determinado número de pisos), o título não é, por esse facto, parcialmente nulo (ao invés do que decidiu o acórdão da Relação de Lisboa, de 13 de Fevereiro de 1981; cfr. a Col. Jurisp., ano vi, t. 1, págs. 227 e segs.). O que se verifica é uma infracção das condições de licenciamento do imóvel, a que deverão aplicar-se as sanções previstas nas normas que disciplinam esse licenciamento. (...)

A maior parte das coisas comuns são, em regra, usadas por todos os condóminos e a afectação das coisas ao uso de alguns dos condóminos ou de todos eles constitui mesmo o índice de presunção legal de comunhão estabelecida na parte final do n.º 2.

Essa correlação natural não obsta, porém, a que sejam consideradas comuns (a todos os condóminos) coisas cujo uso se encontra afectado apenas a alguns deles (art. 1421.º, 1, al. c)), nem a que, embora excepcionalmente, possam ser tidas como comuns coisas destinadas ao uso de um só dos condóminos (cfr.

art. 1421.º, 1, al. b), e art. 1424.º, 2). Inversamente, poderá também dar-se o caso de um ou alguns dos condóminos disporem de direitos de uso ou fruição relativamente a partes do edifício sobre as quais não tenham nenhum direito de propriedade ou de compropriedade. Assim, é perfeitamente lícito que no título constitutivo da compropriedade se atribua a um ou alguns dos condóminos a propriedade de qualquer das partes do edifício referidas no n.º 2 do artigo 1421.º e se estabeleça simultaneamente que, sobre essa ou essas partes, os restantes condóminos poderão exercer determinados direitos de uso ou fruição (cfr. Salis, *Condominio negli edifici*, no *Novissimo Digesto italiano*, vol. III, pág. 1118).

4. No elenco das coisas forçosa ou necessariamente comuns cabem não só as partes do edifício que integram a sua estrutura (como elementos vitais de toda a construção), mas ainda aquelas que, transcendendo o âmbito restrito de cada fracção autónoma, revestem interesse colectivo, por serem objectivamente necessárias ao uso comum do prédio.

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

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

Fixados os parâmetros nos quais haverá a questão de ser decidida, podemos adiantar que terá de proceder a apelação.

Na realidade, o gradeamento em causa, encontra-se fixado à varanda da fracção da A.. A varanda na sua “**parte exterior, é circundada e delimitada por um gradeamento metálico, com painéis de vidro fosco, que está seguro e fixado no chão da mesma e na parede exterior comum - fachada**”.

No caso estamos perante um efectivo revestimento, que para todos os efeitos, é a parte exterior do edifício. Tem o mesmo uma finalidade que não é exclusiva da proprietária da fracção, neste caso da A.. Serve de limite exterior do edifício, na parte referente à varanda de cada uma das fracções. Tendo esta dupla função, fixa o limite exterior do edifício, com todas as implicações estéticas e desempenha funções de protecção e segurança de quem usa a dita varanda.

Concluimos, assim, tal como os insignes mestres citados, a utilidade do discutido gradeamento não satisfaz unicamente o proprietário da varanda que tem tal gradeamento, mas também tem uma utilidade que se estende aos demais proprietários das outras fracções, fazendo estes um uso comum do mesmo (gradeamento).

Em abono deste entendimento, teremos que nos socorrer do citado [Ac do Tribunal da Relação de Lisboa 12847/18.7T8SNT.L1-7, de 27.10.2020, relatado pelo Des LUÍS ESPÍRITO SANTO](#), já mencionado e citado nos autos.

Aí poderemos ler: *“Entendendo que todo o revestimento do edifício é comum, tal como as varandas, vide Rui Pinto Duarte, in “Curso de Direitos Reais”, Principia Editora, Lda., 2ª edição, Fevereiro de 2007, a página 110.*

Escreve o citado autor in “A Propriedade Horizontal”, Almedina 2019, a página 46:

“Se se entender (como nos parece que se deve entender) que todo o revestimento dos edifícios é comum, nenhum condómino poderá, sem autorização do conjunto de condóminos, intervir (mesmo que essa intervenção não reentre nas proibições do nº 2 do artigo 1422º) na parte exterior do edifício, mesmo “apenas” para aí colocar equipamento de ar condicionado, placas publicitárias, estendais de roupa, etc... Na doutrina, Jorge Alberto Aragão Seia (ob. cit. a página 72 e Sandra Passinhas (ob. cit., pág. 33) são claros na defesa de que todas as paredes exteriores (ainda que não mestras) são partes comuns.”.

Ora, a figura da varanda entendida como “um prolongamento, normalmente, em suspensão, da edificação de que faz parte, desprovida de uma base de sustentação que a suporte” (vide a noção constante do acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 15 de Maio de 2012 (relator Hélder Roque) e ainda a do acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 2 de Julho de 2015 (relator Tomé Ramião), ambos publicados in www.dgsi.pt, revestirá, enquanto parte interior (chão) destinada à sua exclusiva utilização pelo condómino respectivo, a natureza parte própria da fracção autónoma pertencente ao condómino respectivo, e não parte comum objecto da compropriedade de todos os condóminos.

Escreve, sobre esta matéria, Henrique Mesquita, in “Revista de Direito e Estudos Sociais”, Ano XIII, a páginas 112 a 113:

“Sendo comuns as paredes mestras do prédio, e tudo o mais que constitua a estrutura deste (colunas, pilares, placas de cimento, telhado, terraços de cobertura, etc.) o direito de propriedade sobre as fracções autónomas como que fica esvaziado de conteúdo material. O seu objecto é fundamentalmente constituído, como salientam alguns autores, por um espaço geométrico, um volume ou um cubo de ar. Este espaço é erigido pelo legislador à categoria de objecto autónomo de direitos, com todas as consequências que daí resultam, em matéria de, v.g., alienação (mediante negócio jurídico inter vivos ou mortis causa), oneração (com direitos de gozo ou de garantia), penhora, expropriação, etc.”.

E seguidamente, na nota 82, refere o mesmo autor:

“Deverão considerar-se também propriedade do respectivo condómino a porta ou portas de acesso à fracção autónoma, as varandas ou sacadas nesta existentes e as janelas, com tudo o que as integra (caixilhos, vidros, persianas, etc.), pois trata-se de elementos destinados ao uso exclusivo do condómino a cuja fracção respeitam.

Em sentido contrário, poderá dizer-se que, estando estes elementos colocados em partes comuns, deverá caber-lhes a mesma natureza jurídica”.

Na situação sub judice, e em conformidade com o documento junto ao processo com as alegações do recorrente Condomínio e admitido por este tribunal superior, a dita varanda fazia efectivamente parte integrante da fracção autónoma de que era titular a falecida E, tal como consta do título constitutivo da propriedade horizontal respectivo, sendo indiscutivelmente parte própria e privativa dessa fracção (cfr. 157 a 158).

Trata-se portanto - a parte interior daquele espaço - de uma parte própria e não comum, como se nos afigura claro, inequívoco e indiscutível.

Todavia, o gradeamento metálico (corrimão) que circunda a varanda, delimitando-a, não fazendo parte da zona interior desta, mas antes da sua parte exterior e destinando-se basicamente a prevenir a segurança dos respectivos utentes, tem, nessa mesma medida, uma objectiva e directa correspondência física com a fachada do edifício, bem como com o seu traço arquitectónico próprio e singular.

Se a parte interior da varanda (chão), como parte privativa e simples prolongamento da sua própria fracção (com ela se confundindo indissociavelmente, inclusive do ponto de vista material), serve

exclusivamente os interesses do respectivo condómino, já o equipamento metálico (corrimão) que a delimita e “fecha”, integrando-se de pleno na parte exterior dessa mesma varanda e do próprio edifício tomado enquanto unidade, não tem outra utilização definida e específica que não a de completá-la e circunscrevê-la, no âmbito próprio da respectiva fachada, em cuja visualização global se integra, coerente e harmoniosamente.

Entendemos, por conseguinte, que tal gradeamento metálico – entendido nesta exacta perspectiva, isto é, enquanto elemento da parte exterior da varanda em causa e do prédio constituído em regime de propriedade horizontal - deverá receber a qualificação de parte comum do edifício, cuja responsabilidade pela manutenção e conservação impende sobre o Condomínio em geral e não sobre o condómino respectivo em particular.

Ou seja, trata-se de um equipamento autónomo colocado da parte de fora da varanda – não se destinando propriamente a ser usufruído enquanto tal (isto é, enquanto local de disfrute, lazer ou distração do condómino), mas a servir simplesmente de apoio protector a quem utilize tal espaço.

Trata-se assim de um simples elemento estrutural de segurança, sem outro significado em termos do seu gozo e fruição por parte do condómino a quem cabe o uso exclusivo da respectiva varanda.

Por esta razão o dever de manutenção e conservação do dito gradeamento metálico não é da responsabilidade dos condóminos que individualmente o utilizam, enquanto proprietários das fracções respectivas, mas do conjunto de todos eles enquanto Condomínio, entidade que ao mesmo deve estar atenta e pelo ele deve cuidar e zelar, uma vez que se integra arquitectónica na estrutura do edifício, comportando problemas de protecção e segurança que são indiscutivelmente comuns, sem descurar, todavia, que é ao condómino da fracção respectiva que incumbe, em especial e compreensivelmente, o acrescido dever de sinalizar e diligenciar pela rápida e pronta superação de qualquer problema urgente que detecte neste espaço de edifício. “

Em face do que antes ficou decidido, passemos à apreciação do pedido de condenação do R. condomínio.

Estabelecido que está que o dito gradeamento é parte comum, recai sobre o R. a obrigação de manutenção e reparação de quaisquer desconformidades e danos. Ou nas palavras do citado Ac do Tribunal da Relação de Lisboa, “Logo, constitui, a nosso ver, uma parte comum do edifício constituído em regime de propriedade horizontal, em termos da responsabilidade pela sua manutenção e

conservação, não obstante se encontrar, como é óbvio, totalmente afecto ao uso exclusivo do condómino titular dessa mesma fracção, com exclusão de todos os demais, que nem sequer à mesma têm acesso, uma vez que a parte interior e exterior da varanda são, em si, materialmente indissociáveis.

O que significa que a respectiva obrigação de manutenção e conservação competia ao condomínio Réu e não à condómina E.

(Neste mesmo sentido, vide a seguinte jurisprudência:

- acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 18 de Março de 1986 (relator Lopes das Neves), cujo sumário é do seguinte teor:

“o condomínio deve contribuir para as despesas de conservação e reparação do prédio, certo é que as varandas, na sua parte exterior, são partes comuns”.

- acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 13 de Março de 2012 (relator Vieira e Cunha), publicado in www.dgsi.pt, onde se referencia as obras realizadas como denominadas “frente das varandas” como partes comuns.

- acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 7 de Março de 1985 (relator Calixto Pires), cujo sumário está publicado in www.dgsi.pt, nos seguintes termos:

“As varandas, como componentes da fachada do edifício, são comuns. O que da varanda está exclusivamente ao serviço do condómino proprietário da fracção que dá acesso é a sua base, a sua parte interior. Sendo as obras, a reparar nas varandas, consistentes em fendas pronunciadas, resultantes, não do uso normal, mas de deficiência na construção das paredes externas, todos os condóminos devem participar no custo das mesmas, na proporção do valor das suas fracções”.”

Face à factualidade dada como provada em 6 (gradeamento apresenta pontos de oxidação, corrosão e ferrugem), 7 (degradação dos pontos de fixação) com tendência a agravar (13 e 14), terá o pedido de condenação do R. a proceder às obras necessárias de reparação e recuperação do gradeamento que ser julgado procedente. Pois como atrás se afirmou, é sobre o R condomínio que recai a obrigação de manutenção e reparação das partes comuns.

*

Quanto ao pedido de sanção pecuniária compulsória.

Dispõe o artigo 829.º-A do Código Civil, com a epígrafe, Sanção pecuniária compulsória, o seguinte:

“1 - 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.

2 - A sanção pecuniária compulsória prevista no número anterior será fixada segundo critérios de razoabilidade, sem prejuízo da indemnização a que houver lugar.

3 - O montante da sanção pecuniária compulsória destina-se, em partes iguais, ao credor e ao Estado.

4 - Quando for estipulado ou judicialmente determinado qualquer pagamento em dinheiro corrente, são automaticamente devidos juros à taxa de 5% ao ano, desde a data em que a sentença de condenação transitar em julgado, os quais acrescerão aos juros de mora, se estes forem também devidos, ou à indemnização a que houver lugar. “

Esta sanção tem como âmbito de aplicação quando estamos perante um incumprimento de prestações de facto não fungíveis.

Quanto ao que seja tal tipo de obrigações, socorremo-nos do decidido no [Ac Tribunal da Relação de Coimbra 26/18.8T8VIS.C1, de 26.06.2020, relatado pelo Des ISAÍAS PÁDUA](#): *“Servindo-nos das palavras do prof. Mário Júlio de Almeida Costa (in “Direito das Obrigações, 10ª. edição reelaborada, Almedina, pág. 697”), “a prestação obrigacional diz-se fungível quando pode ser realizada tanto pelo devedor como por outra pessoa, sem prejuízo para o credor, e não fungível quando tenha de ser necessariamente cumprida pelo devedor. A infungibilidade da prestação resulta ou da sua própria natureza ou da vontade das partes (art. 767.º, nº .2).*

Mais à frente (“Ob. cit., pág. 699”), num esforço de concretização da distinção entre prestações obrigacionais fungíveis e infungíveis através do recurso a exemplos práticos, discorreu o referido Mestre que “(...) constituem alguns exemplos de prestações não fungíveis: a pintura de um quadro de arte, o tratamento de uma doença ou uma intervenção cirúrgica, em que se atende às qualidades pessoais do devedor; todas as prestações de facto negativas e as

positivas que consistam na emissão de declarações de vontade negocial. Pelo contrário, serão fungíveis as prestações que se traduzam na realização de trabalho meramente material, que não requeira uma confiança ou competência especiais (...). Revela-se o alcance prático da distinção, «máxime» no caso de inadimplemento. Se a obrigação é não fungível, o credor tem apenas o direito de exigir uma indemnização dos danos para ele resultantes do não cumprimento. Tratando-se de uma obrigação fungível, cabe-lhe «a faculdade de requerer, em execução, que o facto seja prestado por outrem à custa do devedor» (Cód. Civ., art. 828.º; Cód. de Proc. Civ., arts. 45.º, n.º 2, e 933 e sgs. - normativos estes, esclarecemos nós, que correspondem aos art.ºs. 10º, n.ºs. 5 e 6, e 868º do nCPC) » Sublinhado nosso.

No mesmo sentido vide ainda, a propósito, os profs. A. Varela, in “Das Obrigações em Geral, Vol. II, 6ª. ed., Almedina Coimbra, págs. 25/26 e ss”); Inocêncio Galvão Teles, in “Direito das Obrigações, 4ª. ed., Coimbra Editora, pág. 164/165”, e Jorge Leite Areias Ribeiro de Faria, in “Direito das Obrigações, Vol. II, Almedina, págs. 274/278.” “

Concluindo, a obrigação/prestação fungível é a que pode ser realizada, quer pelo devedor, quer por outrem sem qualquer prejuízo para o credor.

Tem como objectivo a imposição de uma medida coercitiva, pecuniária, sendo acessória a uma condenação principal.

“A sanção pecuniária compulsória visa, em suma, uma dupla finalidade de moralidade e eficácia, pois com ela se reforça a soberania dos tribunais, o respeito pelas suas decisões e o prestígio da justiça, enquanto por outro lado se favorece a execução específica das obrigações de prestação de facto ou de abstenção infungíveis. (...)

Deste quadro normativo resulta a configuração de duas espécies de sanção pecuniária compulsória: uma prevista no n.º 1 do artigo 829.º-A, de natureza subsidiária, destinada a compelir o devedor à execução específica da generalidade das obrigações de prestação de facto infungível[1]; outra prevista no n.º 4 do mesmo artigo, tendente a incentivar e pressionar o devedor ao cumprimento célere de obrigações pecuniárias de quantia certa, decorrentes de fonte seja negocial seja extranegocial com determinação judicial, que tenham sido, em qualquer dos casos, objeto de sentença condenatória transitada em julgado[2].

A primeira espécie traduz-se na fixação judicial de uma quantia pecuniária por cada dia de atraso ou por cada infração no cumprimento da generalidade das

prestações de facto infungível, à luz de critérios de razoabilidade, e que tem vindo a ser, por isso, designada por sanção pecuniária compulsória judicial. A segunda consiste num adicional automático (ope legis) de juros à taxa de 5% ao ano, independentemente dos juros de mora ou de outra indemnização a que haja lugar, tomando a designação de sanção pecuniária compulsória legal ou de juros legais compulsórios.

Assim, enquanto que a sanção pecuniária compulsória prevista no n.º 1 do artigo 829.º-A tem de ser determinada e concretizada nos seus termos, de forma casuística e equitativa, mediante decisão judicial, já a sanção pecuniária compulsória prescrita no n.º 4 do mesmo artigo emerge da própria lei, de modo taxativo e automático, em virtude do trânsito em julgado de sentença que condene o devedor no cumprimento de obrigação pecuniária, sem necessidade de intermediação judicial.

Porém, em ambas essas modalidades, com refere Calvão da Silva[3], o espírito é o mesmo: levar o devedor a encarar as coisas a sério e a não desprezar o interesse do credor e o tribunal.

Também Pinto Monteiro[4] salienta que:

«Ambas comungam da preocupação de reforçar o direito do credor ao cumprimento, bem como o respeito pela sentença de condenação.»

No entanto, segundo este Autor, tal finalidade compulsória não será inteiramente coincidente, considerando que:

«(...) enquanto a sanção compulsória “tout court” [a prevista no n.º 1 do art.º 829.º-A] se confina ao domínio das prestações insusceptíveis de execução específica, já a última [a prevista no n.º 4 do mesmo artigo] pretende evitar o recurso à execução coactiva das obrigações pecuniárias, apesar de esta ser sempre possível, no plano dos princípios. “, [Ac do Supremo Tribunal de Justiça 8052/11.1TBVNG-B.P1.S1, de 12.09.2019, relatado pelo Cons TOMÉ GOMES](#). No mesmo sentido, “A sanção pecuniária compulsória prevista no art.º 829º-A do CC tem-se como uma medida coercitiva, de natureza pecuniária, consubstanciando uma condenação acessória da condenação principal. O seu escopo não é, propriamente, o de indemnizar o credor pelos danos sofridos com a mora, mas o de incitar o devedor ao cumprimento do julgado, sob a intimação do pagamento dum determinada quantia por cada período de atraso no cumprimento da prestação ou por cada infracção. A sanção pecuniária compulsória visa, em suma, como se refere no próprio relatório do DL n.º 262/83, de 16 de Junho, “... uma dupla finalidade de moralidade e de

eficácia, pois com ela se reforça a soberania dos tribunais, o respeito pelas suas decisões e o prestígio da justiça, enquanto por outro lado se favorece a execução específica das obrigações de prestação de facto ou de abstenção infungíveis.”. “, in [Ac do Tribunal da Relação de Coimbra 1506/03.5TBPBL.C1, de 09.02.2010, relatado pelo Des FALCÃO DE MAGALHÃES.](#)

“Noutros termos: o legislador confinou a sanção pecuniária compulsória às obrigações de carácter pessoal - obrigações de carácter intuitus personae, cuja realização requer a intervenção do próprio devedor, insubstituível por outrem - fazendo dela um processo subsidiário, aplicável onde a execução específica não tenha lugar. E, assim, graças à sanção pecuniária compulsória, ao constrangimento que ela exerce sobre a vontade do devedor rebelde, o credor pode alimentar a esperança de obter a originária prestação infungível que lhe é devida - seja contratual ou extracontratual, autónoma ou não autónoma, patrimonial ou extrapatrimonial -, sem ter de cingir-se e resignar-se à execução por equivalente.

Esta a origem e a razão de ser da sanção pecuniária compulsória, que o legislador verteu no n.º 1 do art. 829.º-A, ao fazer da infungibilidade da obrigação o correlato da sua aplicabilidade. Isto é, o legislador preocupou-se com a realização das prestações insusceptíveis de execução específica, consagrando um meio de pressionar o devedor ao cumprimento, apenas, dessas obrigações. Logo, onde o credor disponha de execução sub-rogatória não há lugar à aplicação da sanção pecuniária compulsória.”, JOÃO CALVÃO DA SILVA, in Cumprimento e sanção pecuniária compulsória, 4ª ed., pág450/451.

Ora voltando ao caso dos autos, está em causa a primeira das espécies de sanção pecuniária, do n.º 1 da citada normal legal.

Tem como primeiro requisito que estejamos perante uma obrigação de natureza infungível.

O R. foi condenação na obrigação de reparação e recuperação, pelo que tendo presentes os ensinamentos que atrás deixámos expostos, é, a nosso ver, patente que estamos na presença de uma obrigação fungível, ou melhor ainda, perante numa obrigação de prestação facto (positivo) fungível, quer porque resulta da natureza dessa obrigação, quer porque, à luz dos factos apurados, a sua infungibilidade não foi acordada entre as partes.

Como resulta dos factos provados, a referida obrigação reporta-se a um trabalho meramente material, que não requer uma confiança ou conhecimentos especiais.

Diga-se, por fim, que se porventura o réu não vier a realizar tais obras reparadoras. no prazo estipulado na sentença, sempre poderá a A., tal como decorre da conjugação dos artigos 828.º do Código Civil e 868.º e seguintes do Código de Processo Civil, requer a sua prestação por outrem, isto é, que elas sejam realizadas/executadas por outrem à custa do próprio réu (portando suportando ele os respectivos custos).

Pelo exposto, não se mostra preenchido o primeiro requisito (de natureza substantiva) de que depende a condenação do R. numa sanção pecuniária compulsória: estar-se na presença de uma obrigação de prestação de facto infungível.

Pelo exposto, não é procedente o pedido da A. nesta parte.

*

III DECISÃO

Pelo exposto, acordam os Juízes deste Tribunal da Relação do Porto, em julgar parcialmente procedente a apelação, condenando-se o réu a proceder às (i) obras necessárias para reparação e recuperação do gradeamento metálico com painéis de vidro fosco que circunda e delimita a varanda da fração “V”, designadamente:

- remoção/reparação de todos os pontos de oxidação, corrosão e ferrugem de que o mesmo padece;
- substituição e/ou reforço dos parafusos que o fixam ao chão da varanda e à parede exterior comum - fachada - do prédio, trabalhos a realizar em 30 dias a contar do trânsito da sentença.

No demais, vai o R. absolvido (quanto à condenação da sanção pecuniária compulsória).

Custas pela A. e R., na proporção do decaimento (confrontar artigo 527.º do Código de Processo Civil).

*

Sumário nos termos do artigo 663.º, n.º 7 do Código de Processo Civil.

.....

.....

.....

*

Porto, 20 de Fevereiro de 2024

Alberto Taveira

João Ramos Lopes

Artur Dionísio Oliveira

[1] O relator escreve de acordo com a “antiga ortografia”, sendo que as partes em itálico são transcrições cuja opção pela “antiga ortografia” ou pelo “Acordo Ortográfico” depende da respectiva autoria.

[2] Seguimos de perto o relatório elaborado pela Exma. Senhora Juíza.