

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 4536/22.4T8PRT.P1

Relator: RUI MOREIRA

Sessão: 09 Abril 2024

Número: RP202404094536/22.4T8PRT.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: REVOGADA EM PARTE

PROPRIEDADE HORIZONTAL

OBRAS DE CONSERVAÇÃO

INOVAÇÕES

ABUSO DE DIREITO

PARTES COMUNS

CONDOMINIOS

QUÓRUM DELIBERATIVO

Sumário

I - A aplicação do regime legal dos arts. 1424º e 1425º, relativo a encargos com obras de conservação e obras de inovação, quando um condómino, perante um rol de obras, afirme que essas não podem ter-se como obras de conservação, exige do tribunal a classificação das obras previstas.

II - Constitui abuso de direito a orçamentação de despesas de manutenção e fruição dos espaços comuns de um edifício que não se mostrem justificadas e jamais tenham sido necessárias, tendo por efeito a imposição do seu pagamento, na parte proporcional ao valor da sua fracção, a um condómino que, em razão deste valor, não tem capacidade para se eximir à solução.

III - A instalação de uma marquise, cobrindo uma varanda de um edifício, deve ter-se como determinante de alteração do arranjo estético desse edifício, designadamente se o dono da respectiva fracção não alegou que nenhuma alteração estética se verifica, como excepção ao exercício do direito tendente à sua remoção.

IV - A instalação de uma marquise, cobrindo uma varanda de um edifício, determinante de alteração do arranjo estético desse edifício, deve ser precedida de autorização da maioria qualificada dos condóminos.

V - Do mero decurso do tempo sobre a data de instalação de uma marquise não decorre ser abusiva de direito a pretensão do condomínio à remoção dessa marquise.

Texto Integral

PROC. N.º : 4536/22.4T8PRT.P1

Tribunal Judicial da Comarca do Porto

Juízo Local Cível do Porto - Juiz 2

REL. N.º 856

Juiz Desembargador Relator: Rui Moreira

1.º Adjunto: Juiz Desembargador Artur Dionísio do Vale dos Santos Oliveira

2.º Adjunto: Juiz Desembargador: Maria da Luz Teles Meneses de Seabra

*

ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO

1 - RELATÓRIO

AA, viúva, residente na Rua ..., ... Porto, instaurou acção declarativa de condenação com processo comum, contra “CONDOMÍNIO” DO PRÉDIO URBANO, CONSTITUIDO EM PROPRIEDADE HORIZONTAL, SITO NA RUA ..., ..., A..., LDA”, sociedade comercial com sede na Rua ..., ..., na qualidade de proprietária da fração “B” do prédio sito na Rua ..., ..., Porto e BB, NIF ..., com domicílio profissional na Rua ..., ... Porto, na qualidade de “administrador” do “Condomínio” do prédio urbano sito na Rua ..., ..., Porto, pedindo que se condenem os RR. a verem declarada a nulidade ou anuladas as deliberações tomadas na assembleia de condóminos de 10/1/2022, que tinha a seguinte ordem de trabalhos e obteve os resultados que se transcrevem”

“... 1 - Ratificação da deliberação de aprovação da formalização da constituição do condomínio no Instituto de Registos e Notariado (IRN): aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51%);

2 - Ratificação da deliberação de eleição da administração de condomínio para o período de Julho de 2021 a Junho de 2022: aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51%);

3 - Ratificação da deliberação de apresentação, análise e aprovação do orçamento de condomínio para o período de Julho de 2021 a Junho de 2022: aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51%);

4 - Ratificação da deliberação de apresentação, análise e aprovação de repartição do orçamento de condomínio com base nas permilagens do prédio, para o período de Julho de 2021 a Junho de 2022: aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51%);

5 - Ratificação da deliberação de apresentação, análise e aprovação do regulamento de condomínio: aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51%);

6 - Ratificação da deliberação de apresentação, análise e aprovação de abertura de conta bancária em nome do condomínio: aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51%);

7 - Ratificação da deliberação de apresentação, análise e aprovação de proposta de orçamento para elaboração de:

7.1 - Relatório com registo fotográfico do levantamento de todas as patologias e defeitos existentes, com vista à remodelação do prédio, nomeadamente da cobertura, fachadas e todas as zonas comuns: aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51%);

7.2 - Caderno de encargos: aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51%);

7.3 - Mapa de trabalhos e quantidades: aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51%);

8 - Ratificação da deliberação de análise e aprovação para mudança da titularidade do contador de luz para nome do condomínio: aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51%);

9 - Ratificação da deliberação de análise e aprovação para mudança do anexo que armazena as botijas de gás: aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51%);

10 - Ratificação da deliberação de análise e aprovação para a retirada do estendal exterior existente na varanda a sul da fração “A” sobre o jardim da fração “B”: aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51%);

11 - Ratificação da deliberação de análise e aprovação para retirada da marquise ilegal existente na varanda a sul da fração "A": aprovado por maioria com voto a favor da fração "B" (51%);

12 - Ratificação da deliberação de análise e aprovação para retirada da escada exterior ilegal existente na varanda a nascente da fração "A": aprovado por maioria com voto a favor da fração "B" (51%);

13 - Ratificação da deliberação de apresentação e análise do relatório parcial com registo fotográfico do levantamento de todas as patologias e defeitos existentes, com vista à remodelação do prédio, nomeadamente da cobertura, fachadas e todas as zonas comuns, votação e aprovação dos trabalhos a realizar: aprovado por maioria com voto a favor da fração "B" (51%);

14 - Apresentação e análise dos orçamentos obtidos pelos condóminos, para realização das obras aprovadas na assembleia extraordinária realizada em 20 de outubro de 2021, e ratificadas na presente assembleia, com base no relatório pericial, no caderno de encargos e no mapa de trabalhos e quantidades, com vista à remodelação das zonas comuns do prédio: após análise do orçamento da empresa B..., com a referencia PP_048/21 (ANEXO I), no valor de 57.547,30€, enviado pela proprietária da fração "A", e do orçamento da empresa C..., com a referencia "... (ANEXO II), no valor de 56379,36€, enviado pelo proprietário da fração "B", tendo em conta a proprietária da fração "A" não esteve presente nesta reunião, nem deu qualquer referência da empresa B..., foi proposto adjudicar o orçamento da empresa C... pelo facto de ser mais barato, oferecendo garantias de uma boa execução da obra a realizar: aprovado por maioria com voto a favor da fração "B" (51%);..." - doctº nº ... ao diante junto...53.

Ainda sob a rubrica "15 - Outros assuntos de interesse geral do condomínio" o Réu, BB, em representação da "A...", Ldª", deliberou matérias que não haviam sido sequer anunciadas na convocatória com data de 2 de Dezembro de 2021, a saber:

"15 - Outros assuntos de interesse geral do condomínio: no âmbito da adjudicação, aprovada no ponto anterior, o Administrador de Condomínio vai contactar a empresa C..., de modo a:

15.1 - tentar negociar o valor global da empreitada;

15.2 - Definir um calendário de obra;

15.3 – Definir penalizações por algum eventual incumprimento;

15.4 – Solicitar a redação de um contrato de empreitada para a sua formalização;

15.5 – Solicitar a tramitação junto da Câmara Municipal ..., nomeadamente para a comunicação do início de trabalhos....”

A autora descreveu o histórico relativo às deliberações que se pretendem ratificar e justificou a pretendida rejeição desta nova deliberação, que acumula os vícios das anteriores, mas também porque visa “ratificar” diversas “deliberações” sujeitas a processos de suspensão e anulação pendentes. Mais alegam que sempre incorreriam os RR. em abuso de direito.

Citados os Réus, foi a presente ação contestada.

Foi declarada a ilegitimidade passiva dos Réus A..., LDA” e BB. A instância foi tida por válida e regular, no mais.

Fixaram-se objecto do litígio e temas de prova.

Procedeu-se a julgamento com observância do formalismo legal pertinente, no termo do qual foi proferida sentença que, julgando a acção parcialmente procedente decidiu declarar inválidas as deliberações que aprovaram a mudança do anexo que armazena as botijas de gás situado no logradouro da fração “B”; a aprovação da retirada do estendal exterior existente na varanda a sul da fração “A” sobre o jardim da fração “B” e a aprovação da retirada da escada exterior ilegal existente na varanda a nascente da fração “A”, aprovadas na assembleia de condóminos realizada em 10/01/2022. No mais, foi o réu absolvido do pedido.

Desta decisão vem interposto recurso, pela autora, que o terminou formulando as seguintes conclusões:

“Da Nulidade da decisão nos termos do disposto no artigo 615, nº 1, b) e d) do CPC

A. O Tribunal a quo decidiu que, independentemente da natureza das obras aprovadas nas deliberações aqui em causa, dispondo o titular da fração “B” de maioria (51% da respetiva permilagem) poderia aprovar livremente a realização de obras, tal como sucedeu no caso dos autos.

B. Ignorando que a aprovação de obras que se considerem inovações está sujeita a maioria de 2/3 do capital investido.

C. E, nessa medida – porque erra nesse enquadramento – omite pronúncia quanto à qualificação das obras pretendidas pelos Réus, pois que acaba por afirmar que independentemente da respetiva natureza, a maioria da AG de condóminos pode sempre deliberar a sua realização.

D. E, assim, deixa de se pronunciar sobre matéria essencial – invocada pela Autora na petição inicial – respeitante à natureza inovatória pelo menos de parte das obras cuja realização os réus pretendem – isto especialmente no que respeita às obras no revestimento do prédio e respetiva cobertura.

E. O que consubstancia nulidade da sentença para efeitos do disposto no artigo 615º, n.º 1, d) do Código de Processo Civil,

Sem prescindir,

Do recurso quanto à decisão sobre a questão de facto

F. Antes de mais, entende a Recorrente que o Tribunal a quo pecou na decisão recorrida (por defeito) especialmente ao não considerar como provados um conjunto de factos que, ressalvado o devido respeito, não só foram demonstrados nos autos como revestem de relevância para a boa decisão da causa.

G. Reapreciando a prova gravada, em especial os depoimentos supra transcritos, deverá ser aditado um novo facto provado ao elenco dos factos assentes com o seguinte teor: “X. No orçamento para o período de 2021 foram orçamentadas despesas, discriminadas da seguinte forma: - administração do condomínio – 0,00 euros; - limpeza – 600,00 euros; - jardineiro – 300,00 euros; - eletricidade – 120,00 euros; - consumíveis: 120,00 euros; - conta de depósito à ordem – 72,00 euros; - outras despesas: 188,00 euros.”

H. Mas deveria, em face da prova produzida nos autos, ter dado como provado que: “Y. Das despesas orçamentadas para o período de 2021, o Condomínio não dispõe de Jardineiro nem Limpeza.”

I. Estes factos são relevantes para a boa decisão da causa pois que, em primeiro lugar, a matéria que lhes subjaz foi alegada pela Recorrente na petição inicial e, em segundo lugar, são passíveis de, conjugados com outros, densificar a conduta abusiva da Ré A.... Lda. perante a Recorrente.

J. Não o tendo feito, o Tribunal de 1ª Instância, deve sempre em qualquer caso alterar as respostas a tais quesitos, Relação do Porto, nos termos dos poderes que a lei lhe confere, v.g. artigo 662 do CPC, visto estarem reunidos nos autos todos os pressupostos legais para o efeito – o que se requer e no que se confia.

K. A Recorrente sustenta o presente recurso quanto à questão sobre a decisão de facto, no essencial no depoimento da testemunha CC; Ficheiro citius: Diligencia_4536-22.4T8PRT_2023-10-20_15-02-05 Início: 15:02 Final: 15:48

Do Recurso quanto à decisão sobre a questão de direito

L. O prédio aqui em causa não dispõe de serviços nem de jardineiro, nem de limpeza – trata-se de verbas verdadeiramente arbitrárias que não correspondem a encargos reais do condomínio.

M. Não será necessário ir mais longe para concluir que a aprovação do orçamento para o ano de 2021 – 2022 é manifestamente abusiva e consubstancia verdadeiro abuso de direito.

N. No caso dos autos, a Recorrida “A..., Lda.”, titular da fração “B” do condomínio aqui em causa, correspondente a 51% do capital investido do prédio, votou a nomeação para administrador do condomínio do seu próprio gerente, senhor BB e este, nessa qualidade, apresentou (e posteriormente votou enquanto representante da condómina “A...”) um orçamento absurdo absolutamente desfasado da realidade do prédio em questão – manifestamente exagerado.

O. Visando impor à Requerente um sacrifício manifestamente superior à vantagem obtida, cujos proveitos haveriam de ser administrados a bel-prazer do gerente da condómina “A...”, na qualidade comum de administrador do condomínio e gerente da condómina detentora da maioria do capital investido.

P. Também não se pode aceitar que os Réus pretendam imputar ao pretense condomínio e assim obrigar a também custear os eventuais honorários do Exmo. Senhor Dr. DD, que patrocina judiciariamente não só o condomínio (primeiro réu) mas também os Segunda e Terceiro Réus.

Q. Bom de ver que, nos processos aqui em causa (respeitantes às sucessivas Assembleias do pretense condomínio Réu) a “A..., Lda.”, o seu gerente, Sr. BB, a própria Autora e o Réu Condomínio, têm todos interesses antagónicos entre si.

R. Não sendo exigível à Autora, mesmo na lógica dos Réus, que, sob a veste de participação para o Condomínio, suporte os Honorários do ilustre mandatário que, nos processos, representa em simultâneo todas as contrapartes e não apenas o condomínio!

S. E é esta a primeira manifestação do abuso de direito grosseiro consubstanciado na deliberação ora sob apreciação.

T. Abuso que o Tribunal a quo desconsiderou, não tendo desde logo dado como provada a inexistência de serviços comuns de limpeza e jardineiro no prédio aqui em causa.

U. E conseqüentemente não tendo valorado, em sede de decisão quanto à questão de direito, o abuso de direito consubstanciado na aprovação de despesas para pagamento de serviços inexistentes.

V. De igual modo, antecipando já a possibilidade de a se insurgir quanto ao absurdo desde orçamento e, eventualmente, não proceder ao pagamento (porque manifestamente abusivo) das quotizações que lhe fossem / sejam lançadas, prevê na cláusula 25 do regulamento uma penalização de 15% sobre os recibos que excedam 50€ (como excederão todos em face da absurda quantia orçamentada cuja distribuição redundava numa quota mensal para a Recorrente de 62,88€).

W. Quantia a que acresce uma multa prevista no artigo 32 do regulamento de 50% da importância em dívida.

X. Pretendendo certamente os RR., com todo esta complexa teia de orçamentos, penalizações e multas eventualmente começar a lançar débitos sucessivos à Recorrente, que poderão mesmo tentar executar nos termos do Decreto-Lei 268/94.

Y. E eis a razão, crê-se, que não pode deixar de se considerar manifestamente abusiva, para que os Réus ficssem despesas relativas a serviços de que o condomínio não dispõe – para empolar o valor dos débitos mensais e, assim, lançar penalizações sobre a Recorrente...

Z. Pelo que também andou mal o Tribunal a quo ao considerar lícitas – isentas de mácula de abuso – as deliberações respeitantes ao orçamento e ao Regulamento – pontos 3, 4, 5 da deliberação de 10.01.2022

AA. Deve ser havida como inválida também a deliberação quanto Facto 29 da Matéria assente; pontos 7.1 a 7.3 da convocatória para a Assembleia de 10.01.2022

BB. Esta deliberação, em si, extrapola as verdadeiras necessidades de manutenção e conservação do prédio – pelo que, no entender da Recorrente – também nesta parte é excessiva.

CC. Mas o certo é que a mesma deliberação, neste ponto, seria sempre ilegal, por visar a introdução de verdadeira inovação em zona comum do prédio aqui em causa (aplicação de roofmate no telhado), aprovada, ao arrepio da lei, por maioria simples (e não de 2/3).

DD. O Tribunal a quo julgou a ação parcialmente procedente quanto à anulação das deliberações respeitantes à retirada de escada exterior que liga a fração “A” ao respetivo espaço privativo de jardim; retirada de marquise; retirada de equipamento de gás de espaço de fruição da fração B.

EE. Decisão com a qual a Recorrente concorda, ainda que por razões diversas.

FF. A tapagem da aludida varanda e formação de Marquise é lícita e na perspetiva da CM... – entidade licenciadora – dispensa qualquer controlo urbanístico, dada a sua escassa relevância.

GG. E é ainda ilegal porque, para aprovar tal deliberação o condomínio se pretende sustentar, não só na ideia de que a dita marquise é ilegal (o que é errado), mas também nas disposições do regulamento de condomínio (supra transcritas).

HH. E ao fazê-lo – ao servir-se do Regulamento só agora aprovado para ordenar a remoção de elementos construtivos com mais de 30 anos – cai o condómino titular da fração “B” em novo manifesto abuso de direito e de posição dominante.

II. A Recorrente, há já bem mais de 30 anos (!!!) entendeu por bem tapar com uma marquise a varanda situada nas traseiras da sua fração, a que alude o próprio título constitutivo da propriedade horizontal na descrição da fração “A”:

JJ. Vir agora o mesmo condomínio, 30 anos depois, simplesmente porque se deu uma alteração subjetiva quanto à titularidade de uma fração (“B”) alterar a aceitação desta situação de facto – tapagem de marquise – impondo à

Autora, mediante um Regulamento sempre abusivo e, no caso, até retroativo, a respetiva remoção, só pode ser entendido como verdadeiro abuso de direito na modalidade de venire contra factum próprio

KK. Venire Contra Factum próprio que aqui se deixa também invocado.

LL. É que, no fundo, como se vem defendendo, também a aprovação do regulamento de condomínio serviu para ser um fato à medida das pretensões do aludido condómino e para sustentar deliberações que visam apenas conformar abusivamente a situação da fração “A” e da respetiva proprietária.

MM. E assim deve ser havida como inválida também a deliberação quanto aos pontos 8 e 9 da ata nº ... de 07.09.2021 no que respeita à remoção de estendal e marquise da fração “A”.

NN. Mas ainda que assim se entendesse, então teria sempre que julgar procedente a ação também quanto à ilegalidade do regulamento aprovado pelo condomínio, pois que tal regulamento, como visto, pretende dispor e dispõe sobre tais matérias.

OO. Devendo, assim, a ação proceder também quanto à anulação das deliberações do condomínio Réu no que respeita à:

- a) aprovação do regulamento de condomínio;
- b) aprovação dos orçamentos do condomínio;
- c) realização de obras de revestimento e cobertura.

PP. Estão presentemente em curso as seguintes ações judiciais que opõe a Autora aos Réus:

- i) O processo 14045/22.6T8PRT para impugnação da AG de 15 de Junho de 2022;
- ii) O processo 18126/21.5T8PRT para impugnação da AG de 7 de Setembro de 2021;
- iii) o processo 18126/21.5T8PRT-B para impugnação da AG de 10 de Outubro de 2021; Os presentes autos para impugnação da AG de 10 de Janeiro de 2022;

QQ. Ao decidir como decidiu o Tribunal a quo violou, por erro de aplicação ou interpretação, além do mais, o disposto nos artigos 334, 1424 e 1425 do CC.

Termos em que e nos demais de direito, concluindo-se como nas presentes alegações e conclusões, deverá a decisão recorrida ser revogada e substituída por outra que declare ilegais, por manifesto abuso de direito e posição dominante, as deliberações tomadas em AG aqui sob impugnação, datadas de 10.01.2022.”

*

Não foi oferecida qualquer resposta ao recurso.

O recurso foi admitido como apelação, com subida nos próprios autos e efeito devolutivo.

Cumpra decidi-lo.

*

Verifica-se, todavia e antes de mais, que com o seu recurso, veio a apelante requerer a junção de dois documentos: uma certidão administrativa informando que aludida obra tem escassa relevância urbanística, pelo que está dispensada de licenciamento; e uma declaração do anterior proprietário da Fracção B, EE, informando ter autorizado a colocação da dita marquise há longas décadas.

A junção de tais documentos nesta fase não se justifica em face do disposto no art. 425º do CPC, nem em face da sentença (o que não equivale à improcedência das razões do agora recorrente, perante aquela sentença), como previsto no art. 651º do CPC.

De resto, o primeiro documento, traduzindo uma perspectiva do município quanto aos interesses sob a sua competência, sempre seria irrelevante; e o segundo só teria pertinência em sede de impugnação da decisão negativa sob o facto descrito sob a al. c) do CPC, para o que é claramente extemporâneo, além de o recurso não ter incluído tal questão no seu objecto.

Pelo exposto, indefere-se a requerida junção de documentos.

*

2- FUNDAMENTAÇÃO

Não podendo este Tribunal conhecer de matérias não incluídas nas conclusões, a não ser que as mesmas sejam de conhecimento oficioso - arts. 635º, nº 4 e 639º, nºs 1 e 3 do CPC - é nelas que deve identificar-se o objecto do recurso.

No caso, cumpre decidir:

1 - Se a sentença é nula por não ter operado a qualificação das obras aprovadas, porquanto as obras que se qualifiquem como inovações exigem, para aprovação, uma maioria de 2/3;

2 - Se deve admitir-se a impugnação da decisão sobre a matéria de facto e, sendo caso disso, se deve dar-se por provado que “No orçamento para o período de 2021 foram orçamentadas despesas, discriminadas da seguinte forma: -administração do condomínio - 0,00 euros; - limpeza - 600,00 euros; - jardineiro - 300,00 euros; - eletricidade - 120,00 euros; -consumíveis: 120,00 euros; -conta de depósito à ordem - 72,00 euros; -outras despesas: 188,00euros.” E que: “Das despesas orçamentadas para o período de 2021, o Condomínio não dispõe de Jardineiro nem Limpeza”;

3 - Se o orçamento aprovado não poderia compreender a cobertura de custos com jardineiro e limpeza, sob pena de verificação de abuso de direito ou enriquecimento sem causa.

4 - Se o orçamento do condomínio não pode prever a cobertura de custos com patrocínio forense contra a autora, que também ocorrem em benefício da A..., Lda e de BB, seu gerente;

5 - Se não podem ter-se por lícitas as deliberações respeitantes ao orçamento e ao Regulamento - pontos 3, 4, 5 da deliberação de 10.01.2022- incluindo quanto a multas e penalizações;

6 - Se não podem ter-se por aprovadas as obras constitutivas de inovações, como a aplicação de roofmate no telhado

7 - Se o regulamento e deliberações aprovadas não podem dispôr sobre a marquise instalada na varanda da autora, sobre o estendal instalado;

*

Para a apreciação das questões que antecedem, importa ter presente a matéria de facto ajuizada pelo tribunal recorrido.

Factos Provados:

1. Existe o prédio sito na Rua ..., o qual tem cerca de 60 anos.
2. Pela Ap. ... de 1981/06/29 foi registada a constituição da propriedade horizontal do referido prédio.
3. O Prédio é composto por duas frações - uma habitação no r/c e uma habitação no 1º andar do prédio.
4. A Autora habita na habitação do r/c do dito prédio desde 1974, inicialmente na qualidade de arrendatária e a partir de 13 de fevereiro de 1985, na qualidade de proprietária.
5. Em 1980, FF, então proprietária do prédio, requereu à Câmara Municipal ... autorização de fracionamento do dito prédio em regime de propriedade horizontal, com as frações, a saber: - Fração "A" constituída pelo r/c do prédio, destinada a habitação, com entrada pelo nº ... da Rua ...; - Fração "B" constituída pelo 1º andar, destinada a habitação, com entrada pelo nº ... da Rua
6. Por escritura de 14 de maio de 1981, foi constituída a propriedade horizontal.
7. No dia 13 de fevereiro de 1985, por escritura pública, FF vendeu à Autora, que lhe comprou, a fração "A" do referido prédio.
8. A fração do 1º andar - fração "B" do mesmo prédio - foi também vendida pela originária proprietária a terceiros, tendo ao longo do tempo sido objeto de sucessivas transmissões.
9. Em maio de 2021 a fração "B" foi adquirida pela sociedade "A..., Lda.".
10. A Autora e o anterior proprietário da fração "B" organizavam o que dizia respeito às partes comuns do prédio, repartindo entre si as respetivas despesas, na proporção de 49% para a Autora e 51% para o proprietário da fração "B".

11. No logradouro da fração “B”, existia uma pequena construção, onde estavam estão instaladas as garrafas de gás para aquecimento da água das frações “A” e “B”.

12. A proprietária da fração “B” propôs à Autora a “incorporação” da área do sótão na fração “B”, “isentando-a” no pagamento da sua quota parte das obras nas partes comuns.

13. A Autora recusou a proposta referida em 12.

14. Em 17 de Maio de 2021, “A..., Lda.” dirigiu carta registada com AR à Autora, convocando-a para uma “assembleia geral de condomínio” a realizar no dia 8 de junho de 2021, com a seguinte ordem de trabalhos: “1 - Aprovação da formalização da constituição do condomínio no Instituto de Registos e Notariado (IRN); 2 - Eleição da administração de condomínio para o período de julho de 2021 a junho de 2022; 3 - Apresentação, análise e aprovação do orçamento de condomínio para o período de julho de 2021 a junho de 2022; 4 - Apresentação, análise e aprovação da repartição do orçamento de condomínio com base nas pernilagens do prédio, para o período de julho de 2021 a junho de 2022; 5 - Apresentação, análise e aprovação do regulamento de condomínio; 6 - Apresentação, análise e aprovação de abertura de conta bancária em nome do condomínio; 7 - Apresentação, análise e aprovação de um seguro multirriscos para as zonas comuns; 8 - Apresentação, análise e aprovação de proposta de orçamento para elaboração de: 8.1 - Relatório com registo fotográfico do levantamento de todas as patologias e defeitos existentes, com vista à remodelação do prédio, nomeadamente da cobertura, fachadas e todas as zonas comuns; 8.2 - Caderno de encargos; 8.3 - Mapa de trabalhos e quantidades; 9 - Análise e aprovação para mudança da titularidade dos contadores de água e luz, para nome do condomínio; 10 - Análise e aprovação para mudança do anexo que armazena as botijas de gás; 11 - Outros assuntos de interesse geral ao condomínio.”

15. Esta assembleia acabou por não se realizar, visto a Autora ter sido convocada para esse dia para a primeira toma da vacina Covid-19 no

16. Em 21 de junho de 2021, reuniram os proprietários da fração “A” e “B.”

17. Ficou acordada uma nova reunião para o dia 28 de julho de 2021.

18. Como preparação da referida reunião, o Senhor BB remeteu à Autora um “memorandum”.

19. No dia 28 de julho de 2021 realizou-se a assembleia de condóminos.

20. Em 10 de Agosto de 2021, a Autora recebeu a convocação para a assembleia do dia 7 de setembro de 2021, com a seguinte ordem de trabalhos: “1 - Apresentação, análise e aprovação da ata nº ... referente à assembleia extraordinária de condóminos realizada em 28 de julho de 2021; 2 - Apresentação, análise e aprovação do orçamento de condomínio para o período de julho de 2021 a junho de 2022; 3 - Apresentação, análise e aprovação da repartição do orçamento de condomínio com base nas permissões do prédio, para o período de julho de 2021 a junho de 2022; 4 - Apresentação, análise e aprovação do regulamento de condomínio; 5 - Apresentação, análise e aprovação de abertura de conta bancária em nome do condomínio; 6 - Apresentação, análise e aprovação de proposta de orçamento para elaboração de: 6.1 - Relatório com registo fotográfico do levantamento de todas as patologias e defeitos existentes, com vista à remodelação do prédio, nomeadamente da cobertura, fachadas e todas as zonas comuns; 6.2 - Caderno de encargos; 6.3 - Mapa de trabalhos e quantidades; 7 - Análise e aprovação para mudança da titularidade dos contadores de água e luz, para nome do condomínio; 8 - Análise e aprovação para a retirada do estendal exterior existente na varanda sul da fração “A” sobre o jardim da fração “B”; 9 - Análise e aprovação para retirada da marquise ilegal existente na varanda sul da fração “A”; 10 - Análise e aprovação para retirada da escada exterior ilegal existente na varanda a nascente da fração “A”; 11 - Outros assuntos de interesse geral ao condomínio.”

21. Por carta a sociedade “A..., Ld.ª”, comunicou à Autora que, até à data limite de 31.08.2021, deveria retirar as garrafas de gás armazenadas indevidamente no jardim da sua fração.

22. Foi enviada à Autora cópia da ata n.º ... relativa à assembleia de condóminos realizada no dia 7 de setembro de 2021, da qual consta:

“Tendo em conta que às 16h00 apenas estava presente o representante da empresa proprietária da fração “B”, o Administrador de Condomínio, Sr. BB, achou por bem esperar pelas 16h30, de modo a ver se aparecia a proprietária da fração “A”, ou alguém em sua representação, o que não aconteceu. Assim, na presença da Arq. CC, e do representante da empresa proprietária da “B”, a qual equivale a 51 da totalidade das frações autónomas do prédio, e estando então respeitadas as condições para a Assembleia poder reunir e deliberar, deu-se início à sessão, presidida pelo Sr. BB: 1. Apresentação, análise e aprovação da Ata n.º ... referente à assembleia extraordinária de condóminos

realizada em 28 de julho de 2021 (ANEXO I): aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51%); 2. Apresentação, análise e aprovação do orçamento de condomínio para o período de julho de 2021 a junho de 2022 (ANEXO II): aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51%); 3. Apresentação, análise e aprovação da repartição do orçamento de condomínio com base nas pernilagens do prédio, para o período de julho de 2021 a junho de 2022 (ANEXO III): aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51%); 4. Apresentação, análise e aprovação do regulamento de condomínio (ANEXO IV): aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51 %); 5. Apresentação, análise e aprovação de abertura de conta bancária em nome do condomínio: proposto abrir conta no Banco 1... - aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51 %); 6. Apresentação, análise e aprovação de proposta de orçamento para elaboração de: 6.1. Relatório com registro fotográfico do levantamento de todas as patologias e defeitos existentes, com vista à remodelação do prédio, nomeadamente da cobertura, fachadas e todas as zonas comuns; 6.2. Caderno de encargos; 6.3. Mapa de trabalhos e quantidades; - Proposto adjudicar orçamento do Eng. GG: aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51%); 7. Análise e aprovação para mudança da titularidade dos contadores da luz para nome do Condomínio: aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51 %); 8. Análise e aprovação para a retirada do estendal exterior existente na varanda a sul da fração “A” sobre o jardim da fração “B”: o Administrador de Condomínio propôs que a proprietária da fração “A” retire do estendal no prazo de 30 dias, e fique notificada através do envio da presente ata. Caso não o faça neste prazo, ou noutro prazo que venha a solicitar, será o condomínio a fazê-lo, imputando os respetivos custos à proprietária da fração “A” - aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51%); 9. Análise e aprovação para retirada da marquise ilegal existente na varanda a sul da fração “A”: o Administrador de Condomínio propôs que a proprietária da fração “A” solicite a legalização ou reposição da legalidade da referida marquise, no prazo de 60 dias, e fique notificada através do envio da presente ata. Caso não o faça neste prazo, ou noutro prazo que venha a solicitar, o condomínio deverá fazer uma denúncia junto da Departamento de Urbanismo e Fiscalização da Câmara Municipal ... - aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51%); 10. Análise e aprovação para retirada da escada exterior ilegal existente na varanda a nascente da fração “A”: o Administrador de Condomínio propôs que a proprietária da fração “A” solicite a legalização ou reposição da legalidade, no prazo de 60 dias, e fique notificada através do envio da presente ata. Caso não o faça neste prazo, ou noutro prazo que venha a solicitar, o condomínio deverá fazer uma denúncia junto da Departamento de Urbanismo e

Fiscalização da Câmara Municipal ... - aprovado por maioria com voto a favor da fração "B" (51%); 11. Outros assuntos de interesse geral ao condomínio:

11.1. Durante a realização da presente Assembleia Extraordinária de Condóminos, ocorreu um acidente que resultou na queda de um dos vidros da claraboia, com origem na corrente de ar que se verificava, uma vez que tínhamos a porta de entrada aberta. Procedeu-se à remoção dos vidros que se espalharam pelas zonas comuns, e o Condomínio vai proceder à remoção dos outros vidros da claraboia, por motivos de segurança dos utilizadores do prédio, tendo em conta o perigo eminente de queda."

23. A Autora instaurou ação de processo comum que corre termos sob o n.º 18126/21.5T8PRT no Tribunal Judicial da Comarca do Porto, Juízo Local Cível do Porto, Juiz 9, pedindo que seja declarada a absoluta invalidade/nulidade ou pelo menos a anulação das deliberações tomadas na pretensa "Assembleia do Condomínio" do prédio sito na Rua ..., ..., Porto, no dia 7 de setembro de 2021.

24. Foi agendada nova assembleia de condomínio para 20.10.2021.

25. Na assembleia de condóminos datada de 20.10.2021 foram aprovadas as seguintes deliberações: "... 1 - Apresentação, análise e aprovação da ata nº ... referente à assembleia extraordinária de condóminos realizada em 7 de Setembro de 2021 (anexo I) O representante da proprietária da fração "A", Exmº Sr. Dr. HH, fez a seguinte declaração de voto: "o que decorre na lei é que as atas de deliberação de assembleias de condomínio sejam enviadas aos condóminos que nelas não estejam presentes para, querendo, as impugnarem. No caso concreto, a denominada ata nº ... e as respetivas deliberações foram objeto de providência cautelar para a sua suspensão e serão também objeto de ação judicial com vista à sua impugnação. Assim sendo qualquer sentido deliberar a sua aprovação seja porque já corre nos termos da ação judicial de suspensão seja porque tal deliberação é contrária à lei."

26. A ata nº ... foi aprovada por maioria, com voto a favor da fração "B" (51%) e voto contra da fração "A" (49%); 2 - Apresentação e análise do relatório pericial com registo fotográfico do levantamento de todas as patologias e defeitos existentes, com vista à remodelação do prédio nomeadamente da cobertura, fachadas e todas as zonas comuns, votação e aprovação dos trabalhos a realizar: - o representante da proprietária da fração "A", Exmº Sr. Dr. HH, fez a seguinte declaração:

"Fica em ata que a proprietária da fração "A" entregou o relatório de peritagem com a referência ..., elaborado pela empresa B..., que traduz as

obras que, no entender da proprietária da fração “A”, são aquelas que são necessárias à reabilitação do prédio, e nessa medida são aquelas que está disposta a suportar a este ponto deve constar como resposta na votação contra a cada ponto do relatório pericial apresentado pela Administração”. Passou-se à análise e votação ponto a ponto, como segue: - ponto 4.1 – fração “A” (relatório Eng. GG): - a proprietária da fração “A” disse que a vistoria à sua fração poderá ser realizada à 2ª f e 5ª f das 9h00 às 12h00; - ponto 4.2 – fração “B” (relatório Engº GG): “recomenda-se a aplicação de sistema ETICS nas 3 fachadas do imóvel, em toda a sua extensão, nas espessuras e com as características técnicas a aferir em sede de projeto”. - solução aprovada por maioria com o voto a favor da fração “B” (51%) e voto contra da fração “A” (49%); - ponto 4.3 – Garagens (relatório Engº GG): “Execução de impermeabilização das paredes enterradas, por abertura de vala exterior e aplicação de tela de impermeabilização, em todo o comprimento da fachada, ao nível dos logradouros. Execução de impermeabilização e isolamento térmico no pavimento da garagem. Alteração do funcionamento do postigo localizado na fachada norte de modo a permitir uma mais eficaz ventilação contínua do espaço, e possível alteração do portão de garagem de modo a que se torne mais eficiente na ventilação do espaço” - solução aprovada por maioria com o voto a favor da fração “B” (51%) e voto contra da fração “A” (49%); - ponto 4.4. – cobertura (relatório Engº GG): “substituição das telhas, com a manutenção e reparação pontual da estrutura de suportes em madeira do telhado onde seja necessário, aplicação de sistema de isolamento térmico XPS “roofmate” na espessura adequada, aplicação de subtelha onduline, novas telas, substituição de tubos de queda de águas pluviais, rufos e caleiras de preferência em zinco, tendo em conta a proximidade ao mar. - solução aprovada por maioria com o voto a favor da fração “B” (51%) e voto contra da fração “A” (49%); - ponto 4.5 – Fachadas (relatório Engº GG) “Reparação das fissuras com produto adequado, fornecimento e aplicação de sistema de revestimentos ETICS (vulgo capoto) em todo o perímetro exterior do edifício, incluindo a aplicação contínua sobre todas as superfícies, consequente eliminação do revestimento exterior frontal em tijolo de forma a evitar a existência de uma ponte térmica nesta zona, que de outro modo se verificaria. Será necessário incluir a decorrente alteração da constituição dos peitoris das janelas, por forma a proceder ao correto isolamento do sistema de capoto a aplicar. Casos e verifiquem problemas de humidade e condensações no interior da fração “A”, tendo em conta o estado das caixilharias existentes, sugere-se a alteração por um modelo com maiores capacidades técnicas de isolamento, no sentido de melhorar o comportamento térmico da fração.” - solução provada por maioria com o voto a favor da fração “B” (51%) e voto

contra da fração “A” (49%); - Ponto 4.6 – muros exteriores (relatório Engº GG): “Limpeza de muro de granito com jato de areia e posterior reparação e consolidação de juntas degradadas. Reparação das fissuras nos muros perimetrais e respetiva pintura”: - solução aprovada por maioria com o voto a favor da fração “B” (51%) e voto contra da fração “A” (49%); - ponto 4.7 – gradeamentos (relatório Engº GG): “Decapar, metalizar e pintar todos os gradeamentos metálicos no local, ou levando para oficina para metalização em estufa e garantindo uma proteção adequada. Substituição de elementos apodrecidos.” – A proprietária da fração “A” referiu que mandou pintar os gradeamentos no ano passado, mas dado que já estão a descascar o administrador do condomínio sugeriu que se ativasse a garantia dessa obra de pintura de modo a evitar haver este custo. - solução aprovada por maioria com o voto a favor da fração “B” (51%) e voto contra da fração “A” (49%); - ponto 4.8 – Zonas comuns interiores (relatório Eng. GG): “Pavimento: reparação do pavimento existentes. Para o efeito deve ser feita consulta junto de fabricantes de marmorite de modo a aferir a possibilidade da sua reparação, ou, caso tal não seja possível, proceder à substituição através de aplicação de novo revestimento. Paredes: Sugere-se o emassamento e nova pintura. Claraboia: substituição dos vidros, limpeza e pintura da estrutura de suporte. Guarda e corrimão: Pintura da guarda metálica e substituição do revestimento do passa mãos. Instalação elétrica: substituição da aparelhagem elétrica das zonas comuns por nova”. – A proprietária da fração “A” disse estar de acordo apenas com a renovação da instalação elétrica e contra os restantes trabalhos, razão pela qual vota contra. - solução aprovada por maioria com o voto a favor da fração “B” (51%) e voto contra da fração “A” (49%); - ponto 4.9 – Zonas comuns exteriores (relatório Eng. GG): “Porta de entrada: Embora se trate de um edifício de habitação da primeira categoria de risco, propõe se que a porta de entrada seja substituída, a fim de evitar situações potencialmente perigosas do ponto de vista da evacuação do edifício em caso de incêndio, devendo para o efeito ser cumpridas as disposições constantes do decreto-lei 220/2008 de 12 de Novembro com as alterações introduzidas pela Lei 123/2019 de 18 de outubro. Dado tratar-se de uma porta de alumínio simples, de pouca resistência mecânica, com vidro simples, sem garantia de ser temperado ou laminado, sem qualquer gradeamento, e que necessita de uma reparação generalizada, nomeadamente no que às caixas de correio diz respeito, propõe-se a sua substituição integral, por modelo atualizado mais seguro. Portão exterior: Sugere-se decapar e pintar o gradeamento do portão exterior de modo a impedir a continuação do processo de enferrujamento bem como alteração para uma fechadura elétrica com possibilidade de abertura desde o interior das habitações, e com um botão de abertura ao lado da porta de

entrada do edifício pelo interior. Sugere-se também uma mola de fecho automático para garantir que o portão se encerra a cada abertura. Caixas de correio: alteração da sua localização para o muro no limite da propriedade de modo a evitar que estranhos tenham acesso ao interior da propriedade.

Intercomunicador: alteração da sua localização para o muro no limite da propriedade, de modo a evitar que estranhos tenham acesso ao interior da propriedade. Sugere-se a colocação de videoporteiro, por motivos de segurança, de forma a que seja possível proceder ao controle total das entradas do edifício a partir de cada fração”. - A proprietária da fração “A” mencionou que as caixas de correio anteriormente estavam localizadas no muro exterior, mas que eram feias, e em virtude disso alterou-se recentemente a sua localização para a porta de entrada do prédio, porta essa que foi integralmente planeada e custeada pelo anterior proprietário da fração “B”. - A proprietária da fração “A” disse estar de acordo apenas com a substituição dos intercomunicadores por videoporteiro, e contra os restantes trabalhos, razão pela qual vota contra. - solução aprovada por maioria com o voto a favor da fração “B” (51%) e voto contra da fração “A” (49%); Ponto 4.10 – coluna montante abastecimento água (relatório Eng. GG): “Caso se verifique necessário, propõe-se a substituição da coluna montante por uma nova coluna em PPR (polipropileno) PN20 e com diâmetro interno equivalente ao existente” - A solução não foi achada oportuna, por parecer a ambos os condóminos não haver rutura ou condicionamento da coluna, pelo que para já a solução foi reprovada com voto contra da fração “A” (49%) e voto contra da fração “B” (51%); ponto 4.11 – localização do posto de abastecimento de garrafas de gás (relatório Engº GG): “Chama-se a atenção de que de acordo com a legislação vigente, os postos de garrafas de gás deverão estar afastados no mínimo de 1,50m dos limites dos lotes e de elementos de meação com propriedades vizinhas, de acordo com o artigo 5.º, da seção II, do capítulo II, da portaria nº 460/2001 de 8 de maio. O armazenamento das garrafas de gás, deverá estar em conformidade com as regras que a lei prevê e que não se verificam. Sugere-se a alteração do sistema de aquecimento das águas sanitárias para um sistema elétrico e energeticamente mais eficiente, ou caso queiram manter o sistema atual, sugere-se a construção de um novo compartimento para o efeito que respeita as normas vigentes, quer quanto ao acondicionamento, quer quanto aos distanciamentos. - A proprietária da fração “A” consigna que na sequência do que lhe foi imposto pelo condomínio (apesar da impugnação das deliberações a que já se aludiu) procurou legalizar junto da C.M...., através do Arq. II, a marquise edificada a tardoz da sua fração. Esta solução permitiria substituir o sistema atual de aquecimento a gás

por um sistema de aquecimento elétrico instalado precisamente na referida marquise. A tal legalização constatou-se impunha o consentimento do proprietário da fração “B”, que este diz estar disponível para analisar caso a marquise seja renovada, por se encontrar em mau estado de conservação. Assim por esta razão, e por todas aquelas que constam designadamente da ação judicial em curso, vota contra. - solução aprovada por maioria com o voto a favor da fração “B” (51%) e voto contra da fração “A” (49%); Ponto 4.12 - Passeio (relatório Eng. GG): “Refazer o passeio de acordo com o desenho original e tendo em consideração as normas do Código Regulamentar do Município ...” - solução aprovada por maioria com o voto a favor da fração “B” (51%) e voto contra da fração “A” (49%);

3- Outros assuntos de interesse geral ao condomínio: 3.1- O administrador de condomínio entregou à proprietária da fração “A” a nota de débito para pagamento das prestações de condomínio do 3º e 4º trimestre de 2021. 3.2 - O administrador de condomínio advertiu para os problemas associados ao armazenamento de azeite pela proprietária da fração “A” na respetiva garagem, nomeadamente perigo de combustão, pelo que se pediu apresentasse uma medida para resolver a situação. 3.3 - o administrador de condomínio disse que vai pedir ao eng. GG para avançar com a elaboração do mapa de trabalho e quantidades, com base nos trabalhos aprovados na presente reunião, com vista as pedidos de orçamentos. 3.4 - O administrador de condomínio entregou a convocatória para a próxima assembleia extraordinária de condóminos, a realizar no próximo dia 29 de novembro de 2021, às 16h00, ao que a proprietária da fração “A” mencionou que vai ponderar se naquela data pode comparecer e que se irá pronunciar sobre a data e sobre a ordem de trabalhos. 3.5 - O proprietário da fração “B” referiu que estará disponível para viabilizar uma eventual legalização da marquise da fração “A”, conforme o desenho e características que vierem a ser apresentadas, dependendo ainda tal viabilização de outros fatores; 3.6 - A proprietária da fração “A” referiu que irá apresentar o redesenho da marquise, para pré aprovação em sede de condomínio, elaborado por arquiteto, com vista à legalização na CM.... 3.7 - O proprietário da fração “B” referiu que irá apresentar o desenho da escada na fachada tardoz, para acesso direto ao jardim da sua fração, para pré-aprovação em sede de condomínio, elaborado por arquiteto, com vista à legalização na CM...: 3.8 - O administrador de condomínio apresentou o Exmº Sr. Dr. DD, que vai representar judicialmente o condomínio, na providência cautelar em curso e eventual futura ação judicial, ao que a proprietária da fracção “A” disse ser contra. 3.9 - O Exmº Sr. Dr. DD fez menção dos seus honorários de 150€/ hora e advertiu que a resposta à

providência cautelar será um trabalho extenso e moroso. O prazo para a resposta é de 10 dias a contar da data de receção, pelo que, tempo é curto, e caso queiram chegar a acordo e evitar custos desnecessários ao condomínio, a proprietária da fração “A” deve comunicar essa intenção com urgência...”

27. A Autora instaurou ação que correu termos sob o n.º 20811/21.2T8PRT, do Juízo Local Cível do Porto, Juiz 9, pedindo que seja judicialmente reconhecida e declarada a absoluta invalidade/nulidade ou pelo menos a anulação das deliberações tomadas na pretensa “Assembleia do Condomínio” do prédio sito na Rua ..., ..., Porto, no dia 10 de outubro de 2021.

28. A Autora foi convocada para a assembleia de condóminos para o dia 10 de janeiro de 2022, pelas 16 horas tendo como objeto a ratificação das deliberações anteriores tomadas nas anteriores assembleias.

29. Da ata da assembleia de condóminos realizada no dia 10 de janeiro de 2022 – ata n.º ... - consta: “No dia 10 de janeiro de 2022 às 16h00 teve lugar a Assembleia Extraordinária de Condóminos do Edifício em regime de propriedade horizontal, sito na Rua ..., ..., freguesia ... no Porto. A reunião decorreu no átrio do referido prédio, com a seguinte ordem de trabalhos:

1. Ratificação da deliberação de aprovação da formalização da constituição do condomínio no Instituto de Registos e Notariado (IRN);
2. Ratificação da deliberação de eleição da administração de condomínio para o período de julho de 2021 a junho de 2022;
3. Ratificação da deliberação de apresentação. análise e aprovação do orçamento de condomínio para o período de julho de 2021 a junho de 2022;
4. Ratificação da deliberação de apresentação. análise e aprovação da repartição do orçamento de condomínio com base nas permilagens do prédio. para o período de julho de 2021 a junho de 2022;
5. Ratificação da deliberação de apresentação. análise e aprovação do regulamento de condomínio;
6. Ratificação da deliberação de apresentação. análise e aprovação de abertura de conta bancária em nome do condomínio;
7. Ratificação da deliberação de apresentação. análise e aprovação de proposta de orçamento para elaboração de: 7.1 Relatório com registo fotográfico do levantamento de todas as patologias e defeitos existentes, com

vista à remodelação do prédio, nomeadamente da cobertura. Fachadas e todas as zonas comuns; 7.2 Caderno de encargos; 7.3 Mapa de trabalhos e quantidades;

8. Ratificação da deliberação de análise e aprovação para mudança da titularidade do contador de luz para nome do condomínio;

9. Ratificação da deliberação de análise e aprovação para mudança do anexo que armazena as botitas de gás;

10. Ratificação da deliberação de análise e aprovação para a retirada do estendal exterior existente na varanda a sul da fração “A” sobre o jardim da fração “B”;

11. Ratificação da deliberação de análise e aprovação para retirada da marquise ilegal existente na varanda a sul da fração “A”;

12. Ratificação da deliberação de análise e aprovação para retirada da escada exterior ilegal existente na varanda a nascente da fração “A”;

13. Ratificação da deliberação de apresentação e análise do relatório pericial com registo fotográfico do levantamento de todas as patologias e defeitos existentes. com vista à remodelação do prédio, nomeadamente da cobertura, fachadas e todas as zonas comuns, votação e aprovação dos trabalhos a realizar;

14. Apresentação e análise dos orçamentos obtidos pelos Condóminos para realização das obras aprovadas na Assembleia Extraordinária de Condóminos realizada em 20 de outubro de 2021, e ratificadas na presente Assembleia, com base no relatório pericial, no caderno de encargos e no mapa de trabalhos e quantidades, com vista à remodelação das zonas comuns prédio;

15. Outros assuntos de interesse geral ao condomínio.

Tendo em conta que às 16h00 apenas estava presente o representante da empresa proprietária da fração “B”, o Administrador de Condomínio, Sr. BB, achou por bem esperar pelas 16h30, de modo a ver se comparecia a proprietária da fração “A”, ou alguém em sua representação, o que não aconteceu. Assim, na presença da Arq. CC e do representante da empresa proprietária da “B”, a qual equivale a 51,00% da totalidade das frações autónomas do prédio, e estando então respeitadas as condições para a Assembleia poder reunir e deliberar, deu-se início à sessão, presidida pelo Sr. BB:

1. Ratificação da deliberação de aprovação da formalização da constituição do condomínio no Instituto de Registros e Notariado (IRN): aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51 %);
2. Ratificação da deliberação de eleição da administração de condomínio para o período de julho de 2021 a junho de 2022: aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51%);
3. Ratificação da deliberação de apresentação. análise e aprovação do orçamento de condomínio para o período de julho de 2021 a junho de 2022: aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51%);
4. Ratificação da deliberação de apresentação, análise e aprovação da repartição do orçamento de condomínio com base nas permilagens do prédio, para o período de julho de 2021 a junho de 2022: aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51%); 5. Ratificação da deliberação de apresentação. análise e aprovação do regulamento de condomínio: aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51%);
6. Ratificação da deliberação de apresentação. análise e aprovação de abertura de conta bancária em nome do condomínio: aprovado por maioria com voto a favor da fração “B”.
7. Ratificação da deliberação de apresentação. análise e aprovação de proposta de orçamento para elaboração de: 7.1 Relatório com registro fotográfico do levantamento de todas as patologias e defeitos existentes, com vista à remodelação do prédio. nomeadamente da cobertura, fachadas e todas as zonas comuns: aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51%); 7.2 Caderno de encargos: aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51%); 7.3. Mapa de trabalhos e quantidades: aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51%);
8. Ratificação da deliberação de análise e aprovação para mudança da titularidade do contador de luz para nome do condomínio: aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51%);
9. Ratificação da deliberação de análise e aprovação para mudança do anexo que armazena as botijas de gás: aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51%);

10. Ratificação da deliberação de análise e aprovação para a retirada do estendal exterior existente na varanda a sul da fração “A” sobre o jardim da fração “B”: aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51%);
11. Ratificação da deliberação de análise e aprovação para retirada da marquise ilegal existente na varanda a sul da fração “A”: aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51%);
12. Ratificação da deliberação de análise e aprovação para retirada da escada exterior ilegal existente na varanda a nascente da fração “A”: aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51%);
13. Ratificação da deliberação de apresentação e análise do relatório pericial com registo fotográfico do levantamento de todas as patologias e defeitos existentes. com vista à remodelação do prédio. nomeadamente da cobertura. fachadas e todas as zonas comuns. votação e aprovação dos trabalhos a realizar: aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51%);
14. Apresentação e análise dos orçamentos obtidos pelos Condóminos. para realização das obras aprovadas na Assembleia Extraordinária de Condóminos realizada em 20 de outubro de 2021 e ratificadas na presente Assembleia. com base no relatório pericial. No caderno de encargos e no mapa de trabalhos e quantidades, com vista à remodelação das zonas comuns prédio: após análise do orçamento da empresa B..., com a referência ... (ANEXO I), no valor global de 57.547,30€, enviado pela proprietária da fração “A”, e do orçamento da empresa C..., com a referência “JI ...” (ANEXO II), no valor global de 56.379,36 €, enviado pelo proprietário da fração “B”, tendo em conta a proprietária da fração “A” não esteve presente nesta reunião, nem deu qualquer referência da empresa B..., foi proposto adjudicar o orçamento da empresa C... pelo facto de ser mais barato, oferecendo garantias de uma boa execução da obra a realizar: aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51%);
15. Outros assuntos de interesse geral ao condomínio: no âmbito da adjudicação aprovada no ponto anterior, o Administrador de Condomínio vai contactar a empresa C..., de modo a:
- 15.1. Tentar negociar o valor global da empreitada;
 - 15.2 Definir um calendário de obra;
 - 15.3 Definir penalizações por algum eventual incumprimento;
 - 15.4 Solicitar a redação de um contrato de empreitada para a sua formalização;
 - 15.5 Solicitar a tramitação junto da Câmara Municipal ..., nomeadamente para a comunicação de início de trabalhos.

Nada mais havendo a discutir, o Administrador de Condomínio deu por encerrada a reunião, devendo a respetiva ata ser elaborada por quem a presidiu. Aos proprietários será entregue uma cópia desta mesma ata.”

30. O prédio necessita de reabilitação da cobertura, dos rufos e caleiros; das fachadas exteriores; dos muros exteriores e escadas interiores, entre outros.

31. Existe uma marquise na varanda situada nas traseiras da fração “A”, há mais de 40 anos.

32. Estão descritas no título constitutivo da propriedade horizontal na descrição da fração “A” uma “varanda de serviço nas traseiras com área de 3,4 m²” e uma varanda na fachada lateral com a área de 2,8 m², com pequeno lanço de escadas para acesso ao jardim.

33. A Autora dispõe de um estendal no murete da sua varanda nas traseiras, que está sobre o jardim da fração “B”, há já mais de 40 anos, onde procede à secagem de roupa.

34. Nos autos de processo n.º 18126/21.5T8PRT e n.º 18126/21.5T8PRT-B (anterior processo n.º 20811/21.2T8PRT) foi proferida sentença em 22/09/2023, a qual não transitou em julgado, que decidiu julgar a) a ação n.º 18126/21.5T8PRT parcialmente procedente e, em consequência; - declarar inválida a deliberação que impôs a legalização/reposição da legalidade da escada existente na varanda nascente da fração A tomada na assembleia de condóminos realizada em 7/9/2021 e a ação n.º 18126/21.5T8PRT-B totalmente improcedente.

35 - No orçamento para o período de 2021 foram orçamentadas despesas, discriminadas da seguinte forma: -administração do condomínio - 0,00 euros; - limpeza - 600,00 euros; - jardineiro - 300,00 euros; - eletricidade - 120,00 euros; - consumíveis: 120,00euros; - conta de depósito à ordem - 72,00euros; - outras despesas: 188,00 euros **(facto aditado conforme decidido infra)**.

36 - Das despesas orçamentadas para o período de 2021, o Condomínio não dispõe de Jardineiro nem Limpeza **(facto aditado conforme decidido infra)**.

Factos não provados:

a) A construção referida em 11. tinha sido um galinheiro de uso e fruição das frações - “A” e “B”.

b) O prédio não precisa de quaisquer outras obras para além das referidas em 30.

c) A colocação da marquise e estendal foram objeto de aprovação por parte dos anteriores proprietários da fração “B” há dezenas de anos.

*

A primeira questão suscitada pela apelante refere-se às obras que foram alvo de deliberação na assembleia em questão.

Quanto a tais obras, foi ratificada deliberação anterior que, versando sobre um relatório do levantamento de todas as patologias e defeitos existentes, com vista à remodelação do prédio, nomeadamente da cobertura, fachadas e todas as zonas comuns, aprovara o caderno de encargos e mapa de trabalhos (pontos 7 e 13).

Mais foi deliberado aceitar o orçamento de “56.379,36€”, enviado pelo proprietário da fração “B” (Ponto 14) e incumbir o administrador de condomínio de contactar a empresa adjudicatária para tratar da celebração do contrato de empreitada e das questões pertinentes (preço, calendário, etc.) – (Ponto 15).

Da deliberação anterior, de 20/10/2021, resulta o elenco de obras em questão (Ponto 26 dos factos provados):

– Garagens: execução de impermeabilização das paredes enterradas, por abertura de vala exterior e aplicação de tela de impermeabilização, em todo o comprimento da fachada, ao nível dos logradouros. Execução de impermeabilização e isolamento térmico no pavimento da garagem. Alteração do funcionamento do postigo localizado na fachada norte de modo a permitir uma mais eficaz ventilação contínua do espaço, e possível alteração do portão de garagem de modo a que se torne mais eficiente na ventilação do espaço”

– cobertura: “substituição das telhas, com a manutenção e reparação pontual da estrutura de suportes em madeira do telhado onde seja necessário, aplicação de sistema de isolamento térmico XPS “roofmate” na espessura adequada, aplicação de subtelha onduline, novas telas, substituição de tubos de queda de águas pluviais, rufos e caleiras de preferência em zinco, tendo em conta a proximidade ao mar.

- Fachadas: reparação das fissuras com produto adequado, fornecimento e aplicação de sistema de revestimentos ETICS (vulgo capoto) em todo o perímetro exterior do edifício, incluindo a aplicação contínua sobre todas as superfícies, consequente eliminação do revestimento exterior frontal em tijolo de forma a evitar a existência de uma ponte térmica nesta zona, que de outro modo se verificaria. Será necessário incluir a decorrente alteração da constituição dos peitoris das janelas, por forma a proceder ao correto isolamento do sistema de capoto a aplicar. Casos e verifiquem problemas de humidade e condensações no interior da fração “A”, tendo em conta o estado das caixilharias existentes, sugere-se a alteração por um modelo com maiores capacidades técnicas de isolamento, no sentido de melhorar o comportamento térmico da fração.”

- muros exteriores “Limpeza de muro de granito com jato de areia e posterior reparação e consolidação de juntas degradadas. Reparação das fissuras nos muros perimetrais e respetiva pintura”:

- gradeamentos: “Decapar, metalizar e pintar todos os gradeamentos metálicos no local, ou levando para oficina para metalização em estufa e garantindo uma proteção adequada. Substituição de elementos apodrecidos.”

- zonas comuns interiores: “Pavimento: reparação do pavimento existentes; indagação da possibilidade de reparação da marmorite, ou, caso tal não seja possível, substituição através de aplicação de novo revestimento; paredes: emassamento nova pintura; claraboia: substituição dos vidros, limpeza e pintura da estrutura de suporte; guarda e corrimão: pintura da guarda metálica e substituição do revestimento do passa mãos; instalação elétrica: substituição da aparelhagem elétrica das zonas comuns por nova”.

- Zonas comuns exteriores: “Porta de entrada: substituição da porta de entrada, a fim de evitar situações potencialmente perigosas do ponto de vista da evacuação do edifício em caso de incêndio, devendo para o efeito ser cumpridas as disposições constantes do decreto-lei 220/2008 de 12 de Novembro com as alterações introduzidas pela Lei 123/2019 de 18 de outubro. Dado tratar-se de uma porta de alumínio simples, de pouca resistência mecânica, com vidro simples, sem garantia de ser temperado ou laminado, sem qualquer gradeamento, e que necessita de uma reparação generalizada, nomeadamente no que às caixas de correio diz respeito, propõe-se a sua substituição integral, por modelo atualizado mais seguro. Portão exterior: decapar e pintar o gradeamento do portão exterior de modo a impedir a continuação do processo de enferrujamento bem como alteração para uma

fechadura elétrica com possibilidade de abertura desde o interior das habitações, e com um botão de abertura ao lado da porta de entrada do edifício pelo interior. Aplicação de uma mola de fecho automático para garantir que o portão se encerra a cada abertura. Caixas de correio: alteração da sua localização para o muro no limite da propriedade de modo a evitar que estranhos tenham acesso ao interior da propriedade. Intercomunicador: alteração da sua localização para o muro no limite da propriedade, de modo a evitar que estranhos tenham acesso ao interior da propriedade. Sugere-se a colocação de videoporteiro, por motivos de segurança, de forma a que seja possível proceder ao controle total das entradas do edifício a partir de cada fração”. - A autora concordou apenas com a substituição dos intercomunicadores por videoporteiro,

- alteração do sistema de aquecimento das águas sanitárias para um sistema elétrico e energeticamente mais eficiente, ou mantendo-se o sistema atual, construção de um novo compartimento para o acondicionamento de garrafas de g´, com o distanciamento necessário.

- Passeio: “Refazer o passeio de acordo com o desenho original e tendo em consideração as normas do Código Regulamentar do Município ...”

A autora, no entanto, conforma-se apenas com o que considera obras de conservação - reabilitação da cobertura e dos rufos e caleiros; reabilitação das fachadas exteriores; reabilitação de muros exteriores e escadas interiores (estes em parte imputáveis até apenas à fração “B”), tudo a ascender a 15.775,50 Euros, conforme descrito no documento nº 16 alegadamente junto com a p.i., documento este que não se consegue encontrar nos autos (exclusivamente em representação electrónica), sem que qualquer das partes ou o próprio tribunal o tenha referido.

Pretende a autora que se declare a nulidade ou anulação da deliberação que aprovou a realização de tais obras, - salvo aquelas que estarão referidas no tal documento 16, no valor de 15.775,50 € - por não lhe poderem ser impostas pelo condomínio.

Sobre esta matéria, a sentença refere apenas o seguinte: “*Nada resulta dos autos que permita concluir estarmos perante obras absolutamente desnecessárias e que, conseqüentemente, permitisse concluir pelo abuso de direito na sua aprovação. Não resulta estarmos perante inovações ou que as obras tenham natureza voluptuária ou não sejam proporcionadas à importância do edifício. (...) Nada resulta relativamente à alegada excessiva onerosidade das obras aprovadas ou, tão pouco, face ao concreto valor do*

prédio. Não resulta, pois, a invalidade da deliberação de aprovação do orçamento para a realização de obras no prédio.”

É neste contexto que a apelante vem arguir a nulidade da sentença, por não se ter pronunciado, de entre as obras aprovadas, quais aquelas pelas quais não deverá ser-lhe imposto que responda, por não serem obras de conservação.

Dispunha o nº 1 do art. 1424^a do C. Civil, antes da alteração introduzida pela Lei 8/2022, de 10-01, em vigor a partir de 10 de abril de 2022, a qual não importou qualquer alteração relevante para a situação sub judice: “Salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas fracções.”

E dispõe o artigo 1425.º, no seu nº 1: “As obras que constituam inovações dependem da aprovação da maioria dos condóminos, devendo essa maioria representar dois terços do valor total do prédio.”, completando o nº 1 do art. 1426º que “1. As despesas com as inovações ficam a cargo dos condóminos nos termos fixados pelo artigo 1424.º”

Depois, nos seus nºs 2 e 3, esta regra dispõe:

“2 - Os condóminos que não tenham aprovado a inovação são obrigados a concorrer para as respectivas despesas, salvo se a recusa for judicialmente havida como fundada.

3. Considera-se sempre fundada a recusa, quando as obras tenham natureza voluptuária ou não sejam proporcionadas à importância do edifício.”

Como se refere em numerosa jurisprudência, o legislador não fixou o conceito de inovação. Entende-se, todavia, que inovações serão “aquelas obras que alteram a edificação no seu estado original, modificando o seu estado primitivo. Com alterações que tanto podem ser de substância, como de forma, em modificações relativas ao seu destino ou afectação da fracção do imóvel ou das partes comuns do edifício.” (Ac. do TRL de 15/12/2011, proc. nº 5133/09.5TBOER.L1-8, em dgsi.pt).

Como aí se escreve “«inovar» é nada mais, nada menos, do que «criar», «fazer algo de novo», «trazer algo de novo» àquilo que está. Portanto, obras inovadoras serão aquelas que trazem algo de novo ao que está, algo de «criativo», introduzindo uma «novidade», ou seja, algo diferente daquilo que está.”

Resulta do art. 1425º, nº 1, acima citado, que a realização de obras que constituam inovações carecem de aprovação por maioria de 2/3 e que, mesmo que admissíveis, o condômino que não as aprove pode recusar pagá-las, na proporção que lhe caiba, se as obras forem voluptuárias ou desproporcionadas à importância do edifício.

Por referência ao art. 216º, nº 3 do C. Civil, obras voluptuárias serão aquelas que não são indispensáveis para a conservação do imóvel, nem lhe aumentam o valor, servindo apenas para recreio ou agrado do respectivo autor.

Para que operasse a exceção constituída pela desproporção entre o valor das obras e a importância do edifício, atento o disposto no art. 342º, nº 2 do C. Civil, haveria de ter sido a autora a invocar factos de onde resultasse a substanciação da alegação. Sendo óbvio que não o fez, jamais poderá obstar à pretensão do condomínio, com esse fundamento.

Todavia, o mesmo não acontece em relação às demais obras. Com efeito, a autora apenas admitiu como necessárias as obras que estarão descritas no tal documento nº 16, segundo o alegado no art. 79º da p.i. – que não se encontra nos autos – e que se referem à reabilitação da cobertura e dos rufos e caleiros; reabilitação das fachadas exteriores; reabilitação de muros exteriores e escadas interiores (estes em parte imputáveis até apenas à fração “B”), tudo a ascender a 15.775,50€.

Quanto às demais obras que transcendam essas, a autora alegou que constituem alterações à “integralidade do prédio – entrada, porta, gradeamentos, videoporteiro, telhados, fachadas, saneamento, enfim... um prédio novo” (art. 72 da petição), bem como que são “desnecessárias e de carácter sumptuário, e algumas verdadeiras inovações”.

Nestas circunstâncias, não pode concordar-se com a sentença recorrida quando afirma que “Nada resulta dos autos que permita concluir estarmos perante obras absolutamente desnecessárias e que, consequentemente, permitisse concluir pelo abuso de direito na sua aprovação. Não resulta estarmos perante inovações ou que as obras tenham natureza voluptuária...”

Pelo contrário, essa discussão foi suscitada pela autora, que qualifica todas as obras que foram alvo de aprovação, com exceção das tais que constarão do documento 16, como inovações e obras voluptuárias. Por conseguinte, jamais poderia o tribunal recorrido deixar de avaliar e decidir, perante as obras aprovadas em confronto com as admitidas pela autora como obras de

conservação necessárias, quais aquelas que são obras de conservação e quais as que são inovações ou intervenções voluptuárias.

Com efeito, perante o regime legal citado, maxime perante a regra do art. 1425º do C. Civil, em face da oposição da autora e da circunstância de o dono da fracção B não representar 2/3 do valor total do prédio em causa, ali só poderão ser objecto de aprovação e execução o que sejam obras de conservação. Não poderão ser executadas e impostas à participação da autora obras que sejam de inovação.

Bastará atentar no rol das obras que foram alvo da deliberação na assembleia de condomínio de 20/10/2021, ratificada e desenvolvida na assembleia cujas deliberações são objecto destes autos, para se ter por indiciado que parte delas constituirão obras de conservação e outras serão verdadeiras inovações e outras obras voluptuárias.

Porém, a decisão recorrida é totalmente omissa na apreciação das mesmas, as quais haverão ainda de ser confrontadas com aquelas que a própria autora aceita constituírem obras de conservação necessárias e com outras que, podendo constituir inovação, sejam por ela aceites (como a instalação do videoporteiro, por exemplo).

Só qualificadas as obras se poderá operar a sua subsunção ao regime dos arts. 1424º e 1425º do C. Civil e, assim, decidir quais aquelas que poderão ser objecto de aprovação em assembleia de condóminos e, sucessivamente, executadas, impondo-se a repartição do seu custo também pela autora.

A tal tarefa não se pode subtrair o tribunal, sob a afirmação genérica de que dos autos não resulta que as obras sejam inovações ou voluptuárias: a questão foi colocada e tem de ser decidida. Mas, para o efeito, deverá ser a causa instruída com a factualidade instrumental necessária à própria qualificação das obras.

Veja-se, por exemplo, a opção aprovada para a intervenção no telhado: será necessária a solução de substituição das telhas pela aplicação de “roofmate”?, subtelha e telas? E para as fachadas: será necessária a solução de aplicação de capoto e não apenas a de tratamento das paredes, implicando a aplicação de capoto também a alteração dos peitoris? E nas zonas comuns interiores e exteriores, as obras aprovadas serão todas necessárias à conservação do imóvel, isto é, a que ele mantenha as suas características e funcionalidades?

Terá de ser o tribunal a decidir tais questões, a propósito de todas as obras não admitidas pela autora como sendo de conservação – para o que haverá de apurar o teor do referido documento nº 16, alegadamente junto com a p.i., mas que não se encontra - instruindo a questão mediante a discussão e actividade instrutória que tiver por adequada, sendo caso disso, mas ampliando a matéria de facto em termos que, em momento sucessivo, lhe permitam a qualificação das obras e a sua subsunção ao regime dos arts. 1424º e 1425º do C. Civil.

Pelo exposto, quanto a esta questão, nos termos previstos no art. 662º, nº 2, al. c) do CPC, é imprescindível a anulação da decisão e a devolução dos autos ao tribunal recorrido, para que proceda em conformidade, de forma a que, mediante a discussão e actividade instrutória que tiver por adequada, sendo caso disso, complemente a matéria de facto em termos que, sucessivamente, lhe permitam a qualificação das obras que foram alvo da deliberação impugnada e a sua subsunção ao regime dos arts. 1424º e 1425º do C. Civil.

Procederá, pois, nesta parte, a apelação.

*

A decisão anterior não contende com a apreciação do recurso relativo a outras questões nele suscitadas.

Assim, sucessivamente veio a autora impugnar a decisão sobre a matéria de facto, pretendendo que se adite ao rol dos factos provados que:

“No orçamento para o período de 2021 foram orçamentadas despesas, discriminadas da seguinte forma: -administração do condomínio – 0,00 euros; - limpeza – 600,00 euros; - jardineiro – 300,00 euros; - eletricidade – 120,00 euros; -consumíveis: 120,00 euros; - conta de depósito à ordem –72,00 euros; - outras despesas: 188,00 euros.”

E, bem assim, que: “- Das despesas orçamentadas para o período de 2021, o Condomínio não dispõe de Jardineiro nem Limpeza”.

Sendo inequívoco que a autora observou o regime processual estabelecido no art. 640º do CPC para o efeito, especificando o facto que quer ver aditado à causa, bem como os meios de prova a considerar para o efeito, nada obsta a que se aprecie o recurso quanto a esta matéria, desde que tal facto seja relevante para a decisão a proferir.

Tal relevância identifica-se, no caso, porquanto a autora alegou que o condomínio jamais teve serviços de jardinagem e limpeza, bem como que a dimensão dos espaços comuns não justifica a orçamentação dos correspondentes custos em 1.600,00€ por ano, valor “absurdo e totalmente desajustado à nossa [do prédio] realidade” constituindo a aprovação de um orçamento nesse valor um abuso de direito, impondo-lhe o pagamento de uma quota sem utilidade e sem justificação. Alega, assim, a autora: “Visando impor à A. um sacrifício manifestamente superior à vantagem obtida, cujos proveitos haveriam de ser administrados a bel-prazer do gerente da condómina “A...”, na qualidade comum de administrador do condomínio e gerente da condómina detentora da maioria do capital investido” (art. 131º da petição inicial).

A esse propósito, por exemplo, invocando as suas comunicações com o réu, alegou n p.i.: “Trata-se de imóvel com muito reduzidas áreas comuns que praticamente não tem despesas.

(...)

A limpeza das zonas comuns era realizada por períodos intercalares quer pela minha funcionária, quer pela funcionária da fração “B” (suportando assim cada um de nós o respetivo encargo). Em todo o caso, ao longo de anos, sempre se tratou de uma despesa ínfima.

Não vislumbro, pois, qualquer necessidade ou pertinência em aprovar um “orçamento de condomínio” quer para o período de Julho de 2021 a Junho de 2022, quer para qualquer outro período.”

Segundo o documento junto com a p.i. sob o nº 12, correspondente à acta da assembleia de condóminos de 7/9/2021 (ponto 22 dos factos provados), cujas deliberações foram impugnadas pela autora, e verificando-se que a relativa à aprovação do orçamento de condomínio para o período de Julho de 2021 a Junho de 2022 foi ratificada na assembleia de 10/1/2022, é a seguinte a orçamentação aprovada:

Limpeza-	600,00€
Jardineiro -	300,00€
Electricidade -	120,00€
Consumíveis -	120,00€
Conta de D.O. -	72,00€

Outras despesas - 188,00€

Total - 1.400,00€

Valor Anual fracção A 754,60€

Valor mensal fracção A 62,88€

A sentença recorrida, a este propósito, diz apenas: “Alega a Autora que a assembleia de 10 de janeiro de 2022, é ilegal, nula, verdadeiramente inexistente, sendo ilícitas e não exequíveis as deliberações por abuso do direito e ao abrigo do instituto do enriquecimento sem causa. (...). A alegação apresenta-se, não só genérica, como não resultam as invocadas causas de invalidade, desde logo no que diz respeito à eleição do administrador, aprovação do orçamento do condomínio.

Resulta, assim, a sentença bastante incompleta na análise quer dos pressupostos da questão, quer na sua resolução jurídica.

É, então, pertinente concluir pela relevância dos factos que a apelante pretende ver aditado ao rol dos factos provados, para que se equacione se a orçamentação das despesas nos termos referidos, em ordem a sujeitar a autora ao pagamento de parte delas, constitui abuso de direito.

Sobre tal matéria, tal como descreve a própria sentença recorrida, foi claro e convincente o depoimento de JJ: “esclareceu ter sido proprietário da fracção “B” - 1º andar durante vários anos e até cerca de 2019/20. Narrou ao Tribunal, de forma coerente com a respectiva razão de ciência, a forma como eram administradas as partes comuns deste prédio - cada um limpava as escadas e tratava do jardim, a despesa de luz era irrisória.”

Para além disso, CC, arquitecta e funcionária da A..., Lda, dona da fracção B, também narrou que o condomínio não tem ninguém que preste os serviços de jardinagem e de limpeza, mas que a respectiva orçamentação se justificava porquanto, se a situação se normalizar, vai ser preciso obter esses serviços.

Impõe-se, assim, concluir pela razão da apelante, quanto à inclusão da factualidade em questão entre o rol dos factos provados, o que se fará de imediato, no lugar próprio, sob pontos 35 e 36, e com referência a esta decisão.

*

Resolvida esta questão, importa decidir se a inclusão dos custos da jardinagem e de limpeza, no orçamento de gestão do condomínio em causa consubstancia abuso de direito, ou enriquecimento sem causa.

Segundo o disposto no art. 1424º, nº 1 do C. Civil, cabe aos condóminos suportar as despesas inerentes à fruição dos espaços comuns do prédio, na proporção do valor das suas fracções.

A situação *sub judice* é conformada pela circunstância de o prédio em questão ser integrado por duas fracções, uma delas com preponderância sobre a outra, por representar 51% do prédio.

Isto não pode significar, no entanto, nem que essa preponderância seja esvaziada de significado, valendo a vontade de dois condóminos por igual, nem que a mesma seja absoluta, servindo para que um condómino possa impor qualquer vontade sua ao outro.

No que a despesas respeita, isto significa que não pode um condómino impor ao outro tudo o que lhe aprouver quanto a serviços, utilidades e inerentes despesas de manutenção e fruição do prédio, apenas porque o valor da sua fracção lhe permite aprová-las, restando ao outro suportar a respectiva quota-parte.

É útil, nestas circunstâncias, convocar o regime do abuso de direito, previsto no art. 334º do C. Civil, que prevê ser “...ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito.”

No caso, vem demonstrada a estrutura do prédio, de r/c e andar, bem como o facto de jamais ter sido necessária a obtenção de serviços de jardinagem ou de limpeza. Trata-se, obviamente, de um pequeno imóvel em que as necessidades de utilização de espaços comuns são naturalmente reduzidas, como o revelam as soluções simples adoptadas para secagem de roupa ou para abastecimento de gás, e perante as quais tende a ser fácil a implementação de soluções consensuais para resposta às exigências de limpeza interior e exterior, incluindo o arranjo de espaços exteriores ajardinados.

Acresce que a contratação de serviços para execução de limpezas e de jardinagem não se mostra justificada em abstracto, nem a inclusão, em concreto, dos montantes previstos para esses serviços no orçamento (600,00€

e 300,00€) foi justificada por qualquer modo, quer perante a autora, atentos os documentos juntos aos autos que se lhes referem, quer perante o tribunal.

Nestas circunstâncias, impor-se à autora uma obrigação de pagamento de 441,00€ por ano (49% de 900,00€) para obtenção de serviços de limpeza e jardinagem que até ao presente jamais foram necessários, constituiria o resultado da afirmação de um direito sem qualquer justificação, que não a do mero reconhecimento da superior força da vontade do condómino titular da fracção B. O mesmo é dizer-se, consubstanciaria um abuso de direito, subsumível ao disposto no art. 334º do C. Civil.

Nestes termos, em concordância com a tese da apelante, deve reconhecer-se constituir abuso de direito a deliberação respeitante à aprovação do orçamento do condomínio, na parte em que inclui, entre essas despesas, para o período de Julho de 2021 a Junho de 2022, as verbas relativas a custos de limpeza e jardinagem.

Por consequência, deverão ser essas verbas excluídas do orçamento, não podendo ser exigido à autora o pagamento da correspondente quota parte.

Procederá, nesta parte, a apelação.

Quanto a outros valores, ou mesmo quanto à utilidade de previsão de um orçamento e de despesas, não vem especificada e não se descortina qualquer razão em face da qual se deva ter por abusiva de qualquer direito a deliberação impugnada.

*

Mais defende a apelante que se afirme que o orçamento do condomínio não pode prever a cobertura de custos com patrocínio forense contra a autora, que também ocorrem em benefício da A..., Lda e de BB, seu gerente.

Acontece, porém, que, na assembleia de Outubro de 2021, no tocante a esta questão, apenas consta da acta: “O administrador de condomínio apresentou o Exmº Sr. Dr. DD, que vai representar judicialmente o condomínio, na providência cautelar em curso e eventual futura ação judicial, ao que a proprietária da fracção “A” disse ser contra. 3.9 – O Exmº Sr. Dr. DD fez menção dos seus honorários de 150E/ hora e advertiu que a resposta à providência cautelar será um trabalho extenso e moroso. O prazo para a resposta é de 10 dias a contar da data de receção, pelo que, tempo é curto, e

caso queiram chegar a acordo e evitar custos desnecessários ao condomínio, a proprietária da fração “A” deve comunicar essa intenção com urgência...” (ponto 26 dos factos provados).

Por outro lado, na assembleia de Janeiro de 2022, cujos resultados são objecto da presente impugnação, nada foi deliberado a este respeito, nem sequer foi feita qualquer referência aos termos em que a questão fora tratada na assembleia anterior.

Inexiste, por isso, qualquer conteúdo deliberativo sobre a matéria em causa, que possa agora ser rejeitado – por nulo, anulável, abusivo ou por qualquer outra razão – ou que possa ter-se por legítimo.

De resto, a própria sentença nada dispôs quanto a tal matéria, como não poderia fazê-lo, por falta de objecto.

Pelo exposto, nada cumpre alterar a propósito de tais eventuais despesas, pois que nada se mostra estabelecido. Improcederá, então, a apelação nesta parte.

*

Sucessivamente, defende a apelante que devem declarar-se ilícitas as deliberações respeitantes ao orçamento e sua repartição pelos condóminos, bem como ao Regulamento do Condomínio – pontos 3, 4, 5 da deliberação de 10.01.2022- incluindo quanto a multas e penalizações.

Foi já apreciada a deliberação, no tocante ao orçamento do condomínio, pelo que agora resta por apreciar a validade da deliberação relativa à aprovação do regulamento do condomínio.

Singelamente, refere-se na sentença recorrida, que a existência de um regulamento de condomínio não é obrigatória, mas que o regulamento aprovado não é contrário à lei.

Na petição, a ora apelante arguia a invalidade da deliberação de Janeiro de 2022, que ratificou a deliberação anterior, de 21/6/2021, que aprovara o regulamento do condomínio, por considerar que o mesmo constituía o resultado do exercício abusivo do direito do condómino titular da fracção “B”.

Alicerçou essa conclusão no seguinte:

1. O prédio não exige a aprovação de um regulamento e o regulamento aprovado é muito complexo;
2. Resulta na apresentação de um orçamento com verbas exageradas e despesas inexistentes;
3. As áreas comuns são muito reduzidas e a sua utilização não justifica um regulamento tão complexo;
4. Este regulamento visa “constituir mais um factor de pressão e desconforto sobre a Recorrente”;
5. É injustificado o estabelecimento de uma penalização de 15% sobre os recibos que excedam 50€, a que acresce uma multa de 50% da importância em dívida, prevista no artigo 32 do regulamento.
6. Com tal regulamento, pretende o R. “lançar débitos sucessivos à Recorrente”, que depois poderá executar.

Analisando esta ordem de razões, fácil é de concluir que – aqui sim – a alegação da apelante é absolutamente genérica e especulativa e, por isso, insusceptível de proceder.

No que respeita à circunstância de o prédio só ter dois condóminos, o que dispensa a existência de um regulamento de condomínio, apenas necessário no caso de haver mais de quatro, segundo o disposto no nº 1 do art. 1429º-A do C. Civil, é acertada a afirmação do tribunal recorrido: nada impede que um tal regulamento seja adoptado e, a esse respeito, nada permite concluir que a prevalência da vontade do condómino titular da fracção B, dado o superior valor relativo da sua fracção, constitua abuso de direito.

Pelo contrário, será sempre positivo um instrumento de cristalização dos direitos e obrigações de cada condómino, que previna a necessidade de discussão, a cada momento, das regras a aplicar na utilização das partes comuns, na repartição de despesas, nas despesas a considerar, etc. Improcedem, por isso, as razões assinaladas em 1º e 3º lugar.

Por outro lado, com autonomia em relação à existência do regulamento é a deliberação que, executando-o, opere a orçamentação de custos e sua repartição ao longo de determinado período. Quanto à concreta deliberação aprovada, que fixara um orçamento para Julho de 2021 a Junho de 2022, já

acima se apreciaram e acolheram, no segmento impugnado, as razões da apelante.

Mas, dada essa autonomia, nada se projecta dessa deliberação para a outra que veio consagrar o próprio regulamento. Improcede, pois, o fundamento invocado em 3º lugar.

No que respeita às regras que estabelecem penalizações e multas, não se evidencia, sem mais, que as soluções adoptadas dêem origem a resultados abusivos, ofensivos de princípios de boa fé, intoleráveis para a ordem jurídica. São penalizações estabelecidas abstractamente que não terão aplicação caso não se verifiquem incumprimentos de obrigações legitimamente fixadas sendo que, no caso de estas serem ilegítimas, sempre serão passíveis de rejeição. De resto, como aconteceu em relação às verbas que o réu previra para satisfação de despesas de limpeza e jardinagem.

Inexiste, pois, face ao concretamente alegado, motivo para concluir pela ilegitimidade do exercício do direito que culminou na aprovação do regulamento do condomínio em causa.

Improcederá, por isso, a apelação nesta parte.

*

Sob as conclusões AA a CC, vem a apelante impugnar a deliberação na parte respeitante à aprovação de obras na cobertura e no revestimento das fachadas do prédio. Alega que tais obras constituem inovações, não podendo ser aprovadas por votos representativas de menos do que 2/3 do valor do prédio.

Esta matéria foi alvo de apreciação em momento próprio, resultando na anulação da sentença, nesta parte. Nada mais há, por tanto, a decidir.

*

Mais alega a apelante que o regulamento e deliberações aprovadas não podem dispor sobre a marquise instalada na varanda da autora, nem sobre o estendal fixado.

Tal como a apelante admite, a sentença recorrida julgou a ação parcialmente procedente e decretou a anulação das deliberações respeitantes à retirada de escada exterior que liga a fração “A” ao respetivo espaço privativo de jardim;

retirada de marquise; retirada de equipamento de gás de espaço de fruição da fração B.

Alega a apelante que o regulamento visou atingir uma situação constituída há mais de 40 anos, pelo que não deve ser admitido.

Constata-se, porém, que a sentença recorrida resolveu a questão, no que ao condomínio respeita, decidindo que a assembleia de condóminos não pode dispor sobre o estendal, nem sobre o anexo que armazena as botijas de gás, que se situa no logradouro da fração “B”. Ou seja, não o pode fazer nem sob a forma de regulamento, nem sob a forma de deliberação tirada em assembleia de condóminos. Concluiu, por isso, que tais deliberações – sob qualquer dessas formas – extravasam a competência da assembleia de condóminos, sendo ineficaz.

Estando excluída a eficácia dessas deliberações, por efeito da sentença, nada cumpre alterar, nesta sede de recurso, a esse respeito.

Diferente é a situação da marquise que se encontra instalada na varanda da fracção da autora.

A este propósito, vem provado que, na assembleia de 7/9/2021, foi deliberado “... que a proprietária da fração “A” solicite a legalização ou reposição da legalidade da referida marquise, no prazo de 60 dias, e fique notificada através do envio da presente ata. Caso não o faça neste prazo, ou noutro prazo que venha a solicitar, o condomínio deverá fazer uma denúncia junto da Departamento de Urbanismo e Fiscalização da Câmara Municipal ... - aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51%);”

Depois, na assembleia de 20/10, a discussão desta matéria resultou no seguinte: – O proprietário da fracção “B” referiu que estará disponível para viabilizar uma eventual legalização da marquise da fracção “A”, conforme o desenho e características que vierem a ser apresentadas, dependendo ainda tal viabilização de outros fatores; 3.6 - A proprietária da fração “A” referiu que irá apresentar o redesenho da marquise, para pré aprovação em sede de condomínio, elaborado por arquiteto, com vista à legalização na CM....”

Na assembleia cujo resultado está em causa na presente acção, constava da ordem de trabalhos, sob o ponto 11: Ratificação da deliberação de análise e aprovação para retirada da marquise ilegal existente na varanda a sul da fração “A”;

Esta matéria resultou numa deliberação traduzida no seguinte: “aprovado por maioria com voto a favor da fração “B” (51%).

Provou-se ainda, sob o ponto 31 dos factos provados “Existe uma marquise na varanda situada nas traseiras da fração “A”, há mais de 40 anos.”. E deu-se por não provado que “A colocação da marquise e estendal foram objeto de aprovação por parte dos anteriores proprietários da fração “B” há dezenas de anos.”

Concluiu a sentença: “...não fez a Autora prova de que a colocação da marquise, enquanto elemento que altera o arranjo estético do prédio, foi aprovada pela assembleia de condóminos, pelo que não se poderá concluir ser inválida a deliberação que aprova a sua retirada.”

Vem o recurso discutir se a marquise é ou não “ilegal” e se é necessária, ou não, a sua “legalização” perante as autoridades administrativas.

Essa não é, todavia, questão que aqui releve.

Uma marquise, tapando uma varanda, constitui uma obra que altera o arranjo estético do edifício. Afirmou-o a sentença recorrida, sendo certo que a autora, ao tratar de impugnar a deliberação em causa não veio sustentar o seu direito a conservar a marquise na sua indiferença para tal arranjo estético.

Por conseguinte, tal como dispõe o nº 3 do art. 1422º do C. Civil, a instalação da referida marquise só poderia ter sido executada e só poderá agora permanecer se tiver sido precedida de autorização da assembleia de condóminos, representativa de 2/3 do valor total do prédio. No caso, o mesmo é dizer-se se tiver sido precedida de autorização do condómino da fracção B, ou se a obtiver agora.

Todavia, como já se referiu, a autora não provou a existência dessa autorização.

Nestas circunstâncias, a instalação constituída pela marquise com a qual a A. tapou a varanda da sua fracção tem de ter-se por inadmissível, em face do disposto no art. 1422º, nº 3, o que torna legítima a deliberação tendente à sua remoção.

Note-se que, para este efeito, é indiferente saber se, perante regras de direito administrativo, essa marquise pode ser instalada ou se só o pode ser mediante licenciamento municipal. Não é em função disso que se definem os direitos

subjectivos dos condóminos, que são estabelecidos na lei civil. É em face desta que cumpre aferir, nestes autos, a licitude ou ilicitude da instalação.

Por outro lado, é igualmente indiferente que o regulamento de condomínio aprovado preveja a proibição de uma tal marquise, pois que a sua ilicitude se determina em função do citado regime civil, e não do regulamento do condomínio. É, por isso, inútil apreciar o que este disponha a esse respeito, pois que isso foi igualmente indiferente para a sentença recorrida.

Por fim, na ausência dessa autorização estabelecida pela lei civil como pressuposto da instalação da marquise, é impossível sustentar um juízo de abuso de direito que se imponha sobre a actual pretensão do condomínio. O mero decurso do tempo, sem que se tenha adquirido que ele continha uma prévia autorização do condomínio para a instalação da marquise, não permite identificar uma situação de abuso de direito, designadamente nas modalidades de *venire contra factum proprium* ou de *supressio*^[1], pois que a não contestação à actuação da autora poderia ter motivações diversas da simples concordância com a obra, por parte dos donos anteriores da fracção B. Acresce que a reduzida matéria alegada e, conseqüentemente, discutida e julgada a este propósito de forma alguma permite sustentar a conclusão pela identificação de um tal abuso de direito.

Inexiste, portanto, fundamento para alterar a decisão a este propósito.

*

Resta, em suma, concluir pela procedência parcial da presente apelação, com o provimento parcial da pretensão recursória da apelante, em consequência do que:

- se decretará a anulação da decisão e a devolução dos autos ao tribunal recorrido, para que, mediante a discussão e actividade instrutória que tiver por adequada, sendo caso disso, complementada a matéria de facto em termos que, sucessivamente, lhe permitam a qualificação das obras que foram alvo da deliberação impugnada e a sua subsunção ao regime dos arts. 1424º e 1425º do C. Civil, com atenção àquelas que a autora tenha admitido constituírem obras de conservação;

- se revogará a decisão na parte em que considerou válida a deliberação relativa à aprovação do orçamento para o período de Julho de 2021 a Junho de 2022, quanto às despesas relativas a Limpeza e Jardinagem, nos valores de

600,00€ e de 300,00€ respectivamente, e impôs à autora o pagamento da parte correspondente ao valor da sua fracção, numa proporção de 49% dessas despesas; nessa parte, substituindo a decisão recorrida, declarar-se-á ilícita a deliberação que aprovou o referido orçamento, quanto às despesas de limpeza e jardinagem e que impôs à autora o pagamento da parte correspondente ao valor da sua fracção, numa proporção de 49% dessas despesas.

- se manterá, em tudo o mais, a sentença recorrida.

*

Sumariando (art. 663º, nº 7 do CPC):

.....

.....

.....

3 - DECISÃO

Pelo exposto, acordam os juízes que constituem este Tribunal em conceder parcial provimento à presente apelação, em razão do que:

- decretam a anulação parcial da decisão e a devolução dos autos ao tribunal recorrido, para que, mediante a discussão e actividade instrutória que tiver por adequada, sendo caso disso, complemente a matéria de facto em termos que, sucessivamente, lhe permitam a qualificação das obras que foram alvo da deliberação impugnada e a sua subsunção ao regime dos arts. 1424º e 1425º do C. Civil, com atenção àquelas que a autora tenha admitido constituírem obras de conservação;

- revogam a decisão na parte em que considerou válida a deliberação relativa à aprovação do orçamento para o período de Julho de 2021 a Junho de 2022, quanto às despesas relativas a Limpeza e Jardinagem, nos valores de 600,00€ e de 300,00€ respectivamente, e impôs à autora o pagamento da parte correspondente ao valor da sua fracção, numa proporção de 49% dessas despesas, substituindo-a, nessa parte, por outra que declara ilícita a deliberação que aprovou o referido orçamento, quanto às despesas de Limpeza e Jardinagem e que impôs à autora o pagamento da parte

correspondente ao valor da sua fracção, numa proporção de 49% dessas despesas.

- mantém, em tudo o mais, a sentença recorrida.

Custas por apelante e apelado, na proporção de metade.

Reg. e not.

Porto, 9 de Abril de 2024

Rui Moreira

Artur Dionísio Oliveira

Maria da Luz Seabra

[1] “O abuso de direito, na modalidade “suppressio”, exige não só o decurso de um período de tempo razoável sem exercício do direito, mas também a verificação de indícios objetivos de que esse direito não irá ser exercido. Indícios objetivos esses que geram na contraparte (beneficiário do não exercício) a confiança na “inação do agente” (Ac. do STJ de 4-11-2021, proc. nº 17431/19.5T8LSB.L1.S1, em dgsi.pt).