

Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 3099/19.2T8CBR.C1

Relator: SÍLVIA PIRES

Sessão: 24 Setembro 2024

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

PROPRIEDADE HORIZONTAL

INSTALAÇÃO DE ELEVADOR

INOVAÇÃO

PREJUÍZO PARA A UTILIZAÇÃO DAS PARTES COMUNS E ACESSO A UMA DAS FRACÇÕES

Sumário

I - O conceito de inovação, para os efeitos da aplicação do regime previsto nos art.º1425º e 1426º do C. Civil, é amplo, abrangendo todas as obras que não sejam de mera reparação ou conservação, pelo que nele se incluem todas as alterações da forma ou da substância das partes comuns, assim como todas as modificações produzidas na sua afetação ou destino, incluindo criações ou eliminações de partes ou equipamentos comuns

II - Uma vez que, no presente caso, as obras de instalação do elevador que foram aprovados pela deliberação impugnada incluem a demolição das escadas exteriores que dão acesso ao pátio de entrada e a execução de uma rampa de acesso à cave, não oferece dúvidas que a obra aprovada, na sua globalidade, se traduz numa inovação, uma vez que estamos perante alterações da forma e da substância de partes comuns, sendo-lhe, pois, aplicável o regime dos referidos art.º 1425º e 1426º do C. Civil.

III - Há que interpretar o disposto no artigo 1425.º, n.º 7, do Código Civil, não como impedindo a realização toda e qualquer obras inovatórias nas zonas comuns que causem um qualquer prejuízo à utilização pelos condóminos seja das partes comuns, seja das suas frações.

IV - Ocorre apenas essa proibição, para proteção das minorias, quando, num juízo de proporcionalidade, o prejuízo causado tenha uma relevância tal que, em confronto com a utilidade que a inovação visa proporcionar, a justifique.

V - Não pode um prejuízo de escassa relevância impedir a realização de uma inovação de grande utilidade para a generalidade dos condóminos.

Texto Integral

Relator: Sílvia Pires
Adjuntos: Pires Robalo
Cristina Neves

Autor: AA

Réus: BB

CC

DD

EE

FF

GG

*

Acordam na 3ª secção cível do Tribunal da Relação de Coimbra

O Autor propôs a presente ação contra os Réus e o Condomínio do Prédio sito na Rua ..., ..., em ..., pedindo que sejam *declaradas inválidas e nulas ou, se assim se não entender, anuladas todas as deliberações tomadas pelos réus na Assembleia de Condóminos ínsita nos pontos 2, 7 e 8 da Ata número cinquenta e quatro, datada de 04 de Fevereiro de 2019, por violação de preceitos legais e constitucionalmente consagrados, em virtude da não utilização do elevador por parte do Autor e dos graves prejuízos que a instalação de um elevador no prédio em causa iria trazer a todos os habitantes da fração do Autor, devendo considerar-se que as obras que se pretendem fazer são obras de inovação e, como tais, ilícitas.*

Para fundamentar esta pretensão, alegou em síntese, o seguinte:

- O Autor e os Réus são os atuais condóminos do prédio sito na Rua ..., ..., em ...;
- Por deliberação de 9.04.2018 da Assembleia de Condóminos foi decidido instalar um elevador no prédio, conforme proposta apresentada pela A....
- Essa deliberação foi impugnada extrajudicialmente pelo Autor e, posteriormente, através de ação judicial que se encontra pendente.
- No dia 4.02.2019, a Assembleia de Condóminos deliberou, além do mais, o seguinte:

Renovar a deliberação tomada na Assembleia realizada em 09.04.2018 de instalação de um elevador no prédio;

O elevador/plataforma elevatória a ser instalado na cave (com acesso direto para a Rua ...) deverá servir todos os pisos, parando no rés-do-chão, primeiro andar, segundo andar e terceiro andar.

As despesas globais de instalação do elevador/plataforma elevatória devem ser pagas em função da permissão de cada fração;

As despesas com a manutenção do elevador/plataforma elevatória, seja feita tendo em conta não só o andar (uma vez que os condóminos dos pisos superiores terão maior tempo de utilização do elevador/plataforma elevatória do que os andares inferiores) como também a tipologia/permissão (uma vez que quanto maior for a fração maior número de potenciais utilizadores terá).

- Estamos perante uma decisão de efetuar uma obra que constitui uma inovação nas partes comuns que prejudica a utilização da fração autónoma de que o Autor é proprietário - o rés-do-chão.

- Além disso, o Autor não é servido nem pode utilizar da instalação do elevador, pelo que não está obrigado a contribuir com qualquer quantia para o pagamento do preço das respetivas obras.

- A obra em causa também contende com a linha arquitetónica do prédio e com os seus elementos estruturais, não tendo sido licenciada pela autarquia.

Contestaram os Réus, alegando, em síntese, o seguinte:

- Verifica-se uma situação de litispendência relativamente à anterior ação interposta pelo Autor;

- O Autor carece de legitimidade para propor a presente ação.

- O Condomínio carece de legitimidade passiva.

- A instalação do elevador é um benefício para o prédio e para os condóminos, não causando quaisquer prejuízos para estes, designadamente para o Autor.

- O prédio foi construído já com a instalação prévia de elevador destinada à sua colocação, tendo sido respeitadas todas as normas de construção necessárias para evitar ruídos.

- Decorrido o tempo da construção e tendo em conta que a evolução tecnológica terá tornado os elevadores mais silenciosos, é por demais evidente que o prédio está preparado para receber o equipamento sem prejuízo para qualquer condómino.

- Não corresponde à verdade que a fração do Autor não seja servida pelo elevador.

- A colocação de um elevador num prédio valoriza o imóvel no seu todo, incrementando o seu valor patrimonial.

- No caso vertente não é despicienda a efetiva ponderação de interesses,

devendo contrapor-se ao que é peticionado pelo Autor, enquanto condômino, com o que são também direitos fundamentais dos demais condôminos.

Concluíram a contestação do seguinte modo:

Deve ser julgada procedente a exceção de ilegitimidade ativa do A. e os RR. absolvidos em conformidade.

Sem prescindir, caso assim não se entenda (o que apenas se admite como mera hipótese), por cautela de patrocínio:

Deve ser julgada procedente a exceção de ilegitimidade passiva do R. Condomínio e o mesmo absolvido em conformidade.

Sem prescindir, caso assim não se entenda (o que apenas se admite como mera hipótese), por cautela de patrocínio:

Deve ser julgado totalmente improcedente o que é peticionado pelo A. e julgada procedente a contestação dos aqui RR, devendo os mesmos ser absolvidos em conformidade.

Foi realizada audiência prévia, tendo sido proferido despacho saneador que julgou improcedentes as exceções de litispendência e ilegitimidade ativa, tendo sido julgada procedente a exceção da ilegitimidade passiva do Condomínio, e este absolvido da instância.

Foi realizada audiência de julgamento e proferida sentença que julgou improcedente a ação, absolvendo os Réus do pedido.

O Autor interpôs recurso formulando as seguintes conclusões:

1 - Ascende à douta consideração deste Superior Tribunal ad quem recurso impetrado da sentença proferida nos presentes autos de Ação de Processo Comum pelo qual o Tribunal a quo determinou que “as deliberações tomadas pelos réus na assembleia de condôminos não enfermam de qualquer vício ou ilegalidade, pelo que a ação terá de improceder” e que “a matéria constante dos autos não nos permite de forma alguma aferir que os réus agiram nos presentes autos de má-fé” pelo que “não se condenam os réus como litigantes de má-fé.”

2 - Ora, o recorrente não se conforma com o teor da sentença proferida, sendo nosso entendimento que foi produzida prova para se decidir em sentido diverso do vertido na sentença ora em crise e, por outro lado, que a decisão está ferida de nulidade.

3 - Para a motivação da decisão de facto o Tribunal a quo refere ter formado a sua convicção “para a determinação da matéria de facto dada como provada nos factos admitidos por acordo de ambas as partes, na análise crítica e conjugada dos diversos documentos juntos aos autos e a informação de fls.

262, com o que foi possível observar aquando da inspecção judicial ao local, as declarações de parte dos réus FF, EE e HH e do autor e os depoimentos das testemunhas inquiridas em audiência.” e, de seguida fez uma referência em jeito de resumo ou súmula das declarações prestadas pelos intervenientes processuais concretamente das testemunhas, dos réus e do autor.

4 - O dever de fundamentação das decisões judiciais tem assento no art. 205º, nº 1, da Constituição da República Portuguesa e um dos seus reflexos, ao nível da lei ordinária e no que ao processo civil respeita, encontra-se nos art. 607º, 615º e 154º, todos do Código de Processo Civil que impõe que da fundamentação da sentença conste a enumeração dos factos provados e não provados e uma exposição completa mas concisa, dos motivos, de facto e de direito, que fundamentam a decisão, com indicação da análise crítica das provas que formaram a convicção do tribunal.

5 - A análise crítica das provas deve consistir na explicitação do processo de formação da convicção do julgador, concretizado na indicação das razões pelas quais, e em que medida, determinado meio de prova ou determinados meios de prova, foram valorados num certo sentido e outros não o foram ou seja, a explicação dos motivos que levaram o tribunal a considerar certos meios de prova como idóneos e/ou credíveis e a considerar outros meios de prova como inidóneos e/ou não credíveis, e ainda na exposição e explicação dos critérios, lógicos e racionais, utilizados na apreciação efectuada.

6 - Entendemos que a sentença proferida não faz a análise crítica das provas pois apesar de ter dado os factos como provados e não provados não alude em que provas se susteve para considerar como considerado, como era seu mister e sua obrigação e limitou-se a fazer uma súmula de declarações e depoimentos prestados em audiência de julgamento, sem indicação das provas, sem especificar que concretos segmentos dos seus depoimentos relevaram e que pontos de facto concretos serviram de base para a consideração da prova.

7 - Tal recai numa clara falta de fundamentação da sentença, assim como em omissões tangentes à prova produzida, devendo concluir-se pela nulidade daquela uma vez que os motivos não podem ser obscuros ou de difícil compreensão, nem padece de vícios lógicos; a fundamentação deve ser adequada à importância e circunstância da decisão.

8 - Sobre a validade das declarações e depoimentos constantes nos autos iremos debruçar-nos de seguida mas uma vez aqui chegados e não tendo o tribunal indicado, de forma individual e pontual, para cada segmento, as provas que serviram para formar a sua convicção sobre os pontos dos factos provados e não provados, nem tendo efectuado a análise crítica de tais provas, existe insuficiente fundamentação da sentença, o que determina a sua nulidade, nos termos conjugados dos art. 615º, 607º e 154º do CPC.

9 - Dito de outro modo, a sentença deverá fazer a indicação dos fundamentos que foram decisivos para a convicção do juiz, o que compreenderá não só a especificação das provas concretas, mas também a enunciação das razões ou motivos substanciais por que elas relevaram ou obtiveram credibilidade no espírito do julgador (cfr. Lopes do Rego, in «Comentário ao Código de Processo Civil», pág. 434).

10 - Lebre de Freitas in “A Acção Declarativa Comum à Luz do Código de Processo Civil”, 3.ª Edição, pág. 315, escreve: “No novo código, a sentença engloba a decisão de facto, e já não apenas a decisão de direito. Na decisão de facto, o tribunal declara quais os factos, dos alegados pelas partes e dos instrumentais que considere relevantes, que julga provados (total ou parcialmente) e quais os que julga não provados, de acordo com a sua convicção, formada no confronto dos meios de prova sujeitos à livre apreciação do julgador; esta convicção tem de ser fundamentada, procedendo o tribunal à análise crítica das provas e à especificação das razões que o levaram à decisão tomada sobre a verificação de cada facto (art. 607º, n.º 4, 1.ª parte, e 5) ” - (destaque e sublinhado nosso).

11 - Francisco Manuel Lucas de Ferreira de Almeida, in “Direito Processual Civil”, Vol. II, 2015, págs. 350/351 refere que “A estatuição do citado nº 4 do art. 607º (1º- segmento) é, contudo, meramente indicadora ou programática, não obrigando o tribunal a descrever de modo exaustivo o iter lógico-racional da apreciação da prova submetida ao respectivo escrutínio; basta que enuncie, de modo claro e inteligível, os meios e elementos de prova de que se socorreu para a análise crítica dos factos e a razão da sua eficácia em termos de resultado probatório”.

12 - Crucial é, portanto, a indicação e especificação dos factos provados e não provados e a indicação dos fundamentos por que o Tribunal formou a sua convicção acerca de cada facto que estava em apreciação e julgamento.

13 - Este é, aliás, o sentido vertido nas decisões dos Tribunais Superiores de entre as quais destacamos, a título meramente exemplificativo, o teor do acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 03-11-2020 (Processo 2000/17.2T8LRA.C1, Relator FERNANDO MONTEIRO), em cujo sumário pode ler-se o seguinte: 1.- Para efeitos da nulidade cominada no art. 615º, nº1 b), do CPC, também a fundamentação de facto ou de direito insuficiente, em termos tais que não permitam ao destinatário da decisão judicial a perceção das razões de facto e de direito da decisão judicial, deve ser equiparada à falta absoluta de especificação dos fundamentos de facto e de direito e, conseqüentemente, determinar a nulidade da sentença.

14 - Assim, a exposição dos motivos de facto que fundamentam a decisão deve conter, de modo completo e conciso, a enunciação das provas que serviram

para fundar a convicção do tribunal, e a análise crítica de tais provas, entendendo-se por esta, a explicitação do processo de formação da convicção do julgador, concretizada na indicação dos motivos e critérios lógicos e racionais que conduziram à credibilização de certos meios de prova e à desconsideração de outros.

15 - Quer faltem uns ou outros, a sentença será nula conforme dispõem os art. 607º, 615º, n.º 1, al. b) e 154º, todos do Código de Processo Civil, como entendemos ser o caso da sentença proferida nos presentes autos, nulidade que expressamente se invoca e se requer seja determinada.

16 - Acresce que, a falta de fundamentação deverá importar que o Tribunal da Relação determine que o tribunal da 1ª instância a fundamente (art.º 662º, nº2, al. d) do CPC), o que desde já se requer.

17 - Acresce que a sentença sob recurso é nula pois o Tribunal a quo deixou de pronunciar-se sobre questões que devia apreciar - (al. d, do n.º 1 do art. 615º do CPC).

18 - A este propósito veja-se o disposto no acórdão proferido pelo Tribunal da Relação de Lisboa de 03-10-2017 (Processo 2200/10.6TVLSB.P1.S1, Relator Alexandre Reis) cujo sumário refere o seguinte: I - As causas de nulidade de sentença (ou de outra decisão), taxativamente enumeradas no art. 615.º do CPC, visam o erro na construção do silogismo judiciário e não o chamado erro de julgamento, a injustiça da decisão ou a não conformidade dela com o direito aplicável. II - A nulidade consistente na omissão de pronúncia ou no desrespeito pelo objecto do recurso, em directa conexão com os comandos ínsitos nos arts. 608.º e 609.º do CPC, só se verifica quando o tribunal deixe de pronunciar-se sobre questões ou pretensões que devesse apreciar e cuja apreciação lhe foi colocada. III - A expressão «questões» prende-se com as pretensões que os litigantes submetem à apreciação do tribunal e as respectivas causas de pedir e não se confunde com as razões (de facto ou de direito), os argumentos, os fundamentos, os motivos, os juízos de valor ou os pressupostos em que as partes fundam a sua posição na controvérsia. IV - É em face do objecto da acção, do conteúdo da decisão impugnada e das conclusões da alegação do recorrente que se determinam as questões concretas controversas que importa resolver. V - Não padece de nulidade por omissão de pronúncia o acórdão reclamado que conheceu de todas as questões que devia conhecer, resolvendo-as, ainda que a descontento da recorrente/reclamante. (o destaque é nosso)

19 - No caso concreto entendemos estar perante a nulidade plasmada no art. 615º, n.º 1, alínea d) do CPC, em virtude da omissão de pronúncia sobre questões que foram colocadas à apreciação do Tribunal a quo e sobre as quais o Tribunal não se pronunciou, não analisando e fazendo tábua rasa de toda da

prova produzida em julgamento.

20 - Entendemos que o tribunal não se pronunciou sobre questões com relevância para a decisão de mérito, omitiu pronúncia sobre matéria essencial à boa decisão da causa, concretamente o teor dos temas de prova 2 e 3 respeitantes, concretamente à “Configuração do prédio, estrutura do prédio e da caixa do elevador” (ponto 2) e às “Características do elevador” (ponto 3), bem como à questão das obras que os réus/recorridos pretendem realizar no imóvel.

21 - Sem prejuízo da supra referida questão da falta de fundamentação não há qualquer palavra votada à configuração do prédio, à sua estrutura ou à caixa do elevador excepto o número de degraus em cada lanço de escadas bem como, no último segmento do tema de prova enunciado como 2, apenas a referência que a caixa do elevador “existe no prédio”, que a “divisão contígua à referida caixa ou fosso do elevador nos rés-do- chão é o quarto principal da habitação do autor” e que “foi construída para manter o adequado isolamento de eventual ruído causado pelo funcionamento de um elevador” - matéria neste último ponto, sujeita a impugnação, como se verá infra.

22 - Também não deixa de ser no mínimo curioso que a sentença omita qualquer palavra ao facto de haver uma referência feita em sede de Assembleia de Condóminos a uma empresa que alegadamente iria instalar o elevador - ainda que nunca tenha sido apresentado aos autos qualquer orçamento - para depois, em sede de contestação, referir um elevador da marca OTIS - cfr. art.º 64º da contestação, que remete para os documentos 12 a 14 juntos com o referido articulado e que consistem, precisamente, na ficha técnica de um aparelho OTIS que, ao que parece, de nada serve nos presentes autos, pois afinal não é esse aparelho que se pretende instalar!

23 - Esta mudança constante de argumentação apresentada pelos réus, demonstrativa da confusão de ideias em que assenta a tese dos réus, tornou evidente que o processo foi sendo “construído” e “adaptado” à medida que o tempo ia decorrendo...

24 - Veja-se, a este propósito, a inquirição à testemunha dos réus II, outrora responsável pela comercialização e instalação de aparelhos da OTIS que, apesar de ter sido arrolado e inquirido para demonstrar ao Tribunal as vantagens da instalação no imóvel em causa nos autos, aludindo até à existência da pré-instalação de uma caixa de elevador no prédio, quando inquirido pela mandatária do autor, logo se percebeu que nunca tinha ido ao local, que não conhece o prédio, que não o visitou nem sabe onde se localiza e que o que sabe foi “o que ouvi ali fora” (sic)! - cfr. minuto 6:52 a 10:15 do ficheiro áudio 20201112160457_2833630_2870724

25 - Apesar deste incidente absolutamente lamentável e que apenas denota a

forma pouco clara como todo o processo de imposição de colocação de um elevador tem sido tratada pelos réus, nenhuma referência foi feita na sentença, tudo se passando como se todas as testemunhas tenham prestado o seu contributo em sede de julgamento de forma isenta, desinteressada e com o conhecimento e razão de ciência que se lhes exige.

26 - Por outro lado, a questão que igualmente urge colocar e que consta do ponto 3 dos temas da prova prende-se com as características do elevador que os réus, ainda hoje, não sabem qual será pois no seguimento dos documentos 12 a 14 juntos com a contestação, apresentaram em Tribunal um funcionário da OTIS a testemunhar sobre os equipamentos que comercializa. O que pretendem os Réus instalar no prédio? Qual o orçamento desse aparelho? Qual o valor das obras que pretendem fazer? Qual o valor total das obras? Tudo isto são questões a que o processo não deu resposta, não sendo admissível que as mesmas sejam respondidas com a referência em acta de uma “estimativa” de um valor! Será admissível a adjudicação de obras sem a apresentação de um orçamento prévio? Em prédios sujeitos ao regime da propriedade horizontal a forma como são aprovadas as deliberações está sujeita a regras que não podem ser escamoteadas ou ignoradas em benefício de um conjunto de condóminos que, sem orçamento e com base em informações veiculadas sem qualquer prova que a sustente, deliberam e aprovam a execução das mesmas, sem referência a valores concretos e claros como se pretende com um orçamento!

27 - E o que dizer ainda quanto à omissão às obras a realizar? A sentença alude a “obras” como sendo apenas a colocação de um equipamento numa caixa de elevador já existente desde a construção do edifício ignorando, no entanto, que o que os réus pretendem fazer, afinal, vai além dessa singela tarefa!

28 - Em suma, não há qualquer referência na sentença proferida sobre a estrutura do prédio e da caixa do elevador, sobre o aparelho que se pretende instalar, as obras a realizar de retirada de lanços de escada e colocação de rampas, o orçamento do equipamento e as consequências da falta dele, o que não se aceita por contender com matéria central e essencial dos autos.

29 - Assim, atento o disposto no artº 615º, nº 1, al. d) do C.P.C, a decisão recorrida padece de nulidade por omissão de pronúncia sobre factos e questões juridicamente relevantes, o que deve ser declarado, com as legais consequências.

30 - Por outro aldo o Tribunal a quo refere ter formado a sua convicção nas “declarações de parte dos réus”, concretamente de FF, EE e HH.

31 - Foi definido que o objecto do litígio e como temas da prova foram definidos quatro pontos apenas e enunciar os “temas de prova” é uma

actividade processual, com uma determinada finalidade, sendo certo que na sentença e conexo com esta matéria é exigida uma outra actividade, com outra finalidade.

32 - O que ocorreu *in casu* é que enunciaram-se como temas de prova os quatro pontos supra mencionados e depois considerou-se provada a matéria de facto referente a questões pessoais dos réus, matéria que extravasa por completo o objecto do litígio e os temas da prova.

33 - Salvo o devido respeito, a Meritíssima Juíza a quo extravasou claramente o objecto do litígio e os temas de prova que havia fixado, tendo dado por provado factos atinentes aos réus que não são enquadráveis nos temas da prova enunciados.

34 - Assim, atento o disposto no artº 615º, nº 1, al. d) do CPC, a decisão recorrida padece de nulidade por excesso de pronúncia, o que deve ser declarado, com as legais consequências.

35 - Por outro lado, na réplica o autor, ore recorrente, pediu a condenação dos réus como litigantes de má fé pelos motivos ínsitos nos pontos 5 a 13 daquele articulado.

36 - Sem prejuízo, a sentença ora em crise limitou-se a enunciar o normativo 542º do CPC, desconsiderando nem fazendo qualquer análise ao facto dos réus terem, comprovadamente, agido com manifesta má-fé ao referirem, no ponto II da contestação, desconhecer documentos que, diga-se em abono da verdade, foram elaborados pela Administração do Condomínio e notificados ao proprietário da fração do autor!

37 - No entanto o Tribunal a quo não especificou os fundamentos de facto para ter decidido pela não condenação dos réus não chegando, sequer, a aferir a factualidade subjacente ao pedido o que, só por si, configura a nulidade prevista no art. 615º, n.º 1, al. b) do CPC, o que expressamente se invoca.

38 - Sem conceder, caso assim não se entenda, entendemos não ter sido feita prova suficiente no sentido de permitir concluir nos termos vertidos na sentença ora em crise, pelo que o recorrente IMPUGNA

ESPECIFICADAMENTE alguns dos factos dados por provados na sentença recorrida, bem como os não provados, devidamente referidos de seguida porquanto, da prova produzida em audiência de discussão e julgamento, nomeadamente, da prova documental e testemunhal produzida tal matéria não resultou provada nos termos vertidos na sentença pelo que, no cumprimento do ónus imposto pelo art. 640º do CPC, vai proceder-se à análise da matéria de facto, nos quadros que de seguida se irão delinear.

39 - Num primeiro plano, deu-se como provado que: “Todos os lotes são construídos com base na mesma planta. No ato da sua construção não foi instalado elevador, mas foi construída a pré-instalação. O imóvel tem “caixa de

elevador”, na qual pode instalar-se o elevador e tal caixa foi construída a pensar na sua colocação futura. Esta pré-instalação ocorreu por exigência da entidade licenciadora, o Município ..., fazendo cumprir a legislação da época.”

40 - O recorrente entende que tal leitura não é consentânea com a prova produzida em sede de audiência de discussão e julgamento portanto, como concluiu que “todos os lotes são construídos com base na mesma planta”? Que documentos analisou? Em que provas se baseou? Nada se refere sobre as provas que serviram para decidir no sentido decidido! Salvo respeito por opinião contrária, com excepção do documento n.º 11 junto com a contestação (para uma pretensa prova do alegado no art.º 57º da contestação...) e que corresponde a parte de uma planta da habitação do Autor, não consta do processo qualquer planta do lote em causa nos presentes autos, nem qualquer planta dos restantes lotes da Rua

41 - A verdade é que apesar da falta de documentação a testemunha inquirida referiu precisamente o contrário, concretamente JJ, ao indicar que “os lotes não são todos iguais”, declaração que foi ignorada sem que o Tribunal tenha justificado a sua opção - cfr. minuto 15:38 a 16:25 do ficheiro áudio 20201112144702_2833630_2870724.

42 - Por conseguinte este facto deve ser considerado NÃO PROVADO, uma vez que os lotes não são todos iguais.

43 - Também não se alcança nem o Tribunal a quo indica em que provas se baseou para concluir que, sem prejuízo do imóvel ter caixa de elevador, “tal caixa foi construída a pensar na sua colocação futura”.

44 - Em primeiro lugar, não foi inquirida testemunha que tenha aludido ao sentido do pensamento à época da edificação do imóvel pelo que é desconhecido qualquer questão a este propósito. Em segundo lugar, não há qualquer documento, datado da construção do edifício, que manifeste essa intenção ou vontade futura que, inusitadamente, surge vertida como certa na sentença.

45 - Com certeza pode apenas dizer-se que a caixa do elevador foi colocada e esteve sempre tapada desde a construção do imóvel.

46 - Aliás, a testemunha KK referiu “que o elevador não foi colocado por questões financeiras graves” e que “gastou-se onde não se devia e a colocação do equipamento ia ser outro e as pessoas não teriam acesso”, pelo que “a forma de contornar foi não colocar o elevador” - cfr. minuto 20:40 a 25:00 do ficheiro áudio 20210118102722_2833630_2870724. À pergunta sobre se a má gestão a que se refere foi apenas em relação à não colocação dos elevadores ou se verificou-se igualmente na construção do imóvel respondeu, depois de muita hesitação, que traduziu-se nos elevadores pois “é aquilo que objectivamente transparece. Se houve mais, não sei”. - cfr. minuto 23:50 a

25:00 do ficheiro áudio 20210118102722_2833630_2870724. Nada referiu ou aludiu sobre a construção da caixa do elevador a pensar na colocação futura do mesmo!

47 - A este propósito apenas se pode dizer, com certeza, que os condóminos deliberaram na acta n.º 2, realizada em 18-11-1985, que futuramente não iriam ser colocado qualquer elevador no edifício, documento cuja junção se requer mais à frente pelo que o facto em análise deve ser considerado NÃO PROVADO.

48 - De seguida, o Tribunal deu como provado que a “pré-instalação ocorreu por exigência da entidade licenciadora, o Município ..., fazendo cumprir a legislação da época.”

49 - Impõe-se questionar, a que exigência do Município ... se refere o Tribunal a quo? A que legislação alude, já que nenhum diploma legal foi mencionado, como era sua obrigação?

50 - Caso fosse obrigatória a existência de um elevador a verdade é que o mesmo não existia, tal como ainda hoje não existe no local pelo que não é aceitável que se diga que por exigência da entidade licenciadora e em cumprimento da legislação da época ocorreu uma pré-instalação e uma pré-instalação não pode confundir-se com uma instalação pelo que este facto deve ser considerado NÃO PROVADO.

51 - Num segundo plano, deu-se como provado que “O prédio foi projectado e construído para ter elevador. A caixa, espaço de colocação do elevador, existe no prédio e foi construída para manter o adequado isolamento de eventual ruído causado pelo funcionamento de um elevador. Ao tempo da construção do prédio já a legislação impunha que qualquer prédio com mais de três pisos teria de ser equipado com elevador. A caixa de elevador existente no prédio foi executada em alvenaria de tijolo, dispendo de cintas em betão armado para fixação das guias.”

52 - De forma absolutamente surpreendente o Tribunal a quo conclui, mais uma vez sem indicação de qualquer prova que o demonstre clara e inequivocamente, como era sua obrigação e seu mister, que a caixa existente no prédio para colocação do elevador “foi construída para manter o adequado isolamento de eventual ruído causado pelo funcionamento de um elevador”!

53 - A este propósito, e fazendo uso da explicação apresentada pela testemunha KK, que referiu ter havido uma “má gestão do dinheiro e que havia questões financeiras graves” na Cooperativa - cfr. minuto 20:40 a 25:00 do ficheiro áudio 20210118102722_2833630_2870724 - questiona-se: se foi tomada a decisão de não colocar o elevador, alegadamente por falta de verba, porque havia de ser despendido qualquer montante para isolamento de uma “caixa de elevador” que, diga-se em abono da verdade, estaria oca e sem

qualquer equipamento no seu interior nem o mesmo iria ser colocado?

54 - Faria algum sentido ter custos acrescidos e fazer uso de um orçamento, já por si diminuto e mal gerido, com o isolamento da “caixa do elevador” quando a decisão de não colocar o equipamento já estava tomada? Parece-nos que a resposta não pode deixar de ser negativa por não ser plausível que havendo um descontrolo nas contas por parte da entidade encarregada da construção do lote se fossem despendere verbas em obras desnecessárias, como seria o isolamento da caixa de um elevador que não foi instalado, por assim se ter decidido e que simplesmente foi tapado, como se o mesmo não existisse!

55 - Deve, portanto, decidir-se não existir qualquer isolamento de ruído e essa é, aliás, a conclusão a que igualmente chegamos depois de ouvir os réus EE quando, fazendo um paralelismo com o lote vizinho, refere que para o lote 9 (apesar de não ter sido apresentado qualquer documentação que confirmasse as suas declarações) há um orçamento “com acrescentos em termos de melhorias acústicas” - cfr. minuto 16:40 a 20:00 do ficheiro áudio 20210118114941_2833630_2870724 - e HH que refere que “a parte acústica não está prevista no orçamento” - cfr. minuto 9:48 a 11:30 do ficheiro áudio 20210118121358_2833630_2870724 e, por conseguinte este facto deve ser considerado NÃO PROVADO.

56 - De seguida a sentença alude a uma legislação que “ao tempo da construção do prédio (...) impunha que qualquer prédio com mais de três pisos teria de ser equipado com elevador”.

57 - A sentença não refere em que ano foi construído o prédio nem a que diploma legal alude e qual o normativo em concreto com data anterior ou coincidente com a da construção do prédio? A sentença não o refere!

58 - Mais uma vez, a ausência de prova é manifesta nem o Tribunal a refere, simplesmente por inexistência de quaisquer elementos que permita concluir como concluído pelo Tribunal a quo.

59 - Pasma o autor, ora recorrente, ao ver que foi dado como provado que “a caixa de elevador existente no prédio foi executada em alvenaria de tijolo, dispondo de cintas em betão armado para fixação de guias” pois não há qualquer elemento nos presentes autos sobre o projecto do imóvel, a memória descritiva, o projeto de arquitectura ou engenharia, especificando os materiais da obra, desde a fundação ao acabamento pelo que este facto deve ser considerado NÃO PROVADO.

60 - Por fim, não podemos deixar de referir que a matéria constante nos últimos pontos dos factos dados como provados, alusiva aos réus e às alegadas dificuldades sentidas pelos mesmos no seu dia a dia é absolutamente irrelevante para os presentes autos, desde logo por não ser abrangida pelo objecto do litígio nem se poder enquadrar, de forma alguma, nos temas da

prova matéria que é bem clara e refere-se, em exclusivo, ao autor.

61 - Salvo o devido respeito, a Meritíssima Juíza extravasou claramente os temas de prova que havia fixado, tendo dado por provado factos atinentes aos réus que não são enquadráveis nos temas da prova enunciados.

62 - A este propósito, não passou despercebida a necessidade de demonstração das dificuldades dos réus e dos próprios familiares em fazerem deslocações às diversas frações. No entanto, chegou-se ao ponto de afirmar que a mãe do réu DD é pessoa de 82 anos e que tem “dificuldade de subir 70 degraus” por ter “problemas de saúde há 32 anos” conforme referiu a testemunha LL - cfr. minuto 07:59 a 09:00 do ficheiro áudio 20201112155003_2833630_2870724, ao mesmo tempo que indicou que o réu DD adquiriu o apartamento em 2016, conforme também o referiu a testemunha LL - cfr. minuto 01:00 a 04:00 do ficheiro áudio 20201112155003_2833630_2870724. Sabendo destas dificuldades familiares e das questões do imóvel, porque comprou um terceiro andar? É questão que fica sem resposta!

63 - Como tal, além de considerarmos ter havido um excesso de pronúncia neste particular, já supra referido no ponto III.3 entendemos que os pontos atinentes aos réus e agora transcritos devem ser excluídos dos factos provados por ser matéria que extravasa o objecto do litígio e que não está incluída dos temas da prova.

64 - Quanto à matéria dada como não provada vamos enunciá-la e, por uma questão de facilitismo na sistematização dos argumentos expostos, proceder à sua numeração uma vez que a sentença ora posta em crise limita-se a aludir aos factos sem qualquer numeração prévia ou forma de sistematização.

65 - Começemos por nos debruçar sobre os pontos 1, 2, 3 e 4 dos factos não provados. É manifesta a hesitação do próprio Julgador sendo evidente que os quatro pontos referidos respeitam ao equipamento que os réus pretendem ver instalado no edifício e têm implícitas obras a que o Tribunal a quo, simplesmente, não votou qualquer palavra, hesitação que transparece na forma como estão redigidos os aludidos pontos, nomeadamente no emprego de termos verbais como “a porta do elevador seria instalada”, “o patamar do rés-do-chão seria o patamar mais utilizado”, “pois seria o ponto de partida”, “que, a proceder-se à instalação do elevador, a porta mais utilizada por todos os condóminos”!

66 - No entanto, não podemos deixar de referir que não foi feita prova do tipo de equipamento que os Réus pretendem instalar e transpareceu evidente a contraditoriedade dos elementos que trouxeram aos autos.

67 - Se na acta n.º 54, realizada em 04-02-2019, os réus começam por aludir à instalação de um equipamento por uma empresa B..., Lda., em sede de

contestação, ignoraram a deliberação tomada em Assembleia de Condóminos e defendem a colocação de um elevador de marca OTIS, do qual juntam uma ficha técnica como documentos n.º 12 a 14.

68 - De forma absolutamente inusitada, ao longo das sessões de julgamento foi manifesta a incerteza e desconhecimento sobre o equipamento a instalar, em clara contradição com o vertido na contestação advogando que, afinal, já não era o aparelho OTIS que se pretendia instalar, mas um outro, com características bem diversas das que se encontram plasmadas em sede de contestação!!

69 - No entanto, sobre a marca e modelo, nenhuma palavra foi referida, o que é, no mínimo, de estranhar.

70 - Neste particular a ré EE, fazendo um paralelismo com o lote vizinho, refere que para o lote 9 (apesar de não ter sido apresentado qualquer documentação que confirmasse as suas declarações) há um orçamento “com acrescentos em termos de melhorias acústicas” - cfr. minuto 16:40 a 20:00 do ficheiro áudio 20210118114941_2833630_2870724 - e HH referiu que “pretendem instalar algo semelhante ao que existe no lote 5” - cfr. minuto 25:00 a 30:00 do ficheiro áudio 20210118121358_2833630_2870724

71 - E se o réu DD, numa fase inicial, expôs a sua argumentação de forma convicta, chegando a responder, quando perguntado sobre que tipo de porta está projetada para o lote 9, que “o orçamento contempla as três hipóteses”, logo de seguida já respondeu não saber qual o valor do orçamento, balbuciando apenas que “está nos documentos do condomínio e que os valores estão indicados em acta” mas ao minuto 30:00 já hesita e à pergunta sobre “se há um orçamento para a instalação neste prédio” responde com um evasivo “creio que sim”.

72 - A este propósito, muito se espanta a interrupção feita pela Meritíssima Juíza que, perante a hesitação do réu (demonstrativa do seu conhecimento...ou não) optou por terminar o fio condutor da inquirição dizendo que “não sabe de cabeça, não faz ideia, mas está escrito nas actas” - cfr. minuto 32:00 a 33:44 do ficheiro áudio 20210118121358_2833630_2870724. Algo semelhante foi feito quando, a instâncias da mandatária do autor, a testemunha KK foi interrompido porque “depois surgem divergências entre o que diz e o que vem escrito e é um problema”! - cfr. minuto 17:00 do ficheiro áudio 20210118110502_2833630_2870724.

73 - Ora, o que se pretende não é permitir que os sujeitos processuais digam ao Tribunal aquilo sobre que têm conhecimento? De que valerá interromper quando se denota, claramente, que o réu começava a ter dificuldade em responder às questões colocadas pela mandatária do autor quando, em sede de inquirição pelo Ilustre Mandatário dos réus, o seu discurso quase teve cariz

poético! - cfr. minuto 12:11 a 14:55 do ficheiro áudio

20210118121358_2833630_2870724

74 - Será admissível que uma deliberação deste cariz seja tomada sem ter por base um orçamento? Julgamos que não! Mais, na deliberação da assembleia de condóminos o que se alude é a uma “estimativa” e nunca a um orçamento.

75 - Ainda no que diz respeito aos orçamentos também não deixa de ser curioso

que o réu DD tenha referido que inicialmente foram apresentadas duas marcas pela Cooperativa, concretamente a OTIS e a Schindler “mas que iam ser muito caras e que entretanto fez-se uma pesquisa e pediu-se orçamento a esta empresa e apresentou-se os devidos valores - cfr. minuto 28:53 a 29:42 do ficheiro áudio 20210118121358_2833630_2870724.

76 - Já a testemunha KK disse ter conhecimento dos valores por ter sido ele próprio quem tratou do assunto - “fui eu que promovi isso” - cfr. minuto 33:10 a 34:45 do ficheiro áudio 20210118102722_2833630_2870724. No entanto, não sabe o modelo, não sabe os custos, desconhece se é um elevador ou uma plataforma elevatória e, pasme-se, nunca visitou nenhum lote depois de colocado o aparelho - cfr. minuto 33:10 a 34:45 do ficheiro áudio 20210118102722_2833630_2870724 e 01:00 a 06:00 do ficheiro áudio 20210118110502_2833630_2870724. As contradições são evidentes!

Afinal, foi a Cooperativa ou foram os condóminos quem arranjou o pretenso e nunca visto orçamento? Fica a dúvida!

77 - Destarte, entendemos que os factos 1, 2, 3 e 4 partem de um pressuposto de realização de obras sem que, contudo, a sentença ora em crise as refira, aludindo apenas a obras quando se refere à caixa do elevador.

78 - Assim, os pontos 1, 2, 3 e 4 não podem constar do elenco dos factos dados como não provados, por não serem consentâneos com a prova produzida em sede de audiência de discussão e julgamento.

79 - No “ponto 5” deu-se como não provado “que o autor não tem qualquer possibilidade de utilização do dito elevador, nem pode de alguma forma beneficiar da instalação de um elevador no imóvel”

80 - Não podemos esquecer nem deixar de ter em mente que na sentença não há qualquer referência ao tipo de obras a realizar no edifício pelo que, sem qualquer referência à remoção de escadas e colocação de rampas, como pode o Tribunal assegurar que o autor iria beneficiar com a colocação do elevador? Em que bases se sustenta o Tribunal se não deu como provado qualquer obra a realizar nos patamares do edifício, apenas se limitando a transcrever para o arrazoado de factos provados o que consta das actas de Assembleia de Condóminos sem, contudo, fazer qualquer referência à matéria provada em sede de julgamento?

81 - Em que se traduz o alegado “benefício” do autor quando o próprio foi bem claro na apresentação dos prejuízos causados com a instalação de um elevador - cfr. minuto 14:30 a 27:00 do ficheiro áudio

20210504102828_2833630_2870724, ideia igualmente transmitida pela testemunha JJ - cfr. minuto 26:30 a 34:30 do ficheiro áudio 20201112144702_2833630_2870724.

82 - E será admissível que o Tribunal confunda ou, pelo menos, pretenda equiparar “benefício” com um pretensão “facilitismo” - existente apenas na óptica do Julgador - quando o próprio autor referiu que não irá ser servido com a instalação de um elevador?

83 - Veja-se, a este propósito, o referido pelo autor quando diz que o apartamento é no rés-do-chão e que como não fica ao nível da entrada, sempre teria que subir e descer escadas - cfr. minuto 00:00 a 05:33 do ficheiro áudio 20210504102828_2833630_2870724. Mais à frente, do minuto 36:10 a 39:30 do ficheiro áudio 20210504102828_2833630_2870724 o autor refere que além de não beneficiar em nada com a instalação do elevador, teria até os custos associados e que entre a subida de 8 degraus e os custos com a instalação e manutenção de um elevador, dúvidas não tem sobre qual escolher - a utilização de escadas até ao seu apartamento.

84 - Cremos que é manifesto que o facto 5 não pode ser dado como não provado

nos termos referidos na sentença, devendo concluir-se que o autor não beneficia da instalação do elevador no imóvel.

85 - O recorrente discorda igualmente do entendimento perfilhado pelo Tribunal a quo quanto ao “ponto 6” dos factos dados como não provados - “que a estrutura do “fosso” do elevador não tem adequado isolamento acústico”.

86 - A verdade é que não foi carreado para os autos qualquer elemento que permita concluir como concluído, ou seja, pela existência de isolamento.

87 - Mais, o que ficou bem evidente foi precisamente o contrário do decidido, com referência aos poucos recursos disponibilizados pela então denominada “Cooperativa A...” para a edificação dos lotes, com reflexos na qualidade dos seus materiais - como referiu o autor AA cfr. minuto 22:38 a 24:00 do ficheiro áudio 20210504102828_2833630_2870724.

88 - A questão dos fracos recursos foi confirmada pela testemunha KK, residente no lote 1 desde 1986 (lote sem elevador, refira-se apenas por curiosidade e até alguma surpresa...) e pertencente à Cooperativa desde 1975, ao referir que houve uma má gestão, que havia questões financeiras “graves” que se reflectiram na não colocação dos elevadores, que “é aquilo que objectivamente transparece” mas que “não sabe se houve mais”, em

declarações prestadas do minuto ao minuto 20:40 a 25:00 do ficheiro áudio 20210118102722_2833630_2870724.

89 - Também a ré EE referiu a existência de um orçamento -

embora não haja qualquer evidência nos autos sobre a documentação a que alude - onde seria feita uma colocação similar à existente no lote 5, mas “com acrescentos em termos de melhorias acústicas” - cfr do minuto 16:40 a 18:00 do ficheiro áudio 20210118114941_2833630_2870724.

90 - Deve ainda destacar-se as palavras do réu DD que refere que a “caixa está em bruto” e que a parte acústica não está prevista no orçamento - cfr. ao minuto 09:48 a 11:00 do ficheiro áudio 20210118121358_2833630_2870724.

100 - Também a testemunha JJ é da mesma opinião, ao dizer que “é uma parede simples” sem qualquer isolamento - ao minuto 30:00 a 31:15 do ficheiro áudio 20210504102828_2833630_2870724.

101 - Por outro lado, não é plausível que a Cooperativa A..., vendo-se a braços com uma necessidade de redução de custos, tenha revestido a caixa de elevador quando já havia decidido que o aparelho não seria instalado pelo que é mister concluir que o ponto 6, com a redacção apresentada, não pode ser dado como não provado, devendo alterar-se o seu conteúdo por não ser consentâneo coma prova produzido em Tribunal.

102 - De seguida, o Tribunal deu como não provado “que qualquer utilização que fosse feita do elevador seria imediata e instantaneamente audível por todos os que estivessem na habitação do autor, em especial no quarto acima referido”

103 - Ora, referimos novamente que não existem nos presentes autos quaisquer referências ao tipo de obra, marca ou modelo do equipamento que se pretende instalar no edifício.

104 - Sem prejuízo, foi surpreendente o testemunho de MM que, a instâncias do Ilustre Mandatários dos Réus, à pergunta sobre a existência ou não de elevadores dos lotes tenha referido, de imediato, já ter dormido no rés-do-chão do lote 4 e que “não ouvi barulho”. - cfr do minuto 00:00 a 5:00 e 10:00 a 12:00 do ficheiro áudio 20201112161639_2833630_2870724.

105 - A espontaneidade é algo admirável nas testemunhas mas quando a uma pergunta se responde algo antecipando as questões seguintes, toda a credibilidade pode ser posta em causa! É o caso e não deixa de ser curioso que ao mesmo tempo que referiu que “não ouviu barulho” adiantou, ao minuto 4:30 a 05:58 do ficheiro áudio 20201112161639_2833630_2870724 “ao levantar não digo que não haja aquele barulhinho” ...

106 - Sem prejuízo, aludindo ainda ao lote 4, disse que “a senhora do rés do chão esquerdo continua a subir e descer os degraus com estrutura igual ao que aqui estamos a falar” cfr do minuto 09:59 a 10:30 do ficheiro áudio

20201112161639_2833630_2870724 pelo que, afinal, não é apenas o autor que não vê qualquer utilidade nas obras que os réus pretendem fazer, precisamente porque não lhe trazem qualquer benefício, como não trouxe, nas palavras da testemunha MM, aos proprietários do rés do chão do lote 4!

107 - Assim, o que se provou foi precisamente que a utilização do aparelho é audível, situação que não pode ser afastada do facto de ter sido dado como provado que a divisão contígua à caixa do elevador é o quarto principal da habitação do autor pelo que impõe-se, portanto, que o facto em causa seja dado como provado.

108 - Por fim, os pontos 8 e 9 - que existirá prejuízo estético no imóvel, mercê das alterações a que ficará sujeito com as obras que os réus pretendem levar a cabo; e que os réus deliberaram a realização de obras que causam prejuízo da alteração da linha arquitetónica e arranjo estético do imóvel - constituem matéria de direito ao aludirem a “prejuízo estético no imóvel” e a “prejuízo na alteração da linha arquitetónica e arranjo estético do imóvel” pelo que não devem, em nosso modesto entendimento, constar do elenco da matéria de facto, seja a provada seja a não provada, conforme acórdão do Tribunal da Relação de Évora, datado de 28-0-2018 (processo 170/16.6T8MMN.E1, Relatora Florbela Moreira Lança), em cujo sumário podemos ler o seguinte: “I - No âmbito da vigência do atual CPC, a decisão sobre a matéria de facto deve estar expurgada de afirmações genéricas, conclusivas ou que comportem matéria de direito. II. Sempre que um ponto da matéria de facto integre uma afirmação ou valoração de factos que se insira na análise das questões jurídicas que definem o objecto da acção, comportando uma resposta, ou componente de resposta àquelas questões, o mesmo deve ser eliminado.”

109 - Destarte, os factos 8 e 9 devem ser eliminados, não integrando o elenco da matéria não provada.

110 - Com recurso ao disposto nos art.ºs 1422º e 1425º o Tribunal a quo considera que a instalação do elevador não é uma inovação.

111 - Inovadoras serão também aquelas obras que levam ao desaparecimento de coisas comuns existentes com prejuízo para os condóminos ou introduzam modificações na sua afetação ou destino, alterando o seu estado primitivo, alterações que tanto podem ser de substância, como de forma (especialmente o nº 1 do citado art.º 1425.º), como modificações relativas ao seu destino ou afetação da fração do imóvel (especialmente o nº 2 da mesma disposição).

112 - As obras que os réus pretendem levar a cabo afetam as partes comuns (vide art.º 1421º, nº 1, alínea c), do Código Civil) do edifício constituído em propriedade horizontal e devem ser qualificadas como inovações. Por outro lado, no conceito de inovação a que se refere o art.º 1425.º do CCivil cabem tanto as alterações introduzidas na substância ou forma da coisa, como

também as modificações na afetação ou destino da coisa comum.

113 - Escreve, a este propósito, Aragão Seia, in “Propriedade Horizontal - Condóminos e Condomínios”, a pags. 133: “...porque se adotou um conceito amplo de inovação, tanto abrangem alterações introduzidas na substância ou forma das coisas comuns, como modificações relativas ao seu destino ou afetação, sendo apenas as que trazem algo de novo, de criativo, em benefício das coisas comuns, e ainda, as que levam ao desaparecimento de coisas comuns existentes ou a modificações na sua afetação ou destino”.

114 - Relativamente às partes comuns, o nº 2 do art.º 1425.º do CCivil prevê que não serão permitidas inovações capazes de prejudicar a utilização, por parte de algum dos condóminos, tanto das coisas próprias como comuns.

115 - Ficou demonstrado o prejuízo para o autor, traduzido no facto provado “Se for colocado o elevador/plataforma elevatória, a porta de entrada/saída do elevador no patamar do rés do chão seria colocada junto à porta de acesso à habitação do autor, na parede que faz “ângulo recto” com a mesma. Caso a porta do elevador não fosse uma porta de correr na horizontal e abrisse para o lado direito, a entrada e saída de ambos os espaços (da habitação do autor e do elevador) nesse patamar teria de ser efetuada com cedências e desvios dos transeuntes.”

116 - Não podemos deixar de ter em conta que cada condómino é proprietário exclusivo da fração que lhe pertence e é também comproprietário das partes comuns do edifício - art. 1420º, nº 1, do CC - sendo que os corredores em causa, são parte comum do prédio, - art. 1421º, nº 1, al. c) do CC - e é especialmente vedado aos condóminos prejudicar, com obras novas, a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício - art. 1422º, nº 2, al. a) do CC.

117 - Por isso, as obras que modifiquem a linha arquitetónica ou o arranjo estético podem ser realizadas se para tal se obtiver autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio - art. 1422º, nº 3 do CC. Também as obras que constituírem inovações dependem da aprovação da maioria de condóminos, devendo essa maioria representar dois terços do valor total do prédio - art. 1425, nº1 do CC.

118 - Destarte, verificando-se a situação estatuída no nº 2 do art.º 1425.º do CCivil atrás transcrito (inovações que possam prejudicar qualquer dos condóminos na utilização, quer das coisas próprias, quer das comuns) e porque nas partes comuns do edifício não são permitidas inovações capazes de prejudicar a utilização, por parte de algum dos condóminos, tanto das coisas próprias como das coisas comuns pelo que quando assim seja, nem com o voto de maioria qualificada se pode fazer a inovação contra a vontade de qualquer condómino que se tenha por lesado - art. 1425º n.º 2 do CC). (v. Pires de Lima e A. Varela in Código Civil Anotado, vol. III, 2ª edição, 435; Francisco Pardal e

Manuel da Fonseca in Da Propriedade Horizontal, 6ª edição, 254-255);

119 - No caso, também não consta que as obras em questão, tenham sido licenciadas pela Câmara Municipal, sendo que as mesmas modificam o que se encontrava estabelecido na afetação e destino dos corredores e fachada do edifício, partes comuns do edifício, que modificam a linha arquitetónica e o arranjo estético do edifício, pelo que terão que ser consideradas ilícitas.

120 - Acresce que, contrariamente ao que parece ser entendimento do Tribunal a quo, as obras que estão em causa nos presentes autos, não parecem ser apenas a colocação de um equipamento na caixa de elevador, mas todo um conjunto de obras de eliminação de escadas existentes nas partes comuns do edifício e a sua substituição por rampas isto é, alterações feitas tanto no interior como no exterior do edifício e sujeitas a licenciamento camarário.

121 - Estando-se perante inovações efetuadas nas partes comuns que causam prejuízos a um condómino a deliberação de Assembleia de Condóminos que visa a sua aprovação deve ter-se por ilegal gerando, não, apenas a mera anulabilidade, mas a nulidade ou ineficácia das deliberações tomadas pelos réus.

122 - Por fim, a junção de documentos em fase de recurso é algo excepcional, que deve obedecer aos art.ºs 425º e 651º e 651.º, n.º 1, do Código de Processo Civil a saber, devem tais documentos ser de conhecimento superveniente ou tem de mostrar necessários face ao julgamento proferido pelo Tribunal recorrido.

123 - O recorrente requer a junção aos presentes autos do documento junto no âmbito do processo 4705/18...., a correr termos no Tribunal da Comarca de Coimbra, Juízo Local Cível de Coimbra, Juiz ... que consiste na ata de assembleia de condóminos n.º 2, apresentado ao processo referido por requerimento dos réus em 14- 06-2021.

124 - Nesse documento, concretamente na ata n.º 2, realizada em 18-1-1985 é mencionado, em aditamento à ata, o seguinte, que se transcreve: “Mais foi deliberado na presente assembleia e por unanimidade de todos os condóminos presentes, que prescindiam da instalação presente e futura, da instalação do elevador, digo, futura do elevador no bloco”

125 - Sem prejuízo dos réus terem apresentado o documento com destaque para um parágrafo precedente, não passou despercebida a menção aposta no final, em Assembleia de Condóminos presidida pelo progenitor da atual proprietária da fração correspondente ao 3º direito.

126 - O referido documento apenas chegou ao conhecimento do autor em momento posterior ao encerramento da discussão e julgamento dos presentes autos estando, por esse motivo, impossibilitado de apresenta-lo em momento

prévio.

127 - Acresce que, pelo seu teor e conteúdo, manifestando a vontade de todos os moradores do imóvel à data, foi deliberado prescindir da instalação presente e futura (como expressamente se refere) do elevador situação que, agora, se pretende reverter de forma que consideramos ilegal, ilegítima e em violação do que havia sido previamente deliberado.

128 - Atento o exposto, pela sua pertinência, requer-se seja admitida a junção do documento n.º 2 apresentado pelos réus no processo 4705/18...., a correr termos no Tribunal da Comarca de Coimbra, Juízo Local Cível de Coimbra, Juiz, por requerimento dos réus em 14-06-2021, nos termos do disposto nos art.ºs 425º e 651º e 651.º, n.º 1, do Código de Processo Civil

129 - A sentença proferida pelo Tribunal a quo violou as disposições legais dos art.ºs 205º da CRP, 154º, 607º, 615º do CPC e 1422º e 1425º do CC.

Os Réus, pugnando pela improcedência do recurso, apresentaram resposta em que concluíram pela seguinte forma:

A - O Recorrente requer a junção de um documento cuja existência e teor há muito era do seu conhecimento, sendo o próprio Recorrente que esclarece que tal documento já teria sido junto a um outro processo anteriormente. A sua junção é extemporânea e por isso deverá ser expurgado dos autos.

B - O decidido em Assembleia de Condóminos de há anos atrás não inibe que quem decidiu altere a sua posição. Neste caso o teor de outra Assembleia de Condóminos não inibe a deliberação que posteriormente foi tomada e que o Recorrente pretende colocar em crise sem razão.

C - O Recorrente assentou a viabilidade do processo que intentou no eventual dano e prejuízo pelo facto de não usar o elevador e ter graves prejuízos decorrentes da sua instalação.

D - Ora, a partir do momento em que “a prova produzida foi no sentido” de que a porta de serviço do elevador para todos os que o venham a utilizar se situará na cave, não no patamar onde se situa a entrada para a fracção do A.- Recorrente, deixou praticamente de poder provar a existência de prejuízo.

E - O Recorrente confunde falta de fundamentação com não concordância com a fundamentação ínsita na dita sentença.

F - A argumentação expendida pelo Recorrente para requerer a omissão de pronúncia é contraditória com a sua própria actuação ao não comparecer nas Assembleias de condóminos, ao não solicitar nenhum esclarecimento ao Administrador do condomínio e ao alhear-se do condomínio a que pertence para depois se vitimizar por falta de informação.

G - A dita Sentença não padece de omissão de pronúncia, a sua conclusão assenta na sua fundamentação.

H - O Recorrente percecionou “as razões de facto e de direito da decisão judicial”, o facto de não concordar com elas não lhe permite requerer a declaração de nulidade.

I - A matéria de facto referida na sentença não extravasa o objecto do litigio nem os temas da prova e o Recorrente aceitou-as pois não reclamou no prazo imediato ao seu conhecimento.

J - A matéria de facto dada como provada e não provada teve origem no conjunto das provas produzidas no decurso da audiência, incluindo visita ao local, e não peca por defeito nem por excesso.

K - O Recorrente descontextualizou a prova testemunhal que integra nas suas alegações de recurso, truncando-a. A sua apreciação terá de ser efectuada no conjunto.

L - É falso que a testemunha MM tenha dado sinal aos autos de que terceiros não viam qualquer utilidade na colocação do elevador.

M - O prédio possui pré-instalação de elevador e a caixa do elevador está preparada para a sua instalação, e esta especificidade afasta a modificação “na substância ou na forma da coisa comum” citada em regra pela doutrina e jurisprudência.

N - Os Recorridos estão a dar à caixa do elevador a única função para a qual foi construída aquando da construção do prédio e para que se destina. Não existe alteração na estrutura do prédio nem de afetação de qualquer coisa ou parte comum.

O - Ainda que se considerasse a colocação do elevador neste caso concreto como uma inovação, esta foi aprovada com o quórum necessário.

P - Quando se fala em prejuízo para o preenchimento do conceito integrante do art.º 1425º n.º 2 do C.C. terá que ser algo que prejudica a utilização da parte própria ou comum.

Q - O conceito de prejuízo ínsito na lei não se confunde com o de incómodo.

R - O Recorrente não logrou provar prejuízos que o pudessem atingir com a instalação do elevador.

*

1. Do objeto do recurso

Na sequência da interposição do recurso da sentença, foi proferido acórdão por este tribunal que, além de decidir a admissão do documento cuja junção foi requerida pelo Autor, determinou a baixa do processo à 1.ª instância, a fim de ser reformulada a fundamentação da decisão sobre a matéria de facto de modo a dar-se cumprimento ao disposto no art.º 607º, n.º 4, do C. P. Civil. Cumprido o ordenado, nada foi requerido pelo recorrente, impondo-se conhecer do objeto do recurso interposto, excetuando as questões já

decididas.

Assim, tendo presente que o objeto do recurso é delimitado pelas conclusões formuladas com a limitação acima exposta, as questões a apreciar são:

a) *A sentença é nula?*

b) *Deve ser alterada a matéria de facto impugnada pelo Autor?*

c) *A instalação do elevador prejudica a utilização pelo Autor da sua fração e das partes comuns?*

*

2. Das nulidades da sentença

O Autor imputa à sentença proferida o vício da nulidade por omissão de pronúncia, por excesso de pronúncia e falta de fundamentação para a apreciação do pedido, por si formulado, de litigância de má-fé dos Réus.

As causas de nulidade da sentença encontram-se previstas no art.º 615º, do C. P. Civil.

Dispõe este preceito no seu n.º 1, d):

É nula a sentença quando o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento.

O art.º 608º, n.º 2, do C. P. Civil, determina que o juiz deve resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação, excetuadas aquelas cujas decisões esteja prejudicada pela solução dada a outras. Mas, não pode ocupar-se senão das questões suscitadas pelas partes, salvo se a lei lhe permitir ou impuser o conhecimento officioso de outras.

A nulidade prevista na alínea d), do nº 1, do art.º 615º, do C. P. Civil – *quando o Juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento* – verifica-se não só quando o Juiz deixe de tomar posição sobre todas as causas de pedir invocadas na petição, sobre todos os pedidos formulados e mesmo sobre as exceções suscitadas ou de conhecimento officioso, mas também quando ele se ocupe de questões que não lhe foram colocadas pelas partes, salvo se a lei lhe impuser o conhecimento officioso. Se não se pronunciar sobre todas as questões – existirá uma omissão de pronúncia, no segundo caso – conhecer de questões não submetidas à sua apreciação – ocorrerá um excesso de pronúncia.

Percorrida a sentença não vislumbramos que a mesma padeça de nulidade por excesso ou omissão de pronúncia. Assim, a alegada falta de pronúncia que o recorrente diz resultar do não conhecimento dos temas de prova elencados sob os n.º 2 e 3 não constitui a sobredita nulidade pois, esta omissão só respeita a questões ou a pedidos formulados

No que respeita ao excesso de pronúncia, invocando unicamente o Recorrente, que o julgamento da matéria de facto excedeu os temas da prova e o objeto do litígio, nos termos anteriormente expendidos, tal, a ocorrer, também não integraria a aludida causa de nulidade da sentença.

Por último o Autor imputa à decisão a nulidade por falta de especificação dos fundamentos de facto do pedido de condenação dos Réus como litigantes de má-fé.

Antecipámos que a sentença proferida não padece desta nulidade. O conhecimento da litigância de má-fé foi feito na sentença, não se autonomizando desta em termos factuais, ou seja, os factos que deverão ser apreciados para esta questão, são, de entre aqueles que foram alegados, os que resultaram provados e constam dos fundamentos de facto da sentença, enquanto peça única, para além da conduta processual da parte.

*

3. Os factos [\[1\]](#)

O Autor discorda do julgamento como provados dos seguintes factos:

2 - O lote 9 da Rua ... é um dos vários lotes (mais de nove) que foram construídos pela A... (A...). Todos os lotes são construídos com base na mesma planta. No acto da sua construção não foi instalado elevador, mas foi construída a pré-instalação. O imóvel tem “caixa de elevador”, na qual pode instalar-se o elevador e tal caixa foi construída a pensar na sua colocação futura. Esta pré-instalação ocorreu por exigência da entidade licenciadora, o Município ..., fazendo cumprir a legislação da época.

33 - O prédio foi projetado e construído para ter elevador. A caixa, espaço de colocação do elevador, existe no prédio e foi construída para manter o adequado isolamento de eventual ruído causado pelo funcionamento de um elevador. Ao tempo da construção do prédio já a legislação impunha que qualquer prédio com mais de três pisos teria de ser equipado com elevador. A caixa de elevador existente no prédio foi executada em alvenaria de tijolo, dispondo de cintas em betão armado para fixação das guias.

Para densificar a sua discordância alega que no que respeita ao facto 2 não foi feita qualquer prova que todos os lotes tenham sido construídos com base na mesma planta, nomeadamente a junção das mesmas aos autos. Igual argumento é usado pelo recorrente para discordar do segmento contido neste facto respeitante à finalidade da construção da caixa do elevador e da exigência da Câmara Municipal

Apesar dos segmentos em causa se revelarem completamente inócuos para a sorte da ação, temos que concordar com o recorrente quanto à ausência de

prova que sustente a sua verificação.

Assim, o facto provado sob o n.º 2 passa a ter a seguinte redação:

2 - O lote 9 da Rua ... é um dos vários lotes (mais de nove) que foram construídos pela A... (A...). No ato da sua construção não foi instalado elevador, mas foi construída a pré-instalação. O imóvel tem “caixa de elevador”, na qual pode instalar-se o elevador.

Para a impugnação da factualidade contida no n.º 33 e no que se refere ao isolamento da caixa do elevador quanto ao ruído, o recorrente invoca a total ausência de prova que permita a afirmação mencionada. Efetivamente, nem da audição da prova produzida, nem da documental, nada resulte que sustente o segmento impugnado nem aquele que menciona a forma como aquela caixa foi executada.

Considerando ainda que apurar se à data da construção do prédio já a legislação impunha que qualquer prédio com mais de três pisos teria de ser equipado com elevador, não constitui matéria de facto sujeita a prova, devendo por isso também dessa afirmação ser expurgado o facto 33º, o mesmo passa a ter a seguinte redação:

33 - O prédio foi projetado e construído para ter elevador. A caixa, espaço de colocação do elevador, existe no prédio.

Defende ainda o recorrente, quanto aos três últimos factos provados, que os mesmos extravasam os temas da prova que foram fixados, não se enquadrando naqueles que foram enunciados.

Esta questão já foi acima apreciada quando foi apreciada a nulidade da decisão por excesso de pronúncia, reiterando-se aqui o que ali se disse quanto à distinção entre temas da prova e factos provados.

Os temas de prova constituem linhas orientadoras gerais sobre a prova a produzir e servem para delimitar o âmbito da prova a produzir, não se confundindo com a matéria de facto apurada. A decisão da matéria de facto só é impugnável, nos termos previstos na lei, quanto a factos e não temas da prova, pelo que improcede esta pretensão.

Dos factos não provados:

Não se provou:

A - que a porta de entrada (mais baixa) do elevador seria instalada/situada no mesmo patamar do apartamento do autor, lado a lado;

B - que o patamar do rés do chão seria o patamar mais utilizado por todos os condóminos, pois seria ponto de partida e de chegada de todos os que habitam no prédio e pretendem aceder às suas fracções através de elevador;

C - que, a proceder-se à instalação do elevador, a porta mais utilizada por todos os condóminos, familiares, amigos e todos aqueles que acedam ao imóvel em geral é a que se situa no patamar junto ao rés-do-chão,

precisamente junto à porta de acesso à habitação do autor;

D - que todos aqueles que pretendam fazer utilização do elevador têm de subir o bloco de escadas que dista do patamar do átrio da entrada do prédio até ao patamar onde se situa a porta do elevador, no rés-do-chão do prédio, junto à entrada da habitação do autor;

E - que o autor não tem qualquer possibilidade de utilização do dito elevador, nem pode de alguma forma beneficiar da instalação de um elevador no imóvel;

F - que a estrutura do “fosso” do elevador não tem adequado isolamento acústico;

G - que qualquer utilização que fosse feita do elevador seria imediata e instantaneamente audível por todos os que estivessem na habitação do autor, em especial no quarto acima referido;

H - que existirá prejuízo estético no imóvel, mercê das alterações a que ficará sujeito com as obras que os réus pretendem levar a cabo;

I - que os réus deliberaram a realização de obras que causam prejuízo da alteração da linha arquitetónica e arranjo estético do imóvel.

Quanto aos factos não provados, o Autor, pretende que os quatro primeiros - a), b), c) e d) - devem ser excluídos por *não serem consentâneos com a prova produzida em sede de audiência de discussão e julgamento*.

A pretensão do recorrente de exclusão dos aludidos factos da lista dos não provados não resulta de entender que os mesmos devam ser considerados provados, não se encontrando qualquer justificação aceitável para a mesma, pois do facto de os mesmos não se terem provado, não é permitida qualquer inferência quanto à verificação dos factos contrários.

Quanto ao quinto facto não provado - e) -:

o autor não tem qualquer possibilidade de utilização do dito elevador, nem pode de alguma forma beneficiar da instalação de um elevador no imóvel; Também aqui o Autor não faz impugnação do facto em causa, parecendo-nos que infere do mesmo a prova do facto contrário, o que como acima se disse, não ocorre., pois da não prova de um facto não se pode presumir o facto contrário.

O mesmo ocorre quanto ao facto não provado f).

O Autor discorda do julgamento como não provado do facto constante de g), pretendendo que o mesmo seja julgado provado com base no depoimento prestado por MM. Ora, da audição deste depoimento nada resulta que permita, sem qualquer outra prova, julgar o facto como provado.

Quanto aos factos h) e i), pretende o Autor que sejam eliminados por conterem matéria conclusiva. Independente da razão que lhe possa assistir na qualificação da matéria contida nos pontos em causa, o certo é que tendo a

mesma sido julgada não provada, não há qualquer utilidade prática na sua eliminação, pois tudo se passa como se não existisse.

*

Assim, os factos provados são:

- 1 - O imóvel sito no Lote 9 da Rua ..., em ..., encontra-se inscrito na matriz predial urbana sob o nº ...61 da freguesia Tal imóvel destina-se a habitação e está constituído em propriedade horizontal, sendo composto por oito frações autónomas e independentes entre si.
- 2 - O lote 9 da Rua ... é um dos vários lotes (mais de nove) que foram construídos pela A... (A...). No ato da sua construção não foi instalado elevador, mas foi construída a pré-instalação. O imóvel tem “caixa de elevador”, na qual pode instalar-se o elevador.
- 3 - Já existem alguns lotes construídos pela Cooperativa que têm o elevador instalado.
- 4 - O acesso ao imóvel - lote 9 - efetua-se da via pública por uma porta precedida de um lance de escadas com seis degraus. Ao entrar no prédio e após um pequeno patamar existe um lanço de escadas com oito degraus para o lado direito que permite o acesso à cave e um lanço de escadas com oito degraus pelo lado esquerdo que permite o acesso ao rés do chão.
- 5 - Para se aceder aos andares/pisos superiores é necessário subir vários lanços de escadas - dois lanços de escadas, com 8 degraus cada um, entre cada um dos pisos.
- 6 - O autor é o atual dono e legítimo possuidor da fração autónoma designada pela letra "E", correspondente ao r/c direito do referido prédio. Nem o autor nem a sua família residem na referida fração.
- 7 - O réu BB é dono e legítimo possuidor da fração autónoma designada pela letra "A", a que corresponde o r/c esquerdo.
- 8 - A ré CC é dona e legítima possuidora da fração autónoma designada pela letra "B", a que corresponde o 1º andar esquerdo.
- 9 - O réu HH é dono e legítimo possuidor da fracção autónoma designada pela letra "C", a que corresponde o 3º andar esquerdo.
- 10 - A ré FF é dona e legítima possuidora da fração autónoma designada pela letra "D", a que corresponde o 2º andar esquerdo.
- 11 - O réu GG é dono e legítimo possuidor da fração autónoma designada pela letra "F", a que corresponde o 1º andar direito.
- 12 - A ré EE é dona e legítima possuidora da fração autónoma designada pela letra "G", a que corresponde o 3º andar direito.
- 13 - À data da instauração da presente ação, a administração do condomínio

era exercida pelo proprietário do 3º andar esquerdo, eleito em assembleia extraordinária de condóminos realizada no dia 28 de Janeiro de 2019, conforme ata número cinquenta e três.

14 - Anteriormente, por carta registada datada de 23 de Março de 2018, o pai do autor, anterior proprietário da fração do autor, foi notificado da convocatória da assembleia de condomínio a realizar no dia 9 de Abril de 2018, pelas 20:30 horas, no átrio de entrada do edifício.

15 - No dia 9 de Abril de 2018 reuniu-se a assembleia de condóminos com a seguinte ordem de trabalhos:

1º Eleição do Administrador do Condomínio para o ano de 2018; 2º Entrega do dossier por parte da anterior administração (empresa C..., Lda.) que cessou funções no dia 5 de Fevereiro do corrente ano, conforme acta n.º 50; conforme previsto no Código Civil, nomeadamente no número 3 do art. 1435º-A, que inclui todos os documentos respeitantes ao condomínio que estejam confiados à guarda da anterior administração, bem como, todos os valores a transitar para o ano de 2018, conforme apresentado no balancete 2017 e no orçamento de 2018, apresentado na supracitada assembleia de condóminos;

3º Deliberação quanto à instalação de um elevador no prédio e consequente análise das condições proporcionadas pela Cooperativa (A...);

4º Decisão quanto à limpeza do condomínio;

5º Decisão relativa ao envio de correspondência entre a Administração e Condóminos;

6º Apresentação e aprovação do orçamento de despesas para o corrente ano de 2018;

7º Assuntos que os Condóminos queiram discutir.

16 - A realização da assembleia de condóminos foi documentada pela ata número cinquenta e um, onde constam as deliberações tomadas sobre cada um dos pontos da ordem de trabalhos.

17 - Na referida assembleia de condóminos estiveram presentes e representados os condóminos da Fração "A" (105/1000), Fração "B" (105/1000), Fração "C" (105/1000), Fração "D" (105/1000), Fração "F" (145/1000), Fração "G" (145/1000) e Fração "H" (145/1000) representada por EE da Fração "G" (145/1000).

18 - O então proprietário da fracção "E" não esteve presente, nem se fez representar por procurador. Foi notificado do teor da ata e respetivas deliberações tomadas pelos condóminos através de carta registada remetida a 10 de Abril de 2018.

19 - O proprietário da fração designada pela letra "E" não se conformou com o teor de uma das deliberações tomadas pelos condóminos em assembleia de condóminos e constante da ata número cinquenta e um, nomeadamente o

decidido sob o ponto 3 referente à instalação de um elevador no prédio.

20 - Nesse ponto três foi deliberado o seguinte:

- Após ampla discussão foi aprovado que se irá aderir à instalação de elevador no prédio, conforme proposta apresentada pela A..., com a devida ressalva, de que este terá que permitir o acesso à cota da Rua

Esta decisão teve os votos favoráveis de 750% do prédio, nomeadamente o Condómino da fração B (105/1000); Condómino da fração C (105/1000); Condómino da fração D (105/1000); Condómino da fração F (145/1000); Condómino da fração G (145/1000); Condómino da fração H (145/1000), representada por EE da fração G, sendo que o condómino da fração A (105/1000) votou desfavoravelmente.

Ficou ainda definido que se irá comunicar à A... esta mesma deliberação”.

21 - Por não se conformar com o teor da deliberação ínsita no referido ponto três alusivo à instalação de um elevador, essa mesma deliberação foi impugnada pelo pai do autor nos seguintes termos:

“Na qualidade de condómino, proprietário do r/c direito, fração E, venho pela presente impugnar a deliberação tomada na assembleia de condóminos realizada no passado dia 9 de Abril do corrente referente à instalação de um elevador no prédio supra referido por a mesma se encontrar ferida de ilegalidade.”

22 - A impugnação da deliberação foi efetuada através de carta registada remetida ao administrador do condomínio em 20 de Abril de 2018.

23 - Foi intentada ação judicial onde se peticiona que a deliberação da assembleia de condóminos ínsita no ponto 3 da Ata número cinquenta e um, datada de 09 de Abril de 2018 seja declarada inválida e nulas e/ou anulada, por violação de preceitos legais e constitucionalmente consagrados.

24 - Tal ação corre termos no Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra, no Juízo Local Cível, Juiz ..., sob o número de processo 4705/18.....

25 - Por carta registada datada e remetida de 22 de Janeiro de 2019, o anterior proprietário da fração do autor foi notificado da convocatória da assembleia de condomínio a realizar no dia 4 de Fevereiro de 2019, pelas 20:30 horas, no átrio de entrada do edifício.

26 - No dia 4 de Fevereiro de 2019 reuniu-se a assembleia de condóminos com a seguinte ordem de trabalhos:

Ponto Um - Prestação de esclarecimentos sobre a ação judicial em curso intentada pelo condómino JJ, proprietário da fração E (r/c dto), alegando danos com a instalação e um elevador:

Ponto Dois - Apresentação do plano de instalação do elevador: Local de instalação; obras necessárias à instalação; limitação da utilização dos espaços comuns durante a instalação; previsibilidade sobre o tempo durante o qual

decorrerão as obras; eventual limitação da utilização do elevador por alguma fração;

Ponto Três - Despesas de instalação do elevador;

Ponto Quatro - Comparticipação por parte da A... para instalação de elevador;

Ponto Quinto - Caracterização técnica da máquina;

Ponto Sexto - Divisão das despesas comuns pelas frações;

Ponto Sétimo - Deliberação sobre a repartição de despesas comuns;

Ponto Oitavo - Deliberação sobre instalação do elevador no prédio;

Ponto Nono - Assuntos vários que os Condóminos queiram discutir.

27 - A realização da assembleia de condóminos foi documentada pela ata número cinquenta e quatro, onde constam as deliberações tomadas pela assembleia de condóminos sobre cada um dos pontos referidos na ordem de trabalhos.

28 - Na assembleia de condóminos estiveram presentes e representados os condóminos da Fração "A" (105/1000), Fração "C" (105/1000), Fração "D" (105/1000), Fração "G" (145/1000), sendo que os condóminos da Fração "F" (145/1000) e Fração "B" (105/1000) foram representados, respetivamente, por DD da Fração "C" e EE da Fração "G".

29 - O proprietário da fração "E" não esteve presente, nem se fez representar por procurador na assembleia de condóminos realizada no dia 4 de Fevereiro de 2019. Foi notificado do teor da ata e respetivas deliberações tomadas pelos condóminos através de carta registada remetida a 28 de Fevereiro de 2019 e rececionada a 4 de Março de 2019.

30 - Sobre a instalação de um elevador no prédio, ficou a constar da acta número cinquenta e quatro que o administrador explicou o nível de intervenção necessário para a instalação do elevador/plataforma elevatória no prédio, nomeadamente a demolição das escadas exteriores que dão acesso ao pátio de entrada (pequeno patamar localizado no encontro de dois lanços de escadas), uma vez que, como é evidente, o rés-do-chão se encontra elevado cerca de 2,40 m da rua que dá acesso ao edifício; e, à conseqüente execução de uma rampa de acesso à cave - que de facto não é mais que o piso térreo do edifício, correspondendo à cota de soleira, com uma pendente de cerca de 8%. Foi referida a intervenção já concluída no lote 5 e que é equivalente à solução preconizada para a instalação do dito equipamento.

Quanto a eventual limitação da utilização do elevador por alguma fração, todos os condóminos presentes declararam pretender vir a utilizar o elevador/plataforma elevatória que venha a ser instalado. Foi proposto pela administração que fosse levado a deliberação o seguinte: O elevador/plataforma elevatória a ser instalado na cave (com acesso direto para a Rua ...) deverá servir todos os pisos, parando no rés-do-chão, primeiro andar,

segundo andar e terceiro andar. Colocada à votação para deliberação dos condóminos verificou-se que ninguém votou contra, ninguém se absteve, a proposta foi aprovada por unanimidade. O administrador referiu não ter conhecimento da existência do regulamento do condomínio e naturalmente também não existe regulamento de divisão de despesas com o elevador/plataforma elevatória, atenta a não existência deste. A administração vai encetar esforços no sentido de elaborar uma proposta de regulamento de condomínio. A administração apresentou aos condóminos um orçamento da instalação da empresa B..., Lda., no valor de € 10.300,00, o qual acresce IVA. Este valor manter-se-á fixo por um período de 12 meses. O valor refere-se apenas ao fornecimento e instalação do equipamento. Acrescerá o valor das despesas. Para as quais ainda não há orçamento escrito, contudo o administrador estima que a colocação do elevador/plataforma elevatória será idêntica àquela que foi já realizada no lote 5 da mesma Rua, num prédio com característica semelhantes, sendo que, neste prédio as obras ficaram num total de € 6.000,00. Acresce € 350,00 do projeto de arquitetura para efeitos de licenciamento camarário e cerca de € 300,00 para serviços de eletricidade. Foi perguntado aos condóminos se tinham alguma questão a colocar. Nenhuma questão foi colocada. Quanto à forma como irão ser repartidas as despesas, quer da instalação englobando o equipamento e as obras, quer da manutenção do elevador/plataforma elevatória, por uma condómina, proprietária da fração A (r/c esquerdo), foi sugerido que a divisão das despesas comuns seja feita nos seguintes termos: a) as despesas globais de instalação do elevador/plataforma elevatória devem ser pagas em função da permilagem de cada fração; b) as despesas com a manutenção do elevador/plataforma elevatória, seja feita tendo em conta não só o andar (uma vez que os condóminos dos pisos superiores terão maior tempo de utilização do elevador/plataforma elevatória do que os andares inferiores) como também a tipologia/permilagem (uma vez que quanto maior for a fracção maior número de potenciais utilizadores terá). Foi perguntado aos condóminos se tinham alguma questão a colocar ou proposta a fazer. Nenhuma questão foi colocada nem nenhuma sugestão foi avançada. As propostas acima referidas - alíneas a) e b) foram colocadas à votação. A proposta a) supra foi colocada à votação. Ninguém votou contra; absteve a condómina da fração A; a proposta foi aprovada com os votos favoráveis de 605% do prédio, nomeadamente o condómino da fração B (105/1000); o condómino da fração C (105/1000); o condómino da fração D (105/1000); o condómino da fração F (145/1000); e o condómino da fração G (145/1000). A proposta b) supra foi colocada à votação. Ninguém votou contra; ninguém se absteve; a proposta foi aprovada por unanimidade. O administrador informou que não obstante ter já ocorrido deliberação para

instalação do elevador/plataforma elevatória e ainda que considerando que a presente proposta que vai apresentada em nada desvaloriza a deliberação já tomada em 9 de Abril de 2018 e porque se pode agora afirmar com segurança que afinal o condomínio não perdeu o apoio da A..., que mantém a participação para a instalação do elevador/plataforma elevatória, conforme email com data de 15-01-2019, tendo-se conseguido prorrogar a mesma para além de 31-12-2018. Neste sentido mantêm-se as condições para cumprir a anterior deliberação renovando-se a intenção sobre a instalação do elevador/plataforma elevatória no prédio. Foi colocada à votação a instalação do elevador - em conformidade com o já deliberado em assembleia anterior e com os esclarecimentos efetuados nesta assembleia. Colocada à deliberação dos condóminos ninguém votou contra, ninguém se absteve, foi aprovado por unanimidade proceder à instalação do elevador.

31 - Apesar da fração do autor corresponder a um rés-do-chão, a sua fração não fica exatamente no rés-do-chão, antes é acessível apenas através da subida de um bloco de escadas que lhe dão acesso. Para aceder à fração de que é proprietário (o rés-do-chão direito), o autor tem de subir 8 degraus que o separam do patamar da entrada do prédio até um patamar superior que é onde se localiza a entrada para a sua fração - e onde seria colocada uma das portas de acesso ao elevador, junto à entrada da habitação do autor.

32 - Na entrada do prédio existe apenas um patamar através do qual é feito quer o acesso ao piso inferior da cave, quer aos pisos superiores do imóvel, ambos feitos através de blocos de escadas sem que, contudo, seja possível a utilização de um elevador a partir do hall da entrada principal do prédio - dado que a caixa do elevador está construída em zona não correspondente à entrada do prédio e apenas acessível após a subida ou descida de um conjunto de degraus que partem do pequeno átrio dessa entrada do prédio.

33 - O prédio foi projetado e construído para ter elevador. A caixa, espaço de colocação do elevador, existe no prédio.

34 - A divisão contígua à referida caixa ou "fosso" do elevador no rés do chão é o quarto principal da habitação do autor.

35 - Se for colocado o elevador/plataforma elevatória, a porta de entrada/saída do elevador no patamar do rés do chão seria colocada junto à porta de acesso à habitação do autor, na parede que faz "ângulo recto" com a mesma. Caso a porta do elevador não fosse uma porta de correr na horizontal e abrisse para o lado direito, a entrada e saída de ambos os espaços (da habitação do autor e do elevador) nesse patamar teria de ser efetuada com cedências e desvios dos transeuntes.

36 - O autor tem uma divisão na cave para arrumos.

37 - A ré EE - fração B (3º Direito) -, que vive com o marido e dois filhos

menores, sente dificuldade diária em transportar pesos para dentro e fora do apartamento. Os filhos têm dificuldade em subir as escadas com as mochilas. Os pais da ré não visitam a filha e os netos com a regularidade pretendida, pois pela idade que têm já lhes custa subir as escadas.

38 - O réu HH - fracção C (3º Esquerdo) - sente dificuldade diária em transportar pesos para dentro e fora do apartamento. Sofre de cólicas renais frequentes e em alturas de crise encontra-se impossibilitado de subir e descer as escadas do prédio, ficando dependente de terceiros. A mãe do réu, idosa e com problemas cardíacos, não pode frequentar a casa do filho por não poder subir dezenas de degraus.

39 - A ré FF - fracção D (2º Esquerdo) - sente dificuldade diária em transportar pesos para dentro e fora do apartamento. A sua avó - que, entretanto, faleceu -, pessoa idosa e com vários problemas de saúde, com múltiplos internamentos, face à incapacidade de subir até ao 2º andar, esteve impossibilitada de visitar e beneficiar do apoio da neta. A mãe da ré FF, também ela idosa, encontra-se privada de ser acompanhada pela filha ou até mesmo de a visitar, por dificuldade em se deslocar ao 2º andar.

*

4. O direito aplicável

Com a presente ação o Autor impugna a deliberação da Assembleia de Condóminos do prédio, sito na Rua ..., ..., em ..., realizada em 4.2.2029 e documentada na ata n.º 54, na parte respeitante à instalação de um elevador/plataforma elevatória no prédio do qual é condómino, por ser proprietário da fração autónoma designada pela letra "E", correspondente ao r/c direito. Alega que a mesma constitui uma deliberação ilegal, pelo seu conteúdo, uma vez que aprova a realização de uma inovação que prejudica a utilização das partes comuns e da fração do Autor, o que não é permitido pelo art.º 1425º, n.º 7, do C. Civil.

Dispõe este preceito que nas partes comuns do edifício não são permitidas inovações capazes de prejudicar a utilização por parte de algum dos condóminos, tanto das coisas próprias como das coisas comuns.

A sentença recorrida entendeu que a obra aprovada pela assembleia de condóminos não é uma inovação, uma vez que se limita a instalar um elevador numa estrutura já existente no prédio destinada a este equipamento, pelo que *a sua instalação não irá introduzir alteração relevante na edificação, que já está ab initio preparada para essa mesma instalação.*

O conceito de inovação, para os efeitos da aplicação do regime previsto nos

art.º1425º e 1426º do C. Civil, é amplo, abrangendo todas as obras que não sejam de mera reparação ou conservação, pelo que nele se incluem todas as alterações da forma ou da substância das partes comuns, assim como todas as modificações produzidas na sua afetação ou destino, incluindo criações ou eliminações de partes ou equipamentos comuns [2].

Sendo os condóminos comproprietários das partes comuns do edifício - art.º 1420º, n.º 1, do C. Civil -, uma alteração do objeto desse direito justifica um regime mais exigente para a sua aprovação e uma normação específica para os encargos com a sua efetivação.

A instalação de elevadores num espaço comum existente desde a sua construção e destinado precisamente à colocação desse equipamento suscita algumas dúvidas sobre se estamos ou não perante uma inovação, nos termos e para os efeitos previstos no art.º 1425º e 1426º do C. Civil.

No entanto, uma vez que, no presente caso, as obras de instalação do elevador que foram aprovados pela deliberação impugnada incluem a demolição das escadas exteriores que dão acesso ao pátio de entrada e a execução de uma rampa de acesso à cave, não oferece dúvidas que a obra aprovada, na sua globalidade, se traduz numa inovação, uma vez que estamos perante alterações da forma e da substância de partes comuns, sendo-lhe, pois, aplicável o regime dos referidos art.º 1425º e 1426º do C. Civil.

Não se colocando aqui qualquer questão relativa à dimensão da maioria de votos favoráveis necessários à aprovação da correspondente deliberação, resta apurar se o disposto no n.º 7, do art.º 1425º, do C. Civil, impede a realização da obra aprovada, o que teria como consequência a ilegalidade da deliberação impugnada.

Dispõe o n.º 7, do art.º 1425º, do C. Civil, que nas partes comuns do edifício não são permitidas inovações capazes de prejudicar a utilização, por parte de alguns condóminos, tanto das coisas próprias como das coisas comuns.

Relativamente a existência deste tipo de prejuízos, apenas se apurou que *se for colocado o elevador/plataforma elevatória, a porta de entrada/saída do elevador no patamar do rés do chão seria colocada junto à porta de acesso à habitação do autor, na parede que faz “ângulo reto” com a mesma. Caso a porta do elevador não fosse uma porta de correr na horizontal e abrisse para o lado direito, a entrada e saída de ambos os espaços (da habitação do autor e do elevador) nesse patamar teria de ser efetuada com cedências e desvios dos transeuntes.*

Em primeiro lugar, o prejuízo prognosticado é meramente eventual, uma vez que a sua verificação está dependente da porta do elevador a instalar não correr na horizontal e abrir para o lado direito.

Em segundo lugar, o prejuízo resulta da realização da parte da obra cuja

qualificação como inovatória não é líquida - a instalação de elevadores em espaço já destinado para o efeito.

Mas, sobretudo, há que interpretar este preceito, não como impedindo a realização toda e qualquer obras inovatórias nas zonas comuns que causem um qualquer prejuízo à utilização pelos condóminos seja das partes comuns, seja das suas frações.

Ocorre apenas essa proibição, para proteção das minorias, quando, num juízo de proporcionalidade, o prejuízo causado tenha uma relevância tal que, em confronto com a utilidade que a inovação visa proporcionar, a justifique.

Não pode um prejuízo de escassa relevância impedir a realização de uma inovação de grande utilidade para a generalidade dos condóminos.

É precisamente o que ocorre no presente caso.

Por um lado, a instalação de um elevador neste edifício com rés do chão e três andares assume especial importância para os moradores, uma vez que o acesso à porta de entrada pela via pública é precedido de um lance de escadas com seis degraus, após a entrada no prédio existe um outro lance de escadas com oito degraus para acesso ao rés do chão e para se aceder aos pisos superiores é necessário subir dois lances de escadas, com 8 degraus cada um, entre cada um dos pisos. Note-se, aliás, que segundo as regras atuais para a construção de edifícios a existência de um elevador num edifício com estas características seria mesmo obrigatória - art.º 50º do RGEU.

Por outro lado, o prejuízo que resultaria da instalação dos elevadores no prédio seria apenas a incomodidade da entrada e saída da habitação do Autor e do elevador no patamar das escadas ter de ser efetuada com cedências e desvios dos transeuntes quando coincidissem a entrada ou saída de pessoas do elevador no patamar onde se situa a fração do Autor com a entrada e saída de pessoas daquela fração.

Além destas situações serem esporádicas, as mesmas traduzem-se numa simples incomodidade com manifesta irrelevância, pelo que, de qualquer modo, a sua invocação para impedir a instalação dos elevadores no prédio, sempre se traduziria num abuso do direito - art.º 334º do Código Civil -, por se revelar flagrantemente excessivo face à finalidade visada com a proibição constante do disposto no referido n.º 7, do art.º 1425º, do C. Civil.

Por estas razões não sofre a deliberação impugnada do vício invocado pelo Autor, pelo que o recurso interposto deve ser julgado improcedente, confirmando-se a decisão recorrida.

*

Decisão

Pelo exposto, julga-se improcedente o recurso interposto pelo Autor,

confirmando-se a decisão recorrida.

*

Custas do recurso pelo Autor.

*

24.9.2024

[1] Procede-se à numeração dos factos provados por ordem sequencial para maior facilidade de relação e identificação dos mesmos, o que de igual modo se faz para não provados, identificando-os por letras.

[2] PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, vol. III, 2.^a ed., Coimbra Editora, 1984, p. 434, e ARAGÃO SEIA, *Propriedade Horizontal, Condóminos e Condomínios*, Almedina, 2001, p. 133.
