

**Supremo Tribunal de Justiça**  
**Processo nº 1610/22.0T8PRT.P1.S1**

**Relator:** MANUEL AGUIAR PEREIRA

**Sessão:** 10 Dezembro 2024

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** REVISTA

**Decisão:** NEGADA A REVISTA

**PROPRIEDADE HORIZONTAL**

**CONDOMÍNIO**

**DESPESAS DE CONDOMÍNIO**

**PARTES COMUNS**

**ELEVADOR**

**ADMISSIBILIDADE DE RECURSO**

**MATÉRIA DE FACTO**

**LIVRE APRECIACÃO DA PROVA**

**PODERES DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**OBJETO DO RECURSO**

**CONHECIMENTO**

## Sumário

- I. As despesas com os ascensores de um edifício constituído em regime de propriedade horizontal são suportadas pelos condóminos que deles se possam servir, independentemente do uso efectivo que deles façam;
- II. Não obsta à aplicação desse regime a circunstância de as frações, constituídas por espaços distribuídos por três pisos do edifício servidos por lanços de escadas e elevadores, terem acesso directo ao exterior, não podendo a utilização dos elevadores enquanto parte comum do edifício ser vedada aos condóminos.

## Texto Integral

Recurso de Revista 1610/22.0T8PRT.P1.S1

EM NOME DO POVO PORTUGUÊS, acordam os Juízes Conselheiros da 1.<sup>a</sup> Secção do Supremo Tribunal de Justiça:



## RELATÓRIO

### **Parte I - Introdução**

**1) Geolink, Ld.<sup>a</sup>, e B-Simple Sistemas de Informação, Ld.<sup>a</sup>** ambas com sede no Porto, instauraram acção judicial contra o **Condomínio do Edifício ...**, representado pela respectiva Administração, pedindo:

- a) A anulação da deliberação da assembleia de condóminos correspondente ao ponto 2 da ordem de trabalhos da assembleia de 27 de novembro de 2021 (acta 19) que aprovou a distribuição das despesas do condomínio plasmadas no orçamento apresentado na assembleia de 14 de outubro de 2021 (acta 18), deliberando que as autoras deveriam participar na totalidade das rubricas e despesas do condomínio, em função das suas respectivas permilagens;
- b) Que se considere justo e equitativo que as autoras, detentoras das fracções H e G, participem, na proporção da sua quota/permilagem, em 5% do montante das despesas orçamentadas e referidas a água, eletricidade habitações, limpeza e manutenção do condomínio;
- c) Que se considere que as autoras, detentoras das fracções H e G, não devem participar ou quinhoar em qualquer despesa referente a manutenção dos elevadores.

Alegaram, em síntese, que são detentoras, a título de locação financeira, de duas fracções sitas no Edifício constituído em propriedade horizontal demandado e que, ao contrário do decidido na deliberação impugnada não devem participar da rubrica Elevadores-Manutenção e devem participar, em função da respectiva permilagem, somente numa diminuta proporção da rubrica Eletricidade habitações, limpeza e manutenção, por ser diminuto o uso de energia na zona das galerias, a limpeza e a manutenção na zona das galerias onde as fracções se situam.

**2)** O condomínio foi citado e apresentou contestação, impugnando os factos alegados e defendendo a improcedência da acção.

3) Teve lugar a audiência final, sendo proferida sentença em primeira instância que julgou a acção parcialmente procedente e anulou a deliberação do ponto 2) da ordem de trabalhos da assembleia de condóminos de 27 de novembro de 2021, considerando que as autoras não devem participar em qualquer despesa referente à manutenção dos elevadores e absolvendo o réu do demais peticionado.

4) Inconformados o condomínio réu e as autoras interpuseram recurso de apelação.

Por seu acórdão de 18 de abril de 2024 o Tribunal da Relação do Porto decidiu julgar o recurso do réu procedente e o recurso das autoras improcedente, e, em consequência, alterou a sentença recorrida, julgando a acção totalmente improcedente e absolvendo o réu de todos os pedidos contra ele deduzidos.

○ ○

○

## **Parte II - A Revista**

5) Inconformadas as autoras interpuseram recurso de revista do acórdão pelo Supremo Tribunal de Justiça, formulando, *a rematar as suas alegações, as CONCLUSÕES que se transcrevem:*

“1.ª - (...)

**Questão prévia:** *do recurso da matéria de fato*

2ª - *Entenderam os Senhores Desembargadores aceitar o recurso da matéria de facto do réu com base no Acórdão de Uniformização de Jurisprudência 12/2023, publicado no DR de 14/11/2023, considerando que os requisitos mínimos para o fazerem estavam cumpridos.*

3ª - *Não só este requisito mínimo não está cumprido como nem sequer em parte alguma do articulado é dito que também é pretensão da recorrente, recorrer da matéria de fato.*

4ª - *O que a ré defende é que face à prova produzida deveria ter sido outra a decisão do Tribunal “ad quem” e pretende que a Relação venha fazer um novo*

juízo, situação que está vedada àquele Venerando Tribunal.

5ª - Pelo que, salvo o devido respeito e melhor opinião não deveria ter sido admitido o Recurso da matéria de fato por preterição de formalidades essenciais.

6ª - Os Senhores Desembargadores optaram por utilizar a prerrogativa prescrita no artigo 662º do Código de Processo Civil, nomeadamente a al. c) do nº 2 do referido preceito, e optaram por suprir as deficiências e fazer a retificação.

7ª - É precisamente neste ponto que os senhores Desembargadores cometem o seu pecado original.

8ª - O Pecado Capital da Segunda Instância prende-se com o facto de ter ignorado por completo os documentos juntos e tenha retirado uma série de conclusões que só lhe seria permitido retirar mediante análise da Propriedade Horizontal, porquanto de outra forma são apenas exercícios de conjectura do que resulta da propriedade horizontal;

9ª - Salvo o devido respeito e melhor opinião impunha-se ao Tribunal da Relação, se entendesse que os documentos juntos não eram suficientes, ordenar a descida dos autos à primeira Instância para, face à escritura de Constituição da Propriedade Horizontal se proceder a nova resposta da matéria de fato, dissipando as dúvidas, que a primeira instância não teve, mas que a Relação teve, relativamente ao uso e fruição das partes comuns.

10ª - A Relação ao entender que estava em condições de proceder à retificação da matéria de facto, ignorando os documentos juntos, violou o prescrito na al. c) do nº 2 do artigo 662º do Código de Processo Civil, violação que se invoca com as legais consequências e que se impõe a este Reverendíssimo Tribunal, caso entenda que os documentos juntos não são suficientes, ordenar a descida dos autos para que a Escritura da Propriedade Horizontal seja junta e seja proferida nova decisão da matéria de facto.

11ª - Caso assim não se entenda, e se entenda que os documentos juntos são suficientes, impõe-se clarificar uma série de falácias e de conclusões que os Senhores Desembargadores tiraram sem qualquer sustentáculo legal.

12ª - A falácia que sustenta o raciocínio dos Senhores desembargadores constitui o segundo Pecado Original, aliás Douto, Acórdão da segunda Instância.

13ª - Os Senhores Desembargadores concluem que "...as frações das autoras compreendem lugares de estacionamento no piso -2, estando a restante parte da fração situada nos pisos 0 e -1, ou seja, as frações distribuem-se por três pisos distintos do edifício, não estando situadas exclusivamente num piso como pretendem de balde as autoras. Por conseguinte é forçoso concluir que se os titulares destas frações são titulares de lugares de estacionamento, essa titularidade compreende o direito de acesso até ao lugar de estacionamento e deste até à parte restante das frações e vice-versa. Não há no regime legal da propriedade horizontal nada que obste a esta conclusão."

14ª - Este **raciocínio** dos Senhores Desembargadores **está inquinado**, porque as coisas não se podem colocar desta forma simplista.

15ª - Ao contrário do que é defendido **há no regime legal da propriedade horizontal uma coisa que obsta a esta conclusão, o título constitutivo da propriedade horizontal.**

16ª - A questão da possibilidade física da utilização de uma determinada parte comum (que pode ser só comum a algumas frações ou destinada ao uso e fruição de algumas frações) só se coloca se aquela concreta fração, **legal e, só depois, abstratamente**, puder usar a referida parte comum.

17ª - Se "in casu" as frações G e H, tiveram, como têm, e consta da respetiva descrição predial junta aos autos, **e consta da matéria provada**, entrada pela Rua... e Rua ..., uma, e Rua ... e Rua ..., outra, **está-lhes vedado o acesso ao interior do edifício por qualquer outra entrada** que não aquelas **e se o fizerem sem autorização estão a cometer um ilícito civil e criminal, independentemente da possibilidade física de o fazerem.**

18ª - A questão da **possibilidade física** só pode ser assacada **depois de existir a possibilidade legal de o fazerem.**

19ª - **Como resulta expressamente das descrições**, é que **aquelas frações não têm outra entrada para além das constantes das respetivas descrições**, não podem agora os Senhores Desembargadores concluir, com base em juízos de suposição, que porque é fisicamente possível têm esse direito, **porque não têm.**

20ª - A possibilidade física não concede direito de propriedade (o fato de o meu vizinho não ter portão não me dá o direito de entrar na sua propriedade), a possibilidade física apenas obriga a que, na Propriedade Horizontal, existindo o direito, o proprietário não possa, "moto próprio", desvincular-se

das suas obrigações.

21ª - O facto de o Regulamento do Condomínio permitir, na interpretação dos Senhores Desembargadores **que de maneira nenhuma se concede uma vez que o dispositivo é no mínimo ambíguo**, que os proprietários das frações “sub judice” pudessem entrar pelas entradas das habitações e usar as escadas de serviço e os respetivos elevadores, **tal só poderia ser imposto aos mesmos se estes aceitassem esse benefício**.

22ª - Se fosse o caso, **o que não se concede, ficaria na disposição dos proprietários** solicitar as chaves e os códigos para usar essas entradas e esses elevadores e, **aí sim, ficavam obrigados a participar nessas despesas**.

23ª - **Esse benefício nunca poderia ser uma imposição, mas sempre a disponibilização de um direito a usufruir de uma comodidade, que lhe estava vedada por lei (propriedade horizontal), mas que ficaria no poder discricionário de cada proprietário aceitar ou não o benefício e, se sim, participar nas respetivas despesas inerentes ao benefício do mesmo**.

24ª - A forma como os Senhores Desembargadores interpretam o nº 2 do art. 15º do Regulamento é de tal forma simplista que chega a ser conflagradora.

25ª - **A cobertura do edifício é parte comum por imposição legal (al. b) do nº 1 do art. 1421º do CC), pelo que o nº 2 do art. 15º do regulamento não é mais do que uma redundância do que está prescrito na Lei, não concedendo nenhum direito “especial” às frações em causa**,

26ª - Ao contrário do que os Senhores Desembargadores entenderam, tal não “...constitui uma prerrogativa inusitada destas frações...”, **tal constitui um direito que qualquer condómino pode exercer a todo o tempo junto da Assembleia de Condóminos**.

27ª - Carece de sustentáculo legal e oblitera as mais elementares regras de senso comum as alterações à matéria de fato operadas pelo Tribunal da Relação uma vez que **vão contra a Lei** (propriedade horizontal que define concretamente as entradas das frações) e **assentam em juízos de suposição suposição sem suporte legal ou fático**, uma vez que a possibilidade física só poderá ser discutida se existir possibilidade legal de o fazer, **o que manifestamente não há**.

28ª - Impõe-se a este Digníssimo Tribunal **anular o Acórdão da Relação nesta parte** por violação de Lei e **substituí-lo por outro que respeite a Lei**.

29ª - Os Senhores Desembargadores fazem, também, uma errada subsunção dos factos ao direito e uma errada interpretação dos documentos juntos.

30ª - Os documentos junto com a PI sob nº 1 e 2 constituem o registo da propriedade horizontal (e certamente por isso o Meritíssimo Juiz da primeira instância entendeu desnecessária a junção da escritura da constituição da propriedade horizontal), registo esse que, normalmente contém todos os dados necessários para identificar as partes comuns, direitos especiais, condições de uso e utilização, pelo que **estiveram mal os Senhores Desembargadores quando afirmam** “No que concerne ao que pudesse resultar do título constitutivo da propriedade horizontal nada foi alegado, não tendo, inclusivamente, sido junta certidão desse título para permitir a esse tribunal analisar o seu conteúdo.”.

31ª - **estiveram mal por duas ordens de razões:**

1ª - Se reputavam como essencial para a decisão da causa, como parece resultar da supra transcrita afirmação, deveriam ter mandado baixar o processo para qua a prova fosse reanalisada à luz daquele documento (não nos esqueçamos que foi o Tribunal “a quo” que entendeu que não era necessário);

2ª - **Não corresponde à verdade que nada tenha sido alegado**, porquanto a tese da autora assenta, como sempre assentou, no fato de no registo predial a entrada das lojas é direta para as lojas e a entrada das garagens é unicamente feita pelas garagens, como tudo melhor consta das descrições prediais junto aos autos, das frações e do registo da propriedade horizontal.

32ª - Desta forma, se os Senhores Desembargadores entendiam que era essencial a escritura do Título de Constituição da Propriedade Horizontal, porque não se bastassem com o Registo do mesmo junto aos autos, deveriam ter mandado baixar o processo, **não o fazendo teriam que decidir por respeito aos documentos existentes e não com base em suposições, e o que os documentos dizem é claramente que as lojas têm entrada pela Rua ... e Rua ...G, e Rua ... e Rua ...H, facto que os Senhores Desembargadores obliteraram completamente e pura e simplesmente ignoraram.**

33ª - Impõe-se a este Reverendíssimo Tribunal corrigir este erro de julgamento anulando a decisão da Relação nesta matéria e mantendo a decisão da primeira instância quanto a este tema.

**Do Recurso das Autoras**

34ª - Também aqui o Acórdão da Relação enferma de vícios porquanto labora em erro de raciocínio e de aplicação do direito.

35ª - Relativamente ao erro de raciocínio damos aqui por reproduzido “brevitais causa” o já expandido relativamente ao entendimento dos Senhores Desembargadores quanto ao suposto “direito especial de terem na cobertura do edifício equipamentos necessários para o exercício da sua atividade e de acederem a essa cobertura para a colocação e manutenção desses equipamentos.”.

36ª - O facto de qualquer condómino poder solicitar a colocação de mecanismos numa cobertura **não implica de per si que tenha que abstratamente suportar as despesas dos elevadores, manutenção e limpeza das partes comuns que dão acesso à cobertura.**

**37ª - Se, para autorizar tal procedimento a Assembleia estabelecer determinadas obrigações, já será outra coisa, mas não é o que está aqui em causa.**

**38ª - O direito de aceder à cobertura para colocar mecanismos é um direito que está na disposição de qualquer condómino e não obriga de per si a suportar qualquer despesa.**

39ª - O que estamos aqui a colocar em causa é a interpretação e aplicação da Lei por parte dos Senhores Desembargadores de que os autores, por terem a possibilidade abstrata de colocar mecanismos nas coberturas têm que arcar com determinadas despesas, é contrária à Lei e viola os mais elementares princípios da legalidade, equidade e bom senso, pelo que se impõe a este Reverendíssimo Tribunal não sufragar tal entendimento por violação de Lei.

40ª - O pedido para suportar apenas uma percentagem das rubricas água, eletricidade habitações, limpeza e manutenção, ao contrário do que o Tribunal da Relação entendeu não tem a ver com a participação nas despesas por pernilagem ou por partes iguais.

41ª - Embora a forma e o português possam não ter sido os mais corretos, a verdade é que não se trata de um pedido alternativo, mas da concretização prática do mesmo.

**42ª - As autoras ao sugerirem uma participação de 5% do montante daquelas despesas, estão a dizer que aquelas rubricas representam um valor conjunto de € 71.864,00 e que entendem, como justo e razoável participar no**

montante de € 3.593,20 no conjunto daquelas despesas, **por entenderem que esse será o valor correspondente à proporção da responsabilidade que lhes cabe.**

43ª - Isto passaria sempre pela criação de uma nova rubrica, seria um novo centro de custos onde apenas participariam os estabelecimentos comerciais na proporção da respetiva pernilagem.

44ª - Ainda que a expressão literal usada no pedido possa não ser absolutamente cristalina, tem sido jurisprudência assente que ainda que isso aconteça o Tribunal deve fazer uma interpretação extensiva da conjugação do pedido e da causa de pedir, desde que inteligível dentro dos limites do razoável, como parece ser o caso “sub judice”, até porque a questão decidenda não é tão linear como à primeira vista possa parecer.

45ª - O que basicamente é dito é que os centros de custo existentes não refletem a realidade do edifício e deveriam ser alterados em função dessa mesma realidade.

46ª - Não faz qualquer sentido e ofende regras básicas de equidade e de proporcionalidade, que um edifício com nove andares de habitações e um de galeria comercial, com entradas independentes e devidamente individualizadas, não tenha centro de custos autonomizados.

47ª - O nº 3 do artigo 1424º do Código Civil prescreve expressamente que “3 - As despesas relativas às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos ficam a cargo dos que delas se servem.”.

48ª - Ou seja, as despesas de eletricidade que servem exclusivamente os condóminos das habitações devem ficar a cargo dos que deles se servem, assim como as despesas de eletricidade das galerias devem ficar a cargo dos que delas se servem, as lojas.

49ª - Isto é o que constitui a causa de pedir e o pedido das autoras, não é como a Relação entendeu que as autoras estão a pedir “...uma redução da sua contribuição, as autoras admitem e aceitam que em alguma medida também se servem dos espaços em causa.”.

50ª - **Não,** o que aceitam é que parte dos custos terão, forçosamente, que lhe ser imputados porque se referem a espaços por elas utilizados e outras despesas não terão que ser suportadas por elas porque se referem a espaços que não podem ser por elas utilizados.

51ª - Esta é a questão sub judice, que o Tribunal da Relação salvo o devido respeito e melhor entendimento não percebeu ou mal interpretou.

52ª - O que foi dito em relação à eletricidade, aplica-se em relação à água, à manutenção e à limpeza.

53ª - Nesta conformidade deve o recurso das AA. ser procedente e a Ré condenada a destriçar no orçamento as despesas que são das habitações das despesas que são das lojas (galeria comercial) numa proporção a encontrar num juízo de ponderação e equidade, ou, considerando que os autos não dispõem de dados suficientes para efetuar essa ponderação, condenar a Ré a fazer essa destriça na proporção que vier a ser definida em execução de sentença.”

**6)** Os autos não evidenciam que o condomínio réu tenha apresentado articulado de resposta às alegações de revista.

○ ○

○

**7)** Colhidos os vistos legais dos Senhores Juízes Conselheiros que subscrevem o presente acórdão, importa decidir sobre o mérito da revista interposta pelas autoras.

Tendo em conta o teor das conclusões das alegações apresentadas que delimitam, em princípio e sem embargo do conhecimento oficioso de qualquer questão, o objecto da revista, as questões em revistas são as seguintes:

- O conhecimento da questão atinente ao uso do artigo 662.º do Código de Processo Civil pelo acórdão recorrido;

- A anulação da deliberação da Assembleia de Condóminos de 27 de novembro de 2021 sobre a distribuição dos encargos com a conservação e manutenção do edifício, em especial na parte relativa aos ascensores.

Vejamos, em primeiro lugar, o elenco dos factos apurados.

## FUNDAMENTAÇÃO

### Parte I - Os Factos

#### Factos provados

No acórdão recorrido foram considerados provados os seguintes factos (após a alteração a que procedeu):

“1. A Autora Geolink é detentora (no regime de locação financeira) da fracção “H”, do condomínio designado por “...”, sito na Alameda ...; Rua ...; e Rua ..., inscrito na matriz predial urbana da freguesia de ..., concelho do ..., sob o nº ...97 e descrito na Conservatória do Registo Predial do ... sob o nº ...19.

2. A fracção em causa encontra-se descrita no registo predial como *“Unidade autónoma destinada a actividades de sector terciário, designada por L7 - piso menos 1 e piso 0 - dez lugares de estacionamento no piso menos 2, identificadas com a letra da fracção, Entrada: Rua ...e Rua ...”, com 29,118 % por mil de permissão.*

3. A Autora B-Simple é detentora (no regime de locação financeira) da fracção “G”, no mesmo condomínio, descrita no registo predial como *“Unidade autónoma destinada a actividades de sector terciário, designada por L9 - piso menos 1 e piso 0 - oito lugares de estacionamento no piso menos 2, identificadas com a letra da fracção. Entrada: Rua ... e Rua ...”, com 23,008% por mil de permissão.*

4. No dia 14/10/2021, reuniram em assembleia geral de condóminos os detentores e proprietários das fracções autónomas do prédio urbano constituído em propriedade horizontal, designado “...”, sito na alameda ...; Rua ...; e Rua ..., inscrito na matriz predial urbana da freguesia de ..., concelho do ..., sob o nº ...97 e descrito na Conservatória do Registo Predial do ... sob o nº ...19.

5. Constava da ordem de trabalhos, no seu ponto 6, a *“análise, discussão e votação do orçamento para o período de Junho de 2021 a Maio de 2022”* e as Autoras, votando contra a divisão das despesas do orçamento apresentado, propuseram à assembleia *“que as lojas não deveriam contribuir nas rubricas*

*referentes a zonas que não usufruem, nomeadamente electricidade, habitações, elevadores, manutenção e correspondente a limpezas das zonas de habitação ...”, tendo sido decidido “deliberar sobre este assunto na próxima assembleia extraordinária a marcar no prazo de 30 dias”.*

6. No dia 27/11/2021, reuniram em assembleia geral extraordinária de condóminos (com 310,552% do capital investido) os proprietários das fracções autónomas do prédio urbano acima identificado, constando da ordem de trabalhos no ponto 2, “*deliberação sobre a distribuição das despesas do condomínio*” e, votado o referido ponto, foi deliberado pela maioria dos condóminos não alterar a forma de distribuição das despesas apresentada na última assembleia, tendo as autoras e as fracções “E” e “C”, votado a favor da alteração.

7. A deliberação que aprovou o orçamento a que se refere o ponto 5) e que determinou que as autoras deveriam participar na totalidade das rubricas e despesas do condomínio, em função das suas respectivas permilagens, obriga a fracção “H” a pagar o valor mensal de € 479,69 (com os 10% do Fundo Comum de Reserva) e a fracção “G” o valor mensal de € 379,03 (com os 10% do Fundo Comum de Reserva).

8. Do orçamento aprovado, no valor de € 197.685,32, incluindo o valor legal do Fundo Comum de Reserva, as autoras participam integralmente de todas rubricas, mais concretamente das seguintes:

- a) Administração - honorários € 9.300;
- b) Água € 3.200;
- c) Diversos € 1.700;
- d) Eletricidade garagens € 23.000;
- e) Eletricidade habitações € 11.000;
- f) Elevadores-manutenção € 13.000;
- g) Limpeza € 20.664;
- h) Manutenção € 37.000;
- i) Portaria € 45.000;
- j) Segurança Social/AT € 15.000; e

k) Seguro de acidentes de trabalho € 850.

9. O condomínio “...” é composto por 4 pisos abaixo da cota da soleira e 9 pisos acima da cota da soleira.

10. A garagem colectiva tem entrada e saída própria para a Rua ..., com número de polícia próprio, a zona habitacional tem 4 entradas próprias e individualizadas e a galeria comercial tem lojas/fracções (onde se incluem as das Autoras), com acesso directo ao exterior e rua.

11. As aludidas fracções comerciais, não obstante integradas no condomínio “...”, têm entradas próprias com acesso directo ao exterior ou à rua.

12. Presentemente as Autoras não usam os oito elevadores existentes no edifício por não terem pedido à Administração ou à Portaria as chaves e/ou códigos necessários à utilização dos elevadores.

13. O acesso às fracções “H” e “G”, que se situam na galeria, é feito directamente pelo exterior e rua.

14. O acesso aos respectivos lugares de estacionamento, situados na garagem colectiva do piso - 2 é feito directamente pela porta homem e portão da garagem, também situada no piso - 2, na Rua ....

15. As autoras nunca possuíram e não possuem códigos de acesso ou chaves de qualquer uma das quatro entradas das habitações, sendo que cada entrada possui mais de 30 fracções, e tão pouco possuem caixas de correio dentro de qualquer das entradas das habitações, situando-se estas no exterior, na galeria, em frente à entrada das suas fracções.

16. As autoras estão impedidas de usufruir das zonas comuns e do ginásio, pois o regulamento do condomínio assim o proíbe.

17. As autoras podem sair, da garagem, pelo portão da mesma e aceder às galerias (onde se situam as fracções “H” e “G”) via exterior.

18. A escadaria paralela aos elevadores é utilizada pelas autoras e seus funcionários.

19. O edifício encontra-se nas imediações do ..., bem como de um centro comercial.

20. Nos dias em que se realizam jogos ou eventos no ..., as galerias comerciais têm um acréscimo de movimentação e, conseqüentemente um acréscimo de sujidade dessas áreas.

21. Os serviços de limpeza do condomínio asseguram a limpeza dessas áreas.

22. As quatro torres dos elevadores e as escadarias adjacentes permitem o acesso dos condóminos do piso de estacionamento mais baixo até ao último piso situado no mesmo bloco e vice-versa, estando alinhadas com as quatro entradas comuns do prédio situadas no nível do piso 0.

23. As autoras, para acederem da garagem às galerias comerciais, podem usar as escadarias paralelas aos elevadores e os elevadores.

24. As autoras têm acesso à escadaria e elevadores através dos quais podem inclusivamente aceder à cobertura do edifício.

25. As 4 torres dos elevadores e as escadarias adjacentes permitem o acesso desde os lugares de estacionamento e arrecadações até à cobertura do edifício.

○ ○

○

## **Parte II - O Direito**

**1)** Vejamos então as questões colocadas na revista.

Começam as autoras recorrentes por questionar, a título de questão prévia, o cumprimento pelo acórdão recorrido dos poderes que são conferidos pelo artigo 662.º n.º 1 e 2 c) do Código de Processo Civil ao Tribunal da Relação para proceder à alteração da matéria de facto apurada em primeira instância.

Entendem as autoras que a contradição entre os factos apurados invocada no acórdão recorrido não lhe conferia poderes para alterar a decisão, devendo o processo baixar à primeira instância para correcção da contradição invocada.

**2)** Numa primeira abordagem sobre a questão colocada se dirá que, tal como resulta expressamente do artigo 662.º n.º 4 do Código de Processo Civil,

estando apenas em causa o erro de julgamento na solução encontrada, a decisão impugnada, que visou a eliminação da contradição entre os factos apurados em primeira instância, não é susceptível de revista pelo Supremo Tribunal de Justiça.

Tal norma está em perfeita sintonia com o artigo 674.º n.º 3 (e 682.º n.º 2) do Código de Processo Civil, segundo o qual o erro na fixação dos factos materiais da causa não pode ser objecto do recurso de revista, salvo havendo ofensa de lei que exija certa espécie de prova para a existência do facto.

Estando provado sem contestação que as fracções detidas pelas autoras se situam fisicamente em três pisos diferentes do edifício em que se inserem a dúvida centrava-se na possibilidade de uso dos elevadores e escadas de que o edifício está dotado por parte das autoras.

A prova sobre esse facto controvertido pode ser feita por qualquer meio, sendo igualmente possível que a conclusão sobre a sua realidade se atinja através do recurso a presunções extraídas a partir dos factos assentes.

Daí que, não tendo sido violada qualquer norma relativa à prova material dos factos cuja contradição foi assinalada, não seja viável a revista pelo Supremo Tribunal de Justiça sobre a matéria.

A decisão tomada no acórdão recorrido de alterar - ainda que officiosamente - a matéria de facto apurada em primeira instância para eliminar a contradicção invocada é permitida - até por maioria de razão - pelo artigo 662.º n.º 2 c) e n.º 1 do Código de Processo Civil cuja previsão, contrariamente ao defendido pelas autoras, não foi violada pelo acórdão recorrido.

O que vem de ser dito não afasta a aplicação ao caso concreto do artigo 662.º n.º 4 do Código de Processo Civil, não sendo a decisão nessa parte impugnada, nos termos questionados pelas recorrentes, susceptível de recurso ordinário de revista pelo Supremo Tribunal de Justiça.

○ ○

○

**3)** Sobre a possibilidade de uso pelos condóminos das partes comuns do edifício transcreve-se de seguida um excerto da fundamentação do acórdão do

Supremo Tribunal de Justiça de 17 de setembro de 2024 (revista 14227/22.0T8PRT.P1.S1), desta mesma secção e disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), pela sua pertinência na abordagem da caracterização do direito de propriedade (compropriedade) sobre as partes comuns do edifício:

*“O regime legal da propriedade horizontal é caracterizado pela titularidade na esfera jurídica de cada um dos condóminos de um direito de propriedade exclusiva sobre uma determinada fracção autónoma, devidamente individualizada e identificada no título constitutivo, e pela cumulativa co-titularidade do direito de propriedade (compropriedade) sobre as partes comuns do edifício, sendo a existência dessas partes comuns absolutamente essencial para permitir a autonomia funcional das fracções autónomas do edifício.*

*Sendo essencial a identificação no título constitutivo da propriedade horizontal das fracções autónomas objecto de direito de propriedade exclusivo de cada condómino, todas as partes do edifício que não estiverem ali identificadas como fracção autónoma ou afectas ao uso exclusivo de uma dada fracção, serão tidas como partes comuns do edifício de que cada condómino é comproprietário na proporção do valor da sua fracção.*

*5) O artigo 1421.º n.º 1 do Código Civil prevê que determinadas partes do edifício são obrigatoriamente comuns, elencando como tal as partes que constituem a estrutura do edifício e as partes mais usuais de uso comum como entradas, vestíbulos, corredores utilizados por mais do que dois condóminos, etc.*

*As partes do edifício descritas neste n.º 1 do artigo 1421.º do Código Civil nunca poderão ser objecto de apropriação individual, exactamente porque a sua existência é essencial à autonomia funcional de mais do que uma fracção.*

*No seu n.º 2 o mencionado preceito identifica as partes do edifício que se presumem comuns (pátios e jardins anexos, ascensores, casa de porteiro e garagens), contendo a sua alínea e) uma cláusula aberta ao considerar que, em geral, se presumem comuns todas as partes ou “coisas que não sejam afectadas ao uso exclusivo de um dos condóminos.”*

**4)** Por sua vez o artigo 1422.º n.º 1 do Código Civil estabelece as limitações ao exercício dos direitos dos condóminos quanto às fracções que lhes pertencem em exclusivo e quanto às partes comuns remetendo para as limitações impostas aos proprietários e comproprietários de coisas imóveis (artigo 1344.º e seguintes do Código Civil e artigo 1403.º e seguintes do Código Civil).

Ora o regime legal da propriedade horizontal não contem qualquer norma que ponha em causa o direito ao uso convencional das partes comuns do edifício – como são as entradas, escadas, ascensores e corredores usados por mais do que um condómino – por parte do comproprietário genericamente consagrado no artigo 1406.º do Código Civil.

Nem se compreenderia uma restrição ao exercício do direito de (com)propriedade sobre as partes comuns do edifício, existentes e postas à disposição dos condóminos, no contexto de um uso funcionalmente justificado e não lesivo de direitos e interesses alheios, das partes comuns do edifício.

Como muito claramente explica o acórdão recorrido *“Em virtude da natureza real do direito de propriedade em regime de propriedade horizontal e o princípio da tipicidade que caracteriza os direitos reais, diga o Regulamento o que disser (repete-se que se ignora se o que diz a esse respeito o título constitutivo da propriedade horizontal), a passagem de qualquer dos condóminos sobre zonas comuns da propriedade horizontal jamais constituirá apenas o exercício de um direito de servidão de passagem em sentido próprio, pelo contrário, será sempre algo que decorre do conteúdo do direito de propriedade em regime de propriedade horizontal e mais especificamente do conteúdo desse direito sobre as partes comuns”*.

Carece, pois, de fundamento a argumentação tecida pelas autoras recorrentes de que lhe está legalmente vedado o uso das partes comuns do edifício, nomeadamente das escadas e ascensores que fazem a ligação entre os pisos em que as suas fracções se situam, uma vez que – alegam – da descrição predial das suas fracções – certamente lavrada de acordo com o título constitutivo da propriedade horizontal – resulta que o acesso/entrada à suas fracções se faz apenas *“pela Rua ... e ..., uma, e Rua ... e Rua ..., outra”*, estando-lhes vedado o acesso ao interior do edifício por qualquer outra entrada que não aquelas.

○ ○

○

**5)** Na presente revista as autoras continuam a pugnar pela anulação da decisão sobre a distribuição dos encargos de conservação e manutenção /

fruição do edifício tomada na Assembleia Geral de Condóminos que teve lugar no dia 27 de novembro de 2021.

Entendem as autoras que não têm que participar na totalidade das despesas do condomínio em função da permutagem das suas fracções, pretendendo a fixação do valor da sua contribuição na parte relativa aos custos com água, eletricidade habitações, limpeza e manutenção do condomínio em 5% e a desoneração das despesas relativas à manutenção dos elevadores.

A sentença proferida em primeira instância reconheceu às autoras apenas o pedido de desoneração do pagamento dos encargos de manutenção dos elevadores, tendo o acórdão recorrido julgado integralmente improcedente a pretensão das autoras.

Significa isso que está consolidada e coberta pela dupla conformidade decisória a não aplicação às despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício de critério diferente do estabelecido no artigo 1424.º n.º 1 do Código Civil, ou seja, essas despesas são pagas pelos condóminos na proporção do valor das fracções de que são proprietários / detentores exclusivos.

Resta decidir nesta sede a questão da distribuição das despesas relativas aos ascensores sobre a qual divergiram as instâncias.

**6)** À data da Assembleia Geral de Condóminos em que foi tomada a resolução cuja anulação é peticionada pelas autoras o artigo 1424º do Código Civil, com a epígrafe “Encargos de conservação e fruição”, tinha a seguinte redação, introduzida pela Lei 32/2012 de 14 de agosto:

“1. Salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas fracções.

2 - Porém, as despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum podem, mediante disposição do regulamento de condomínio, aprovada sem oposição por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio, ficar a cargo dos condóminos em partes iguais ou em proporção à respectiva fruição, desde que devidamente especificadas e justificados os critérios que determinam a sua imputação.

3 - As despesas relativas aos diversos lanços de escadas ou às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos ficam a cargo dos que delas se servem.

4. Nas despesas dos ascensores só participam os condóminos cujas fracções por eles possam ser servidas.

5 - Nas despesas relativas às rampas de acesso e às plataformas elevatórias, quando colocadas nos termos do n.º 3 do artigo seguinte, só participam os condóminos que tiverem procedido à referida colocação.”

**7)** O preceito acabado de citar estabelece com clareza o regime dos encargos com a conservação e fruição das partes comuns dos edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal.

Seguindo a lição de Pires de Lima e Antunes Varela <sup>1</sup>:

A regra primeira da repartição das despesas com a conservação e fruição das partes comuns é a que for ditada pela vontade das partes, desde logo no título constitutivo da propriedade horizontal, mas também em posterior deliberação dos condóminos.

Pode, porém, suceder que os condóminos não regulem validamente a repartição das despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício.

Nessa eventualidade intervém a primeira regra supletiva assente no critério da proporcionalidade: cada condómino suporta as despesas com a conservação e fruição das partes comuns do edifício na proporção que lhe cabe no valor global do edifício fixada no título de constituição da propriedade horizontal (artigo 1418.º n.º 1 do Código Civil).

É a regra do artigo 1424.º n.º 1 do Código Civil.

**8)** A segunda regra supletiva consta do artigo 1424.º n.º 3 e 4 do Código Civil, e reporta-se especificamente a lanços de escadas e partes comuns do edifício que sirvam apenas um ou alguns dos condóminos, imputando a responsabilidade de suportar as respectivas despesas aos condóminos que delas se servem.

E quanto às despesas dos ascensores o artigo 1424.º n.º 4 do Código Civil estipula, afastando a repartição seccionada em função da sua efectiva utilização, que elas serão suportadas pelos condóminos cujas fracções por eles possam ser servidas, independentemente da sua efectiva utilização e da maior ou menor intensidade do uso.

**9)** É esta última a norma aplicável ao caso presente.

É pacífico o ensinamento da doutrina e a interpretação jurisprudencial do artigo 1424.º n.º 4 do Código Civil: a limitação estabelecida conduz à exclusão da responsabilidade pelo pagamento das despesas com os ascensores por parte dos titulares das fracções que não possam ser servidas por eles, como sucede com os condóminos cujas fracções se situem no piso de onde arranca o ascensor ou em piso inferior.

Na ausência de disposição convencional em contrário é essa possibilidade objectiva de utilização dos ascensores para aceder às respectivas fracções – e não a sua efectiva utilização – que justifica a participação dos condóminos nas despesas inerentes à conservação e manutenção dos ascensores.

**10)** O que sucede no caso presente?

Cada uma das autoras é detentora de uma fracção que integra espaços do edifício situados no piso menos um e zero e lugares de estacionamento no piso menos dois.

Os mencionados pisos do edifício são servidos por ascensores que as autoras podem utilizar, apesar de o acesso ao piso das galerias comerciais em que as fracções se situam ter acesso directo ao exterior ou à rua e de o acesso aos lugares de estacionamento ser feito directamente pela Rua ....

Como vem provado, os elevadores permitem o acesso dos condóminos do piso de estacionamento mais baixo até ao último piso situado no mesmo bloco e vice-versa, estando alinhadas com as quatro entradas comuns do prédio situadas no nível do piso zero, podendo as autoras, para aceder da garagem às galerias comerciais, usar quer os lanços de escada paralelos aos elevadores quer os elevadores, inclusive até à cobertura do edifício.

É certo que as autoras não usam os elevadores existentes no edifício por não terem pedido chaves e/ou códigos necessários à sua utilização.

Verificando-se, porém, a possibilidade de os elevadores serem usados pelas autoras no acesso entre o piso menos dois e o piso zero em que as suas fracções se situam, a circunstância de deles não fazerem uso efectivo, podendo fazê-lo, não as exonera da obrigação de participar nas despesas dos elevadores que servem as respectivas fracções.

**11)** Em conclusão, o recurso interposto pondo em causa o decidido no acórdão recorrido em relação à participação das autoras nas despesas com os elevadores, não tem fundamento.

O acórdão recorrido aplicou de forma correcta artigo 1424.º n.º 4 do Código Civil segundo o qual as despesas com os elevadores são suportadas pelos condóminos que deles se possam servir.

Porque vencidas as autoras recorrentes são responsáveis pelo pagamento das custas da revista que interpuseram e em que ficaram vencidas.

☞ ☞

☞

## **DECISÃO**

Termos em que acordam em julgar improcedente a revista interposta pelas autoras e em confirmar o acórdão recorrido.

Condenam as autoras no pagamento das custas da revista.

Lisboa e Supremo Tribunal de Justiça, 10 de dezembro de 2024

*Manuel José Aguiar Pereira (relator)*

*Nelson Paulo Martins de Borges Carneiro*

*Maria João Romão Carreiro Vaz Tomé*

---

1. Código Civil Anotado, Vol III - 2.ª edição revista e actualizada Coimbra Editora, 1987 a páginas 430 e seguintes [↵](#)