jurisprudência.pt

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 17076/21.0T8LSB.L1-6

Relator: TERESA PARDAL
Sessão: 23 Janeiro 2025
Número: RL
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃP
Decisão: IMPROCEDENTE

ACÇÃO DE ANULAÇÃO DE DELIBERAÇÃO SOCIAL **CONDOMÍNIO**

PARTES COMUNS **INOVAÇÃO** **ELEVADOR** **MAIORIA**

Sumário

1- Nos termos do artigo 1425º nº 1 do CC, as inovações nas partes comuns dos prédios em propriedade horizontal têm de ser aprovadas por maioria de dois terços, prevendo, porém, o nº 2 do mesmo artigo que, consistindo a inovação na colocação de um elevador num edifício com pelo menos oito fracções, a sua aprovação depende sempre apenas de maioria simples.
2- Se a inovação prejudicar a utilização, por parte de algum dos condóminos, tanto de coisas próprias, como de coisas comuns, o nº 7 do artigo 1425º não a permite, o que não afasta a regra do nº 2 deste artigo.
3- O prejuízo a que se refere o nº 7 do artigo 1425º tem de apresentar relevo suficiente para justificar a proibição da inovação e do benefício por esta proporcionado aos condóminos.

Texto Integral

Acordam na 6ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Lisboa:

RELATÓRIO.
AA, BB, CC e DD intentam a presente acção declarativa com processo comum contra Condomínio do Prédio sito na Rua de ..., Lisboa alegando, em síntese, que são proprietárias das fracções autónomas correspondentes às letras F, G, J, M, N e P do prédio a que se reporta o condomínio réu, o qual não tem elevador, tendo sido apresentadas por uma das condóminas três propostas para instalação de um elevador (propostas A, B e C), as quais foram objecto de

análise numa assembleia geral de condóminos iniciada em 16 de Abril de 2021 e terminada em 14 de Maio do mesmo ano, onde foi rejeitada a proposta B e foi deliberado, por maioria simples e com votos contra das autoras, aprovar a proposta A (instalação do elevador no meio das escadas interiores do prédio com a redução do espaço das mesmas) e, como alternativa subsidiária, a proposta C (instalação do elevador no pátio tardoz do prédio, junto às varandas e marquises do lado esquerdo), sendo esta deliberação inválida quanto à solução A, já que necessita de maioria de dois terços, por a colocação do elevador no interior das escadas prejudicar a linha arquitectónica do prédio e, quanto à solução C, por prejudicar a utilização das fracções do lado esquerdo e por pôr em perigo a segurança das pessoas, tudo com violação do disposto no artigo 1425º, nºs 1 e 7 do CC.
Concluíram pedindo a anulação da deliberação tomada em assembleia geral extraordinária de condóminos do Condomínio réu, iniciada em 16 de Abril e terminada a 14 de Maio de 2021, que aprovou por maioria simples a realização de obras de adaptação das zonas comuns para a instalação de elevador na bomba das escadas interiores do prédio (solução A) e, subsidiariamente, a colocação de elevador no pátio comum tardoz junto às varandas ou marquises das frações situadas no flanco esquerdo do prédio (solução C).
O réu contestou alegando, em síntese, que não se verifica a apontada nulidade pois é suficiente a maioria simples para a deliberação em causa, nos termos do nº 2 do artigo 1425º do CC, inexistindo prejuízo arquitectónico e inexistindo também, quanto à solução C, qualquer prejuízo para os condóminos, ou perigo para a segurança das pessoas.
Concluiu pedindo a improcedência do pedido.
Saneados os autos procedeu-se a julgamento, findo o qual foi proferida sentença que julgou a acção improcedente e absolveu os réus do pedido.
*
Inconformadas, as autoras interpuseram recurso e alegaram, dando conhecimento de que a solução A foi, entretanto, sujeita a avaliação pela Direcção Geral do Património e Cultura, tendo sido negado provimento à sua execução, pelo que a impugnação da deliberação em relação a esta solução se tornou inútil.
Formularam as seguintes conclusões:
1. As Apelantes discordam da decisão proferida em primeira instância, e dela recorrem, de facto e de Direito, requerendo a reapreciação da prova produzida e a prolação de nova decisão, que considere provados os factos *infra* detalhados sobre a Solução C) de instalação de elevador e invalide a Deliberação Geral Extraordinária de Condóminos, de 14 de Maio de 2021, na

parte em que aprovou a Solução de instalação do elevador, por violação do disposto no artigo 1425.º, n.º 7, do CC.
Quanto à reapreciação da matéria de facto,
2. No que diz respeito ao posicionamento do elevador face à fachada do Prédio, deve ser aperfeiçoado o facto 43 da matéria de facto assente nos termos seguintes:
• [Ficou provado que] "*A solução C implica a passagem do elevador a apenas cerca de dois centímetros das varandas das frações situadas no flanco esquerdo do prédio, algumas das quais fechadas em marquise*."
3. O aperfeiçoamento do facto 43 tem por base a prova documental DOC. N.º 3, fls. 36, junto à Petição Inicial, que demonstra que a estrutura independente do elevador ficará a uma distância quase nula da fachada;
4. Bem como a prova testemunhal, em particular o depoimento da Sra. EE (cf. depoimento prestado na audiência de julgamento de 12/12/2022, pelas 15:31 horas, aos 00h:25m:23s a 00h:25m:50s), que também é proprietária de uma das frações e que foi impulsionadora das propostas de instalação do elevador. Esta testemunha, que também é arquiteta, confirmou que a distância entre o elevador e a fachada será de apenas 2 centímetros.
5. Também as declarações de parte da Autora BB (cf. depoimento prestado na audiência de julgamento do dia 30/01/2023, pelas 14:13 horas, aos 00h:10m:14s a 00h:12m:08s), confirmam aquele facto.
6. Relativamente ao impacto adveniente da instalação do elevador no pátio comum tardoz, de acordo com a Solução C), o Tribunal considerou não provada a existência de prejuízos na passagem de luz solar e na extração natural de fumos e cheiros provenientes das cozinhas (cf. facto número 3 da matéria de facto não provada da Sentença).
7. Desde logo, a existência ou não de prejuízos é uma conclusão de facto (e de direito), pelo que não deve figurar entre os factos provados ou não provados dos autos.
8. Por outro lado, resulta da prova produzida em julgamento que haverá, efetivamente, o entaipamento de uma janela de cada uma das marquises existentes no flanco tardoz esquerdo do Prédio (todas de génese legal), a obstrução parcial na passagem de luz solar e na extração natural de fumos e cheiros provenientes das cozinhas interiores.
9. Confirmando essa obstrução a vários níveis, depuseram testemunhas de ambas as partes. Em particular, a Sra. EE (cf. depoimento prestado na audiência de julgamento de 12/12/2022, pelas 15:31 horas, aos 00h:08m:44s e 00h:09m:33s, aos 00h:12m:37s a 00h:14m:00s e aos 00h:31m:31s a 00h:31m:41s), a Autora AA (cf. depoimento prestado na audiência de julgamento do dia 30/01/2023, pelas 14:13 horas, aos 00h:07m:01s a

00h:08m:15s e aos 00h:12m:40s a 00h:15m:48s) e a Autora DD (cf. depoimento prestado na audiência de julgamento do dia 30/01/2023, pelas 14:13 horas, aos 00h:05m:41s a 00h:09m:13s).
10. Assim, deve o facto dado como não provado sob o ponto 3 ser aperfeiçoado e, depois, acrescentado aos factos provados nos seguintes termos:
• [Ficou provado que] "*A Solução C impacta a normal passagem da luz solar e, nas frações que têm marquise, impacta também a extração natural de fumos e cheiros provenientes das cozinhas*".
11. Neste âmbito deve, igualmente, ser acrescentado um novo facto à matéria assente:
• [Ficou provado que] A Solução C implica o entaipamento parcial das varandas e das janelas das marquises, e ainda a remoção parcial dos estendais, das frações do flanco esquerdo do Prédio.
12. Estranhamente, o Tribunal *a quo* valorizou este facto em sede de fundamentação (cf. fls. 20 da Sentença) sem, no entanto, o consigná-lo em sede de matéria assente. A testemunha Sra. EE depôs, claramente, nesse sentido (cf. depoimento prestado na audiência de julgamento de 12/12/2022, pelas 15:31 horas, aos 00h:25m:59s a 00h:26m:24s).
13. Da prova produzida, em especial da que tivemos aqui oportunidade de ressalvar e aditar à matéria de facto assente, resulta provado que a instalação do elevador no prédio, nos termos da Solução C):
• distará a escassos dois centímetros da fachada tardoz esquerda do Prédio (e das frações aí existentes);
• entaipará parte do comprimento das varandas (com e sem marquises) que integram essas mesmas frações situadas no flanco esquerdo do Prédio;
• entaipará parte de janelas existentes nas marquises (de génese legal) de duas das frações ali situadas;
• obstruirá parcialmente a entrada de luz, a extração de fumos e o arejamento das referidas frações; e
• implicará a remoção parcial dos estendais existentes e dos quais os seus proprietários fazem uso.
Quanto à reapreciação da interpretação-aplicação do Direito,
14. A proibição de realizar inovações que prejudiquem a utilização normal por parte de, pelo menos, um dos condóminos, tanto das coisas próprias como das comuns encontra-se prevista no número 7, do artigo 1425.º do CC.
15. O prejuízo tutelado no âmbito da supramencionada norma não é quantificado – não se prevê qualquer critério de prejuízo mínimo ou máximo. Onde a lei não distingue, o julgador não deve distinguir também. Esta é, aliás, a jurisprudência do nosso Supremo Tribunal de Justiça (cf. Acórdão de 11/10/1989, Relator: FERREIRA DIAS, Proc. Nº 074879 e, mais recentemente,

Acórdão de 22/02/2017, Relator: Juiz Conselheiro TOMÉ GOMES, Proc. N.º 2064/10.0TVLSB).
16. A colocação do elevador nos termos da Solução C) prejudica o normal uso e gozo das frações de que são proprietárias as Apelantes (zonas próprias), e inviabiliza qualquer intervenção numa parte da fachada do Prédio (zona comum), por todas as circunstâncias já *supra* enunciadas.
17. Não é possível aprovar uma deliberação desta índole - i.e, que preveja a realização de obras de inovação que prejudicam algum(ns) condóminos -, por meio de maioria simples e sem a aprovação do(s) próprio(s) condómino(s) lesado(s).
18. As Apelantes votaram contra a deliberação adotada na Assembleia Geral Extraordinária para a colocação do elevador nos termos quer da Solução A), quer da Solução C).
19. Por fim, não é merecedor de qualquer relevo jurídico o facto de algumas das Autoras, ora Recorrentes, não utilizarem, atualmente, as suas frações como casa de morada de família.
A tutela jurídica que lhes está reservada no âmbito das relações de Condomínio permanece integral.
20. As Recorrentes requerem a revogação da Sentença quanto à aprovação da Solução C), e a substituição por outra que declare nula, nessa parte, a Deliberação da Assembleia Geral Extraordinária de Condóminos *sub judice*.
Nestes termos e nos demais do Direito aplicável, deverá o presente recurso de apelação ser julgado procedente, por provado, revogando-se a decisão recorrida e substituindo-a por outra que invalide, por violação do disposto no artigo 1425.º, n.º 7, do CC a Deliberação adotada em Assembleia Geral Extraordinária de Condóminos do Condomínio Réu, ora Recorrido, iniciada em 16 de abril e terminada a 14 de maio de 2021, que aprovou a colocação de elevador no pátio comum tardoz do Prédio junto às varandas e marquises das frações situadas no flanco esquerdo do prédio (Solução C).
*
Não foram apresentadas contra-alegações e o recurso foi admitido apelação, com subida imediata, nos autos e com efeito devolutivo.
*
As questões a decidir são:
I) Impugnação da matéria de facto.
II) Validade da deliberação impugnada pelas autoras, na parte relativa à colocação do elevador de acordo com a solução C.
*
FACTOS.
A sentença recorrida considerou os seguintes factos provados e não provados:

Provados.
1. As Autoras são proprietárias das frações autónomas F, G, J, M, N e P do prédio urbano sito na Rua de ..., tornejando para a Rua do ... Lisboa.
2. O referido prédio urbano está registado na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa, sob o número ..., freguesia de ..., e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ..., freguesia de Arroios.
3. E está constituído em regime de propriedade horizontal, com 19 frações autónomas, designadas pelas letras "A" a "T".
4. O prédio em questão é composto pelas seguintes frações autónomas, cada qual com as seguintes permilagens no valor total do capital investido no prédio:
• Fração A, loja, com 60 (sessenta) de permilagem
• Fração B, loja, com 30 (trinta) de permilagem
• Fração C, loja, com 30 (trinta) de permilagem
• Fração D, loja, com 30 (trinta) de permilagem
• Fração E, loja, com 30 (trinta) de permilagem
• Fração F, loja, com 30 (trinta) de permilagem
• Fração G, loja, com 30 (trinta) de permilagem
• Fração H, cave (anexo), com 20 (vinte) de permilagem
• Fração I, cave, com 40 (quarenta) de permilagem
• Fração J, rés-do-chão direito, com 60 (sessenta) de permilagem
• Fração L, rés-do-chão esquerdo, com 80 (oitenta) de permilagem
• Fração M, primeiro andar direito, com 60 (sessenta) de permilagem
• Fração N, primeiro andar esquerdo, com 80 (oitenta) de permilagem
• Fração O, segundo andar direito, com 60 (sessenta) de permilagem
• Fração P, segundo andar esquerdo, com 80 (oitenta) de permilagem
• Fração Q, terceiro andar direito, com 60 (sessenta) de permilagem
• Fração R, terceiro andar esquerdo, com 80 (oitenta) de permilagem
• Fração S, quarto andar direito, com 60 (sessenta) de permilagem
• Fração T, quarto andar esquerdo, com (oitenta) de permilagem
5. A administração do condomínio do prédio acima identificado está a cargo da empresa de gestão de condomínios com a denominação Malugest - Administração de Condomínios, Lda., que atua comercialmente sob a firma Charib Excellence, e de que são sócios-gerentes os Srs. FF e GG.
6. No projeto de arquitetura do prédio em questão não existe um espaço, nas zonas comuns, com as dimensões e local próprios para a colocação de um elevador, que permita o acesso aos pisos acima do rés-do-chão por essa via, em alternativa às escadas interiores ou às escadas de incêndio exteriores.
7. Um conjunto de condóminos pretende realizar obras de adaptação do prédio com vista à instalação de um elevador.

8. Para o efeito, três soluções alternativas foram apresentadas, discutidas e votadas em assembleia geral extraordinária de condomínio, que teve início a 16 de Abril de 2021 e término numa segunda sessão realizada a 14 de Maio de 2021.
9. Por convocatória de 30 de Março de 2021, foram os condóminos informados de que se realizaria uma assembleia geral extraordinária a 16 de Abril de 2021, com o propósito de discutir a seguinte ordem de trabalhos:
"1: Análise, discussão e votação de instalação de um elevador no edifício. Quórum exigível – Maioria do valor total do prédio (mais de 50%) para colocação de elevadores.
2: Discussão e aprovação de quota extraordinária para a obra de instalação do elevador".
10. A 16 de Abril de 2021 reuniram em primeira convocatória, em assembleia geral extraordinária, (i) os proprietários das frações "F" e "M" representados pela sociedade administradora do condomínio Malugest; (ii) o proprietário da fração "H", representado pela Autora BB; e (iii) os proprietários das frações "G", "J", "L" e "N", "P" a "T".
11. Os condóminos presentes e representados reuniam 72% do valor total do edifício.
12. Antes do início dos trabalhos, as condóminas e Autoras BB e AA, proprietárias das Frações "G" e "P", "J" e "N", respetivamente, por intermédio do seu mandatário Dr. HH, também presente na referida assembleia, começaram por referir que, no seu entender, o primeiro ponto da ordem de trabalhos (análise, discussão e votação de instalação de um elevador no edifício) só poderia ser aprovado por maioria absoluta dos condóminos, correspondente a 66,7% da totalidade do capital investido, e não por maioria simples.
13. Já os condóminos das frações "L", "Q", "R", "S" e "T", defenderam ser necessário, para aprovar o primeiro ponto da ordem de trabalhos, obter uma maioria simples representativa de apenas 51% do capital do edifício.
14. As posições em confronto reuniram 360/1000 votos cada, tendo os condóminos presentes deliberado, por unanimidade, a suspensão dos trabalhos da assembleia geral extraordinária, e a sua continuação em data tão breve quanto possível, que veio a ser o dia 14 de Maio de 2021.
15. No dia 13 de Maio de 2021, a condómina EE, proprietária da Fração "T", correspondente ao quarto andar esquerdo, enviou um e-mail à administração do condomínio e a alguns dos condóminos, com o assunto "Rua de ... - propostas para instalação elevador", no qual apresentou três propostas para a instalação de um elevador no prédio (soluções A, B e C), que serviriam de base para discussão na próxima sessão da assembleia geral extraordinária iniciada

a 16 de Abril.
16. De acordo com o e-mail de EE, de 13 de Maio de 2021, as três soluções para a instalação de elevador são as seguintes:
17. A solução A, que consiste em instalar o elevador no meio da bomba das escadas interiores do elevador.
18. A solução B passa por instalar o elevador no flanco esquerdo do prédio, na zona onde, atualmente, existem despensas que pertencem às frações aí situadas - frações “L”, “N”, “P”, “R” e “T”.
19. A solução B pressupõe a cedência, ao condomínio, por parte das referidas frações situadas no lado esquerdo, do espaço onde, depois de realizadas as obras de adaptação necessárias, se instalaria o dito elevador.
20. A solução B implica a alteração do título constitutivo da propriedade horizontal do prédio.
21. A solução C consiste na instalação de elevador no pátio comum tardoz, no espaço existente entre as escadas de incêndio exteriores, de estrutura metálica, e as varandas das frações situadas no lado esquerdo do prédio.
22. Os trabalhos da assembleia geral extraordinária foram retomados a 14 de Maio de 2021.
23. Tendo estado presentes ou representados todos os proprietários das frações do prédio: a proprietária das frações “A”, “B”, “C”, “D”, “E”, “I”, e “O”, representada por II; as proprietárias das frações “F” e “M” representadas pela administradora do condomínio Malugest; a proprietária das frações “G” e “P”; o proprietário da fração “H”, representado pela Autora BB; a proprietária das frações “J” e “N”; a proprietária da fração “L” e “S” (II); a proprietária da fração “P”; o proprietário da fração “Q”, representado pela condómina EE, proprietária da fração “T”; o proprietário da fração “R” e a proprietária da fracção “T”.
24. Levado novamente a discussão e votação o ponto número um da ordem de trabalhos (análise, discussão e votação de instalação de um elevador no edifício).
25. Foram apresentadas as três soluções acima descritas para a instalação de elevador no prédio (soluções A, B e C).
26. A solução B (instalação de elevador na zona onde atualmente se situam despesas pertencentes às frações do flanco esquerdo do prédio) foi descartada pelas proprietárias de duas das frações potencialmente afetadas - “N” e “P” - pelo que não obteve a unanimidade necessária à sua aprovação.
27. A solução A (instalação de elevador na bomba das escadas interiores do prédio) obteve: 640/1000 votos a favor, dos condóminos das fracções “A”, “B”, “C”, “D”, “E”, “I”, “L”, “O”, “Q”, “R”, “S” e “T”, e 360/1000 votos contra, dos condóminos das fracções “F”, “G”, “H”, “J”, “M”, “N” e “P”.

28. A solução C (instalação de elevador no pátio tardoz do prédio, no espaço existente entre as escadas exteriores metálicas e as varandas das frações do flanco esquerdo do prédio) obteve os mesmos votos a favor e contra que a solução A, ou seja, 640/1000 votos a favor dos condóminos das fracções “A”, “B”, “C”, “D”, “E”, “I”, “L”, “O”, “Q”, “R”, “S” e “T”, e 360/1000 votos contra, dos condóminos das fracções “F”, “G”, “H”, “J”, “M”, “N” e “P”.
29. Para os condóminos que votaram favoravelmente as soluções A e C, a primeira – a solução A – é a solução privilegiada, com a necessária adaptação das escadas interiores do prédio.
30. Sendo a solução C uma alternativa à instalação do elevador, em linha contígua à escada de incêndio de estrutura metálica existente no pátio comum tardoz do prédio.
31. O ponto número dois da ordem de trabalhos (“discussão e aprovação de quota extraordinária para a obra de instalação do elevador”) respeitou à implementação de uma quota extraordinária para a execução das obras de instalação do elevador no valor de € 59.316,76 para execução da Solução A, ou de € 48.400,49 para execução da Solução C.
32. Tendo a votação deste segundo ponto da ordem de trabalhos sido idêntica à do ponto anterior, com 640 votos a favor, das fracções “A”, “B”, “C”, “D”, “E”, “I”, “L”, “O”, “Q”, “R”, “S” e “T”, e 360 votos contra, das fracções “F”, “G”, “H”, “J”, “M”, “N” e “P”.
33. Foi ainda deliberada, com a mesma votação, a imputação dos encargos com a instalação do elevador apenas aos condóminos que viessem a usufruir do equipamento.
34. A administração do condomínio julgou aprovada a referida deliberação por maioria simples.
35. No dia 7 de Abril de 2021 as autoras, CC, DD e JJ (representada pelas duas primeiras), enviaram à administração do condomínio uma carta através da qual invocam a insuficiência de informação que permita aos condóminos tomar uma decisão informada acerca da instalação de elevador no prédio.
36. No dia 10 de Maio de 2021, as mesmas autoras enviaram nova missiva, dirigida à administração do condomínio, através da qual expuseram a sua posição quanto às soluções apresentadas para a instalação de elevador no prédio e respetivas obras de adaptação.
37. Para a instalação do elevador de acordo com a solução A, é necessário efectuar obras de alteração das escadas interiores do prédio.
38. As obras em causa passam por reduzir a largura dos lanços das escadas interiores comuns ao longo de todo o prédio, e instalar o elevador na bomba (ou seja, no espaço existente ao centro) dessas escadas.
39. O que determina uma alteração da largura dos lanços das escadas e

consequente alteração do seu traçado e do corrimão.
40. O projeto de arquitetura do prédio é da autoria do Arquiteto LL, premiado com Prémio Valmor, e de estilo Art Déco.
41. A assinatura do Arquiteto LL consta das plantas, da planta do projeto de alterações e da memória descritiva do prédio, datadas de 1923.
42. O prédio está inserido no Bairro das ..., actualmente em Procedimento de Classificação pela Direcção Geral do Património Cultural.
43. A solução C implica a passagem do elevador a apenas alguns centímetros das varandas das frações situadas no flanco esquerdo do prédio, algumas das quais fechadas em marquise.
44. Tratam-se de zonas onde circulam pessoas, e por onde as referidas frações recebem luz solar e realizam a extração natural de fumos e cheiros, designadamente provenientes das cozinhas.
45. A solução C acarretará a remoção dos estendais suspensos que servem as frações existentes na fachada interior do lado esquerdo do prédio.
46. Na solução C, a volumetria do ascensor a instalar é muito menor que a das escadas de emergência, sendo a sua estrutura amovível, podendo ser instalada e retirada sem obras de relevo.
47. O ascensor a colocar é constituído por uma estrutura totalmente envidraçada, transparente.
48. A estrutura envidraçada transparente resguarda todo o mecanismo do ascensor, evitando qualquer contacto do exterior com o mesmo.
49. A estrutura do ascensor estará colocada em frente de algumas das varandas que constituem parte integrante das fracções, ocupando 1,75 metros numa varanda com 9,20 metros de comprimento.
50. As varandas em causa, nas fracções propriedade das AA., foram fechadas, com colocação de vidro fosco, não translúcido.
51. A colocação de um ascensor no edifício tem como objectivo atender a necessidades dos condóminos no mesmo residentes, nomeadamente relativas à dificuldade em sair de casa de pessoas com crianças de colo e que, pontualmente, sofreram lesões que as impossibilitavam de usar as escadas.
52. Visa igualmente permitir o acesso à sua residência de condómino com incapacidade permanente de 60%, que se viu obrigado a mudar temporariamente o seu domicílio para local distinto do prédio dos autos, precisamente por o mesmo não dispor de elevador e lhe ser fisicamente impossível subir as escadas até ao seu patamar.
53. Os serviços da CML emitiram parecer favorável relativamente à solução A com a condição de se manter / reproduzir os elementos característicos das escadas como o corrimão, guarda-chapim e rodapé, apesar da redução da largura dos lanços das escadas.

54. A Estrutura Consultiva Residente da Carta Municipal do Património Edificado e Paisagístico manifestou a sua preferência pela solução C.
55. O réu apresentou nos serviços da C.M.L., em 21.9.2021, Comunicação Prévia da Solução C, solução que foi aprovada pela Direcção Geral do Património Cultural.
Não provados.
1. A solução A impede a luminosidade proveniente da clarabóia em vidro existente no último piso e que ilumina toda a escadaria, bem como os próprios patamares de acesso às frações.
2. A solução C cria risco para a segurança e integridade física das pessoas que utilizem essas varandas ou marquises.
3. A solução C prejudica a passagem da luz solar e, nas frações que têm marquise, também a extração natural de fumos e cheiros provenientes das cozinhas.
*
ENQUADRAMENTO JURÍDICO.
I) Impugnação da matéria de facto.
As apelantes pretendem a alteração da redacção do ponto 43 da matéria de facto e que a matéria do ponto 3 dos factos não provados seja considerada provada e aditada aos factos provados, com a sua eliminação dos factos não provados e pretendem ainda o aditamento de mais dois factos à matéria de facto provada.
O ponto 43 tem a seguinte redacção: a solução C implica a passagem do elevador a apenas alguns centímetros das varandas das frações situadas no flanco esquerdo do prédio, algumas das quais fechadas em marquise.
Pedem as apelantes que, neste ponto 43, seja alterada a redacção, substituindo-se a medida "*alguns centímetros*" pela medida "*cerca de dois centímetros*".
Este facto, incluindo a expressão "alguns centímetros", foi alegado pelas próprias autoras, ora apelantes, no artigo 40º da PI.
Contudo, esta medida foi precisada em julgamento no depoimento da testemunha EE (condómina do prédio e arquitecta, que propôs ao condomínio as três soluções para a colocação do elevador). Esta testemunha declarou efectivamente que a distância entre a estrutura do elevador e a fachada era de cerca de 2 centímetros.
Outras testemunhas (FF, administrador do condomínio, GG, administradora do condomínio e MM, que elaborou o projecto do elevador no tardoz) esclareceram que o elevador, ficando entre as escadas de emergência e a fachada tardoz do prédio, encostará às escadas de emergência e não à fachada, deixando do lado desta um espaço de folga).

Será, pois, alterada a redacção deste ponto 43, precisando-se a medida de acordo com o depoimento da testemunha EE, no sentido pretendido pelas apelantes.
O ponto 3 dos factos não provados tem a seguinte redacção: A solução C prejudica a passagem da luz solar e, nas fracções que têm marquise, também a extracção natural de fumos e cheiros provenientes das cozinhas.
Pedem também as autoras a eliminação deste ponto 3 dos factos não provados e o aditamento da respectiva matéria aos factos provados, com a alteração do verbo "prejudicar" pelo verbo "impactar", uma vez que a mesma se deverá considerar provada.
A única prova indicada pelas apelantes para a alteração pretendida consiste nas declarações de parte prestadas em audiência pelas autoras BB, AA e DD.
Tais declarações, porém, mostram-se insuficientes para considerar provada esta matéria, face à sua falta de objectividade, sendo patente a influência do interesse que as declarantes têm no desfecho da acção.
Por outro lado, como resulta do ponto 49 dos factos provados, a estrutura do elevador situa-se em frente à fachada num segmento de 1,75 metros, numa extensão de varandas e marquises de 9,20 metros de comprimento e, embora os pilares estruturais sejam em metal, o resto da estrutura é em vidro, como foi explicado pela testemunha MM, autor do projecto deste elevador.
Assim, não se vê como poderá ficar prejudicada a passagem da luz solar.
E, no que respeita ao arejamento e extracção de fumos e cheiros, questão que se coloca apenas no caso dos andares que têm marquises, foi confirmado pelas declarações das autoras que existem duas janelas nas marquises, sendo apenas uma delas tapada pela estrutura do elevador, o que também é demonstrado pelas fotografias juntas no documento nº 11 da PI.
Por seu lado, a testemunha EE esclareceu que averiguou se seria possível a deslocação da janela afectada para outro segmento da marquise e obteve um orçamento de que permitia tal deslocação.
Tendo as marquises duas janelas e situando-se a estrutura do elevador em frente de apenas uma delas e num segmento de menos de 2 metros numa extensão de mais de 9 metros (como resulta do ponto 49 dos factos provados), sendo possível o arejamento por via da outra janela e mesmo a deslocação da janela afectada, face à extensão do segmento não afectado, não ficou provada a matéria do ponto 3 dos factos não provados.
Deve, pois, manter-se inalterado o ponto 3 dos factos não provados.
Pretendem ainda as autoras que seja aditado à matéria de facto provada o seguinte facto:
A instalação do elevador a tardoz implicará a remoção parcial dos estendais existentes e dos quais os seus proprietários fazem uso.

Este facto foi alegado no artigo 43º da petição inicial e já consta no ponto 45 dos factos provados.
Quanto a esta matéria releva de novo o ponto 49 dos factos provados, do qual resulta que, em varandas e marquises de 9,20 metros de comprimento, os proprietários destas fracções não poderão usar os estendais da roupa num segmento de 1,75 metros, ficando, porém, com a restante extensão da varanda/marquise para tal uso.
Ainda quanto a esta matéria, foi explicado pela testemunha EE que foi escolhido o lado esquerdo do prédio para a colocação do elevador porque as varandas do lado direito ficariam mais prejudicadas, por terem uma extensão de apenas 2 metros, muito inferior à extensão das varandas do lado esquerdo, esclarecendo que, neste lado esquerdo, o espaço das varandas e marquises por onde passa o elevador é de cerca de 2 metros, no qual terão de ser removidos os estendais, mas restando uma extensão de cerca de 7 metros em que os poderão manter (arredondando, nestas declarações as medidas provadas no ponto 49 dos factos).
Deverá, pois, ser alterada a redacção do ponto 45 dos factos, aditando o esclarecimento da medida em que se verifica a privação do uso dos estendais.
Finalmente, pedem as apelantes que seja aditado à matéria de facto provada o seguinte facto:
A instalação do elevador a tardoz entaipará parte do comprimento das varandas (com e sem marquises) que integram essas mesmas frações situadas no flanco esquerdo do prédio e entaipará parte de janelas existentes nas marquises (de génese legal) de duas das frações ali situadas.
Este facto, na parte em que menciona que ficará entaipada parte das janelas existentes nas marquises de duas das frações ali existentes, não foi alegado na petição inicial.
Todavia, tendo sido este facto amplamente discutido na produção de prova da audiência de julgamento e sendo o mesmo um complemento ou concretização de outros que foram alegados, poderá ser considerado, se se provar, ao abrigo do artigo 5º nº 2 b) do CPC.
Mais uma vez, a questão coloca-se apenas quanto às janelas das fracções que têm marquises, pois, a situação das varandas abertas já está esclarecida no ponto 49 dos factos provados.
Quanto às fracções que têm marquises, remete-se para a fundamentação acima exposta na apreciação do ponto 3 dos factos não provados e na apreciação do aditamento do facto relativo à remoção parcial dos estendais.
Ou seja, está provado (pelas declarações de parte das autoras, pelo depoimento da testemunha EE e pelas fotografias juntas no documento nº11 da PI) que as marquises têm duas janelas e que uma delas ficará tapada pela

estrutura do elevador que fica em frente da mesma, num segmento da marquise de 1,75 metros de comprimento.
Do depoimento da testemunha EE ficou também demonstrado que é possível a deslocação da janela para o segmento da marquise, não afectado pela passagem do elevador.
Acresce que, pela planta junta na contestação como documento nº5 (junta também na PI no documento nº 3, com o mail enviado pela condómina EE contendo as três alternativas de projecto para o elevador) verifica-se que, para eventual abertura de nova janela, a estrutura do elevador deixa livre, do lado esquerdo de quem está na varanda/ou marquise virado para o elevador, um longo segmento da mesma, deixando também livre, do lado direito, um segmento mais pequeno, situado em frente do patamar comum onde ficará o acesso ao elevador em cada andar, situação confirmada pelas fotografias juntas com a petição inicial num documento numerado como nº4.
Será, pois, aditado um facto novo, contendo esta matéria que ficou provada.
Pelo exposto, julga-se parcialmente procedente a impugnação da matéria de facto, alterando-se os pontos 43 e 45 dos factos provados e aditando-se mais um facto, tudo com a seguinte redacção:
Ponto 43- A solução C implica a passagem do elevador a apenas cerca de dois centímetros das varandas das frações situadas no flanco esquerdo do prédio, duas das quais fechadas em marquise.
Ponto 45- A solução C acarretará a remoção dos estendais suspensos que servem as frações existentes na fachada interior do lado esquerdo do prédio, num segmento com a extensão de 1,75 metros, correspondente ao espaço onde ficará situada a estrutura do elevador.
Ponto 56- A instalação do elevador a tardoz tapará, pelo lado exterior, uma das duas janelas existentes em cada marquise, situando-se a janela obstruída no segmento de 1,75 metros em frente do qual ficará a estrutura do elevador, sendo possível a abertura de nova janela na parte restante que se mantém livre, quer no lado esquerdo, quer no lado direito do segmento obstruído.
No mais, improcede a impugnação.
*
II) Validade da deliberação impugnada pelas autoras, na parte relativa à colocação do elevador de acordo com a solução C.
As apelantes pretendem a revogação da sentença recorrida, apenas na parte em que julgou improcedente a anulação da deliberação da Assembleia do Condomínio iniciada em 16 de Abril e terminada a 14 de Maio de 2021, relativamente à aprovação da instalação de elevador no pátio tardoz do prédio, entre as escadas exteriores metálicas e as varandas das fracções do flanco esquerdo do prédio, que constituía a solução C para a colocação de

elevador no prédio e que foi aprovada por maioria simples, com os votos contra das apelantes (tendo perdido o interesse em impugnar a deliberação que, na mesma assembleia, aprovou a instalação do elevador segundo a solução A).
Alegam as apelantes que a colocação do elevador assim aprovada prejudica a sua utilização das fracções de que são proprietárias, bem como a utilização da fachada comum, ao inviabilizar qualquer intervenção na mesma, sendo irrelevante a extensão desse prejuízo, pois lei não prevê a sua quantificação.
Mais alegam que, ao prejudicar a utilização por parte de algum ou alguns dos condóminos, das fracções de que são proprietários e de partes comuns do prédio, como é o caso das apelantes, esta inovação não é permitida, nos termos do artigo 1425º nº7 do CC, não sendo possível aprová-la por maioria simples e sem a aprovação do condómino lesado.
Vejamos então.
O artigo 1425º do CC, sob a epígrafe “inovações” e regulando as inovações nas partes comuns dos prédios em propriedade horizontal, impõe, no nº 1, uma maioria de dois terços para a sua aprovação e, no nº 2, prevê, como sendo inovações nas partes comuns do prédio, a colocação de ascensores (alínea a)) e a instalação de gás canalizado (alínea b)), estabelecendo que, no caso destas duas inovações, a sua aprovação necessita apenas de maioria simples, se houver pelo menos oito frações no edifício.
Mas, se as inovações nas partes comuns prejudicarem a utilização, por parte de algum dos condóminos, tanto das coisas próprias, como das coisas comuns, o nº7 do artigo 1425º proíbe-as, sendo as mesmas ilegais, o que não afasta a aplicação da maioria simples prevista no nº2 do artigo 1425º, sendo estas duas disposições legais independentes uma da outra.
No caso dos autos, em que a colocação de elevador foi aprovada por maioria simples, ao abrigo do nº 2 do artigo 1425º, já que o edifício tem mais de oito fracções, mas com os votos contra das autoras, o que está em causa é saber se esta inovação cabe ou não na previsão do nº7 do artigo 1425º, ou seja, se as autoras ficaram prejudicadas na utilização das suas fracções próprias e de intervir na fachada, que é parte comum.
No que respeita à intervenção na fachada, manifestamente não assiste razão às autoras, pois provou-se que a estrutura do elevador é amovível, podendo ser instalada e retirada sem obras de relevo (ponto 46 dos factos provados), pelo que a colocação do elevador não obsta à realização de qualquer eventual intervenção nas fachadas que venha a ser necessária, não existindo prejuízo neste âmbito.
Quanto à utilização das fracções, provou-se que o elevador passará a apenas cerca de dois centímetros das varandas das frações, duas das quais fechadas

em marquise e que a estrutura do ascensor estará colocada em frente das varandas e marquises, obstruindo um segmento de 1,75 metros nas varandas e marquises que têm 9,20 metros de comprimento (ponto 43 e 49 dos factos)
Provou-se também que terão de ser removidos os estendais num segmento com o comprimento de 1,75 metros, ficando livre o restante segmento das varandas e marquises, que têm um total de 9,20 metros (ponto 45 dos factos).
E provou-se ainda que existem duas janelas em cada uma das duas marquises, que são as correspondentes às fracções N e P (1º e 2º esquerdos) e que a instalação do elevador tapará, pelo lado exterior, uma das duas janelas existentes em cada marquise, situando-se as janelas tapadas no segmento de 1,75 metros em frente do qual ficará a estrutura do elevador, sendo possível a abertura de nova janela no segmento restante que ficou livre, quer no lado esquerdo, quer no lado direito do segmento obstruído (ponto 56 dos factos).
Caberá então avaliar se estas limitações à utilização das fracções são suficientes para serem enquadradas no nº7 do artigo 1425º do CC.
Na verdade, o prejuízo de utilização a que esta disposição legal se refere não pode ser uma limitação qualquer, de relevância reduzida, quando confrontada com o benefício proporcionado pela inovação no prédio, o que constituiria um abuso de direito previsto no artigo 334º do CC, pelo que só um prejuízo grave causado à minoria que se opõe à inovação é que poderá justificar a proibição desta (cfr. neste sentido ac. RC de 24/9/2024, em www.dgsi.pt) .
E não pode deixar de se considerar que, tendo em atenção a utilidade que um elevador traz para a maioria dos condóminos, não é grave a obstrução de um segmento das varandas e marquises correspondente a 20% da sua extensão, assim como a limitação ver reduzida a extensão de utilização de estendais de cerca de 9 metros para cerca de 7 metros.
Do mesmo modo, a obstrução de uma janela numa marquise correspondente a 20% da sua extensão, quando existe a possibilidade de abrir nova janela no segmento restante correspondente a 80% do seu comprimento, não justifica a proibição de uma importante inovação, como é a colocação de um elevador no prédio.
Conclui-se, portanto, que não estão verificados os pressupostos do nº7 do artigo 1425º do CC, não sendo ilegal a deliberação que aprovou a instalação do elevador no tardoz do prédio e improcedendo as alegações de recurso.
*
DECISÃO.
Pelo exposto, acorda-se em julgar improcedente a apelação, confirmando-se a sentença recorrida.
*
Custas pelas apelantes.

*

2025-01-23

Maria Teresa Pardal
António Santos
Nuno Lopes Ribeiro