

Tribunal da Relação de Guimarães
Processo nº 2600/23.1T8BRG.G1

Relator: JOAQUIM BOAVIDA
Sessão: 13 Fevereiro 2025
Número: RG
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: APELAÇÃO IMPROCEDENTE

PROPRIEDADE HORIZONTAL

PARTES COMUNS

USO EXCLUSIVO

Sumário

1 - Constitui parte privativa a estrutura erigida, posteriormente à vistoria do processo de licenciamento das obras de construção do prédio, no logradouro da fração autónoma correspondente ao rés do chão, constituída por uma cobertura com um material translúcido (vidro ou acrílico) assente em estrutura metálica, que não dispõe de portas ou escadas para lhe aceder, seja a partir do rés-do-chão ou dos andares superiores, sendo que estes últimos apenas têm janelas, e que se destina a proteger o logradouro dos elementos da natureza e a permitir a iluminação desse espaço.

2 - A instalação de uma chaminé para extração de fumos da cozinha do rés do chão, que em nenhuma parte do seu percurso se fixa ou passa em parte comum do prédio, por emergir da aludida cobertura e seguir pelo prédio vizinho até ao respetivo telhado, não carece da aprovação da maioria dos condóminos.

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Guimarães:

I - Relatório

1.1. EMP01..., Lda., e AA intentaram ação declarativa, sob a forma de processo comum, contra **BB, EMP02..., Lda., e EMP03..., Lda.**, deduzindo os seguintes pedidos:

«A – Ser declarada a nulidade da alteração ao alvará de utilização n.º ...2 de comércio para afetação de comércio e/ou serviços relativamente à fração autónoma designada pela letra ..., sita no r/chão da Rua ..., União das Freguesias ..., ... e ..., concelho ..., descrita na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...83... e, inscrita na respetiva matriz predial urbana sob o artigo n.º ...20º, propriedade do 1º Réu, por violação do artigo 1419º n.º 1 do Código Civil;

B – Serem os Réus condenados a reconhecer que o título de propriedade horizontal do prédio referido nos autos é constituído pela escritura pública de .././2003, realizada no ... Cartório Notarial ..., Dr. CC, constante de fls. 88, nos precisos termos que dela constam, com a identificação e destino que dela também constam das frações que compõe o prédio;

C – Ser a 3ª Ré condenada a encerrar o restaurante a funcionar na dita fração ..., não podendo aí voltar a funcionar, sem que haja acordo de todos os proprietários das frações que compõe o prédio, ou seja, dos Autores;

D – Serem os Réus condenados a retirar da parte comum (terraço/claraboia) a chaminé de extração, bem como todos os seus componentes, designadamente o tubo grosso que se encontra na fachada lateral do prédio».

*

1.2. Tendo-se constatado o cancelamento da matrícula da Ré EMP02..., Lda., foi julgada verificada a exceção de falta de personalidade jurídica da aludida sociedade, que se absolveu da instância.

Os Réus **BB** e **EMP03..., Lda.**, contestaram autonomamente. O primeiro invocou a incompetência absoluta do Tribunal e a ilegitimidade, por preterição de litisconsórcio necessário. A segunda alegou igualmente a exceção de incompetência absoluta. Ambos se defenderam ainda por impugnação.

*

1.3. Convocada audiência prévia, proferiu-se despacho saneador, onde se julgou procedente a exceção de incompetência absoluta do Tribunal quanto aos pedidos deduzidos na petição inicial sob as alíneas a) e c) do petitório. Seguidamente, definiu-se o objeto do litígio e enunciaram-se os temas da prova.

Realizada a audiência de julgamento, foi proferida sentença que julgou a ação parcialmente procedente, decidindo-se:

«a) Declar[ar] que o título de constituição de propriedade horizontal do prédio sito à Rua ..., freguesia ... (...), em ..., é integrado pela escritura exarada a fls. 88 a 88v. do livro de notas para escrituras diversas n.º ...65-D, outorgada no

extinto ... Cartório Notarial ..., cujo arquivo foi integrado no Cartório Notarial DD, e pelo documentos que a instruíram, designadamente a “Relação de Bens organizada nos termos do n.º2, do artigo 64º do Código do Notariado” e certidão camarária de 10/07/2000 do requerimento de 03/03/2000, apresentado por EE.

b) No mais, absolv[er] os réus do peticionado.»

*

1.4. Inconformados, os Autores interpuseram recurso de apelação, formulando as seguintes conclusões:

«1 - Vem o presente recurso interposto da sentença proferida nos autos supra identificados, a qual julgou a ação parcialmente procedente e, em consequência:

a) Declarou “que o título de constituição de propriedade horizontal do prédio sito à Rua ..., freguesia ... (...), em ..., é integrado pela escritura exarada a fls. 88 a 88v. do livro de notas para escrituras diversas n.º ...65-D, outorgada no extinto ... Cartório Notarial ..., cujo arquivo foi integrado no Cartório Notarial DD, e pelo documentos que a instruíram designadamente a “Relação de Bens organizada nos termos do n.º2, do artigo 64º do Código do Notariado” e certidão camarária de 10/07/2000 do requerimento de 03/03/2000, apresentado por EE.” b) No mais, absolveu os réus do peticionado.

2 - Ora, as questões a apreciar relativamente à douda sentença do Tribunal a quo, prendem-se com: A impugnação da decisão sobre a matéria de facto proferida pelo Tribunal a quo - Do erro de julgamento da matéria de facto; A impugnação da decisão proferida pelo Tribunal a quo sobre a matéria de direito - Da errada subsunção dos factos ao direito;

3 - Ora, salvo o muito devido e merecido respeito pela Meritíssima Juiz a quo, deve a douda sentença, ora em crise, ser revogada e substituída por outra que decida julgar a ação totalmente procedente, por provada e, em consequência: Serem os Réus condenados a retirar da parte comum (terraço/claraboia) a chaminé de extração, bem como todos os seus componentes, designadamente o tubo grosso que se encontra na fachada lateral do prédio;

4 - A Meritíssima Juiz a quo deu como provados os factos que infra se discriminam:

(...)[1]

5 - E, entendeu a Meritíssima Juiz a quo que não resultaram provados os factos seguintes:

(...)

6 - Tendo a Meritíssima Juiz a quo fundamentado a matéria de facto, com relevância para o presente recurso, da seguinte forma: “Para a configuração

do local e posicionamento da chaminé, além das peças desenhadas e memória descritiva juntas aos autos, foi essencial a inspeção judicial ao local, que permitiu ao Tribunal apreender com maior rigor o ali existente. Por forma a melhor perceber o caminho trilhado pelo Tribunal na formação da convicção, analisemos o que, resumidamente, disse cada uma das pessoas. AA (...) Foram feitas obras e as pessoas que estão lá agora e as que trespassaram o estabelecimento, abordaram-no no sentido de autorizar a passagem de chaminé na fachada, autorização que não deu ainda que, aproveitando a sua ausência, tenham instalado efetivamente a chaminé, que ficou em frente a uma janela de vidro (ao nível do 1º andar) e desvia para o prédio do lado, depois de romper o “vidro”. FF (...) Foram ver o prédio num sábado de manhã e estava fechado, mas disse-lhe o autor AA que não era restaurante e a verdade é que não viu chaminé alguma no prédio, esclarecendo que, presentemente, existem lá um restaurante e uma chaminé, que passa em frente à janela do quarto do apartamento do 1º andar, posto o que desvia para o prédio vizinho. (...) EE (...) Começando por afirmar que o logradouro visível nas peças desenhadas era parte comum, confrontado com a demais documentação, reconhece que seria exclusivo da fração ..., mais afirmando que o logradouro tem cobertura que foi ainda feita por si. (...) Adiante, recuou e disse que não foi pensado para terraço, mas apenas para cobertura (pelo que fazia sentido o vidro, para deixar passar a luminosidade, sendo que, para terraço o vidro não seria opção). (...) Quando foi o logradouro integrado (na prática) na fração não foi possível apurar concretamente, sabendo-se, apenas, que as peças desenhadas, máxime o corte junto a fls. 153, evidenciam que o logradouro foi projetado para ser descoberto, pelo que o normal é que assim estivesse aquando da vistoria final da obra, normalidade que não pode considerar-se colocada em crise pela afirmação, ilógica, de que no decurso da obra, o construtor tenha decidido fazer um terraço, em “vidro temperado”, acessível pelas janelas “baixas” de um apartamento. Não há dúvidas de que o espaço que foi o logradouro está presentemente coberto, desconhece-se, contudo, quando o foi, sendo, contudo, improvável que o tenha sido logo aquando da construção do edifício. Independentemente do que disseram os autores e a testemunha por estes arrolada FF, a Signatária pôde constatar in loco a instalação da chaminé e a forma como a mesma se articula com a visibilidade da janela do quarto da esquerda da fração ..., sendo manifesto - e as várias fotografias captadas no decurso da inspeção ao local evidenciam-no - que, pese embora a chaminé seja visível da janela, em alguns posicionamentos, não corta, de todo a visibilidade (tanto assim que no alinhamento da janela pode ficar completamente invisível). (...) O mesmo se diga sobre a alegação de que a chaminé esteja instalada ou irrompa de uma

claraboia de um terraço, quando é manifesta a inexistência de qualquer terraço e sequer se pode afirmar que a cobertura do logradouro existisse aquando da constituição da propriedade horizontal. (...) A inspeção judicial ao local (cfr. auto e fotografias captadas no local) foi determinante para que se considerasse provado o vertido em o) a t) dos factos provados e 1) a 4) dos factos não provados. (...);

7 - Salvo o devido respeito por opinião diversa, a sentença proferida nos autos, carece de uma análise jurídica mais atenta, tendo em consideração a matéria de facto dada como provada, a prova testemunhal produzida em sede de audiência de julgamento e a prova documental junta aos autos, à luz das normas do nosso ordenamento jurídico;

8 - Foram dados como provados factos que, no entender dos Recorrentes foram incorretamente julgados, uma vez que deveriam ter sido dados como NÃO PROVADOS;

9 - No provado facto t), a Meritíssima Juiz a quo deu como provado que do quarto da esquerda que integra a fração ..., correspondente ao 1º andar (vd. Factos provados r) e s)), fração esta propriedade da Recorrente, a parte do tubo de exaustão da chaminé que sai da cobertura do logradouro até fletir paralelamente à fachada do prédio contíguo, fica absolutamente invisível no alinhamento da referida janela a cerca de três metros de distância;

10 - Da própria diligência de inspeção ao local, não resulta qualquer invisibilidade da referida parte do tubo de exaustão _ Vd. ata de audiência de julgamento com a referência eletrónica n.º ...76;

11 - De facto, do auto de inspeção ao local resultou a seguinte afirmação proferida pela Meritíssima Juiz a quo: *“Ainda que seja visível, a única vista que perturba é ao nível da janela esquerda e para os prédios também à esquerda. Da entrada do quarto, é perceptível à esquerda da janela do lado esquerdo, a colocação do tubo de extração de fumos.”*;

12 - Por outro lado, das fotografias anexas à diligência de inspeção ao local, a única fotografia da qual não é visível parte do tubo de exaustão é a fotografia 12, sendo o mesmo bem visível nas fotografias 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10 e, 11, fotografias estas tiradas de vários ângulos do interior do quarto com a janela fechada e, de vários ângulos com a janela aberta _ Vd. ata de audiência de julgamento com a referência eletrónica n.º ...76 e Auto de Inspeção do Local e fotografias anexas, com a referência eletrónica n.º ...27;

13 - Da prova testemunhal: DEPOIMENTO DE PARTE DO AUTOR: AA - Gravação digital do depoimento, duração: 00:15:19 – Início - 00:00:01 – termo 00:15:19- Audiência de Julgamento realizada no dia 08-03-2024 - Início - 00:07:47 – Termo - 00:08:13; DEPOIMENTO DA TESTEMUNHA DOS AUTORES: FF - Gravação digital do depoimento, duração: 00:08:10 – Início -

00:00:01 - termo 00:08:10- Audiência de Julgamento realizada no dia 08-03-2024 - Início - 00:03:48 - Termo - 00:07:39;

14 - Pela prova documental supra referida conjugada com os depoimentos aqui transcritos, nunca poderia a Meritíssima Juiz a quo ter dado como provado que o tubo de exaustão que fica “absolutamente invisível”, sendo o referido tubo visível de todos os ângulos do interior do quarto da fração ..., sita no primeiro andar;

15 - Face ao exposto, o facto t) foi incorretamente julgado, ao ter sido dado como provado, quando na verdade deveria ter sido dado como NÃO PROVADO;

16 - Por outro lado, foi dado como não provado o seguinte facto: “4) Que a mesma chaminé limite parcialmente a vista de uma janela da fração autónoma ...;

17 - Para a reapreciação do facto supra transcrito, por uma questão de economia processual, dão-se aqui por integralmente reproduzidos os argumentos e a prova referida e transcrita quanto à impugnação do facto provado t), alegada nos artigos 23º a 28º do presente recurso;

18 - Não olvidando que a chaminé é composta por vários componentes, sendo designadamente o tubo de exaustão metálico que, ao emergir da cozinha do estabelecimento da fração ..., sita no rés-do-chão, limita a vista de uma janela da fração autónoma ... propriedade da Recorrente _ Vd. Facto provado q);

19 - Assim sendo, o facto não provado 4) foi incorretamente julgado, devendo o mesmo ser considerado PROVADO;

20 - Há, portanto, nesta parte, manifesto erro no julgamento da Meritíssima Juiz a quo na apreciação da matéria de facto constante do processo;

21 - Apreciando, subsumiu, assim, a Meritíssima Juiz a quo os factos ao direito: “E o que dizer agora da remoção da estrutura da chaminé de extração do terraço/claraboia? Antes de mais e como resulta da prova produzida, *inexiste qualquer terraço no local. Na verdade, pode ler-se, em qualquer dicionário, que um terraço é uma cobertura plana de um edifício, que constitui uma plataforma acessível ou uma varanda ampla e descoberta. A acessibilidade de que se fala a respeito do terraço é uma acessibilidade normal e expectável, não podendo como tal se considerar o acesso por uma janela, pelo telhado de prédio ou através de escadotes ou escalada. No caso em apreço, a “cobertura plana” não é acessível para estes efeitos. É possível aceder mas não na lógica de uma acessibilidade expectável e normal e a verdade é que inexistem portas que permitam o acesso do primeiro andar (não se destinando as janelas a permitir a passagem), inexistindo, igualmente, escadas de acesso àquela estrutura. Será uma claraboia? Tendo presente que a claraboia é a parte envidraçada de um telhado/cobertura, destinada a deixar*

entrar a luz, e que, conforme vertido em q) dos factos provados, a chaminé emerge, precisamente, de uma parte opaca da estrutura que serve de cobertura ao logradouro, dir-se-á que não se mostra a estrutura da chaminé instalada em qualquer claraboia. Mas, independentemente de estar em causa claraboia ou não (que pode afirmar-se existente no que tange à demais cobertura do logradouro), inequívoco é estar em causa uma cobertura (seja ela permissiva da entrada da luz solar ou não). Cobertura ou telhado, como pode ler-se em qualquer dicionário, é a parte do edifício destinada a cobri-lo, a cobertura exterior dos edifícios e está em causa estrutura que visa cobrir, proteger, além do mais, das intempéries o logradouro. Rege o artigo 1421º do CC aponta como partes comuns do edifício, além do mais, o telhado ou terraço de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fração. Pareceria que esta cobertura constituiria parte comum, com consequências ao nível da sua utilização e alteração. Mas não pode escamotear-se que, estrutural e originalmente, o logradouro era descoberto, vindo a ser coberto, em data não concretamente apurada mas necessariamente posterior à vistoria final do processo de licenciamento de obras com uma estrutura em acrílico ou vidro, assente em estrutura metálica, que não podem considerar-se estruturais do edifício. Neste âmbito, seguimos o entendimento vertido no Acórdão TRL, de 23/02/2021, processo 362/18.3T8RGS.L1-7, relatado por Micaela Sousa, em cujo sumário pode ler-se “I - Dado que as partes próprias do edifício constituído em regime de propriedade horizontal estão especificadas no título constitutivo, conforme impõe o artigo 1418º do Código Civil, o elenco das partes comuns efetuado no n.º 1 do artigo 1421º deste diploma legal define as partes que são imperativamente comuns e o n.º 2 estabelece uma presunção de comunhão para as partes tipificadas nas respetivas alíneas a) a d) e, em geral, para todas aquelas que não sejam afetadas ao uso exclusivo de um dos condóminos (alínea e)), de modo que aquilo que não estiver descrito no título constitutivo como parte própria é propriedade comum dos condóminos.

IV - Um terraço apenas integra obrigatoriamente as partes comuns do edifício, nos termos do disposto no artigo 1421º, n.º 1, alínea b) do Código Civil, se se tratar de um terraço de cobertura, ou seja, desde que faça parte da estrutura integral do edifício, servindo o interesse de proteção deste perante os fatores climatéricos ou atmosféricos, independentemente de assentar sobre o último piso ou um piso intermédio e de estar afeto ao uso exclusivo de uma fração.

V - Um terraço que se situa ao nível de uma fração autónoma localizada na subcave, abaixo da qual não existe qualquer outro piso ou parte do edifício, mas tão-somente o solo e subsolo, não constitui um terraço de cobertura, sendo parte privativa da fração autónoma em que se encontra integrado de

acordo com o título constitutivo.” Mutatis Mutandis, estando em causa cobertura, subsequentemente construída, de logradouro projetado para ser descoberto, e tendo presente até a sua composição, não poder considerar-se estrutural do edifício, pelo que deverá considerar-se parte privativa, e isto para efeito de utilização, mas também de manutenção. Como tal, improcede a pretensão dos autores, pois que não resulta demonstrado que a implantação da chaminé de extração haja sido feita em parte comum. Ainda que de modo incipiente, os autores apontavam ainda à construção levada a cabo violação do seu direito de vistas. Ora, antes de mais dir-se-á que nenhuma consequência foi assacada a tal alegação, mas a verdade é que sequer resultou provado que a chaminé limite parcialmente a vista de uma das janelas, pelo que também por esta via haveria de improceder a pretensão dos autores.”;

22 - E, decidiu: “a) Declaro que o título de constituição de propriedade horizontal do prédio sito à Rua ..., freguesia ... (...), em ..., é integrado pela escritura exarada a fls. 88 a 88v. do livro de notas para escrituras diversas n.º ...65-D, outorgada no extinto ... Cartório Notarial ..., cujo arquivo foi integrado no Cartório Notarial DD, e pelo documentos que a instruíram, designadamente a “Relação de Bens organizada nos termos do n.º2, do artigo 64º do Código do Notariado” e certidão camarária de 10/07/2000 do requerimento de 03/03/2000, apresentado por EE. b) No mais, absolvo os réus do peticionado.”;

23 - Para efeitos de apreciação do presente recurso, no que diz respeito à errada subsunção dos factos ao direito efetuada pela Meritíssima Juiz a quo, interessam os seguintes factos dados como provados: “n) Nos termos das peças desenhadas, constata-se que o alçado posterior não tem varandas, tão só janelas, sendo que o espaço entre a fachada do alçado posterior e o muro que delimita o prédio do vizinho, corresponde ao logradouro pertencente à fração ..., e que, de acordo com aquelas peças desenhadas se alcança que o logradouro estava projetado para ser descoberto. (cfr. peças desenhadas juntas em audiência). o) A verdade, porém, é que, em data não concretamente apurada mas necessariamente posterior à vistoria do processo de licenciamento de obras, a área do logradouro passou a ser usada como prolongamento da fração autónoma ... até ao muro que delimita o prédio do prédio contíguo para lá da parte posterior do prédio (relativamente à Rua ...), estando coberta com uma estrutura que se afigura de vidro ou acrílico (permitindo a passagem da luz), assente em estrutura metálica. (cfr. auto de inspeção ao local e fotografias anexas ao mesmo) p) Essa estrutura, quando vista dos andares superiores, assemelha-se a uma cobertura. (cfr. auto de inspeção ao local e fotografias anexas ao mesmo) q) Nessa estrutura, à esquerda, o material, apresentando formato retangular, é opaco, emergindo a chaminé metálica de exaustão da cozinha do estabelecimento a funcionar no

R/C que, abaixo da cota da soleira da janela da esquerda, flete para a esquerda, para se fixar em estrutura metálica do prédio contíguo (à esquerda do prédio em causa nos presentes autos), em sentido ascendente, sendo que, acima da aludida estrutura, flete na direção do prédio contíguo, paralelamente à fachada, até voltar a fletir à esquerda, em direção à fachada do prédio contíguo, onde se mostra fixada e prossegue verticalmente até ao telhado, com desvio para contornar o respetivo beiral. (cfr. auto de inspeção ao local e fotografias anexas ao mesmo) z) Por requerimento de 16/04/2020, a EMP02..., Lda., através da mesma GG, e com base no alvará de utilização a que se alude em x) requereu licença para obras de Urbanização no prédio em causa nestes autos, para instalação de chaminé de exaustão necessária à exploração da atividade de restauração na fração ..., processo que correu termos sob o n.º ...48 que obteve deferimento por parte do Vereador com o Pelouro do Planeamento, Ordenamento e Urbanismo, no que tange ao projeto de arquitetura, concedendo o prazo de 6 meses para apresentação dos projetos das especialidades, assinalando-se que a instalação seria nas traseiras do prédio sito na Rua (cfr. docs. 18 e 19 a que alude a PI e juntos em 21/04/2023).”;

24 - Vejamos o raciocínio judiciário da Meritíssima Juiz a quo;

25 - É dado como assente pela Meritíssima Juiz a quo, quer nos factos provados supra transcritos, quer aquando do enquadramento jurídico dos mesmos, de que a estrutura metálica que cobre o logradouro pertencente à fração ..., se trata de uma cobertura;

26 - Afirmando mesmo, perentoriamente, que não se trata nem de um terraço, nem de uma claraboia;

27 - Só por aqui, resultaria nos termos do artigo 1421º n.º 1 alínea b) do Código Civil, que esta cobertura, ainda que pertença da fração ..., se trata de uma parte comum do prédio;

28 - Mas, surpreendentemente aquando do enquadramento jurídico da dita “cobertura”;

29 - A Meritíssima Juiz a quo passa a designar a dita cobertura como terraço de cobertura, o que salvo respeito por entendimento contrário são duas partes do edifício distintas;

30 - Afirmando, ainda, que neste âmbito, segue o entendimento do Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa – Processo n.º 362/18.3T8RGS.L1-7;

31 - Ora, vejamos o entendimento do Acórdão seguido pela Meritíssima Juiz a quo, sendo certo que no caso deste Acórdão estamos perante um terraço de cobertura “que desempenha apenas a função de servir para fruição e gozo do proprietário da fração ..., único que lhe pode aceder e dele retirar as comuns utilidades”;

32 - Entende, assim o Acórdão: *No rol das partes indicadas como comuns, o legislador distingue aquelas que são insusceptíveis de apropriação privativa de todas as outras partes que serão próprias se um condómino provar (a presunção estabelecida inverte o ónus da prova), que há uma afectação da coisa ao seu domínio exclusivo. E como pode ser feita esta prova? Se a coisa é objectivamente destinada ao gozo de todos os condóminos, não basta para vencer a presunção de comunhão a utilização prática exclusiva. A afectação susceptível de vencer a presunção de comunhão prevista no n.º 2 do artigo 1421º terá de ser uma afectação formal, a realizar no título constitutivo. Ou seja, tudo o que não estiver descrito no título constitutivo como parte própria é propriedade comum dos condóminos. O legislador presume que, em geral, as partes que não estão descritas no título constitutivo como pertencendo exclusivamente a um dos condóminos são partes comuns do edifício.” (...)* Necessário é, pois, que, em conformidade com a utilidade que tem, o terraço sirva de cobertura/protecção do imóvel. *“Com efeito, os terraços, construídos com material pisável, podem servir como cobertura horizontal, cobrindo o edifício ou parte dele, cobertura esta que pode, ou não, ser acessível ao público, ou servir apenas para o arejamento, a iluminação ou vista panorâmica de uma fracção (a que a doutrina italiana designa de terraços a livello)”* – cf. *acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 31-05-2012, relator Serra Baptista, processo n.º 678/10.7TVLSB.L1.S1. Como se refere no acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 23-04-2018, relator Jorge Seabra, processo n.º 972/14.8T8GDM.P1: “Esta natureza obrigatoriamente comum destas partes do edifício compreende-se, aliás, facilmente: - integram a respectiva estrutura e, portanto, é do interesse objectivo dos titulares das fracções autónomas que a sua conservação e manutenção não fique dependente apenas da acção de algum ou alguns deles, mais ou menos diligentes na prossecução do interesse comum da preservação geral do prédio, mas da acção e diligência de todos, e ainda, se impõe que eventuais inovações que o condómino nelas pretenda efectuar estejam sujeitas ao regime das inovações em partes comuns, como garantia de que se não prejudica à revelia dos demais a cobertura do prédio, seja essa cobertura total ou parcial. Por conseguinte e como se refere no citado Acórdão do STJ de 12.10.2017, a doutrina mais recente e a interpretação estabilizada do Supremo Tribunal de Justiça é no sentido de que, «quer à luz do texto inicial [do art. 1421º] do Código Civil, quer após a entrada em vigor do DL n.º 267/94, os terraços intermédios que sirvam de cobertura a alguma ou algumas fracções são necessariamente partes comuns, independentemente de estarem ou não afectados ao uso de alguma ou algumas fracções do último piso, ou de qualquer piso, e independentemente da qualificação que lhes for dada pelo título constitutivo.»”;*

33 - Admitindo, por mera hipótese académica, que a estrutura metálica que cobre o logradouro pertença da fração ... se trata de um terraço de cobertura, ainda que não é o que resulta dos factos dados como provados pela Meritíssima Juiz a quo, nem do seu enquadramento jurídico dos mesmos, sempre se dirá que se trata de um terraço de iluminação da fração ..., não acessível ao público, que cobre parcialmente o prédio, exercendo uma função essencial de cobertura e proteção do mesmo;

34 - O que significa que sempre seria um terraço de cobertura que integra as partes comuns do prédio, nos termos do artigo 1421º n.º 1 alínea b) do Código Civil;

35 - Por conseguinte, a instalação da chaminé de exaustão que emerge dessa cobertura, a qual é parte comum, teria sempre que ter a concordância por parte dos Recorrentes, nos termos do disposto no artigo 1425º n.º 1 do Código Civil;

36 - De facto, sendo a instalação de uma chaminé de exaustão uma obra inovatória e, encontrando-se colocada numa cobertura que constitui parte comum do prédio, teria que ter tido a aprovação da maioria dos proprietários das frações, ou seja, de 2/3 do valor total do prédio, ou seja, dos Recorrentes, conforme dispõe o artigo 1422º 1425º n.º 1 do Código Civil _ Vd. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto - Processo n.º 551/09.1TBPVZ.P1, datado de 21-10-2014, Relator: João Diogo Rodrigues;

37 - O que não aconteceu pois, os Recorrentes não aprovaram a dita obra realizada numa parte comum;

38 - Ademais e, conforme já ficou aqui provado, o tubo da chaminé limita o direito de vistas da janela do quarto esquerdo da fração ..., sita no primeiro andar, propriedade da Recorrente;

39 - Posto isto, a Meritíssima Juiz a quo ao decidir que improcede a pretensão dos Recorrentes, dado que não resulta demonstrado que a implementação da chaminé de extração haja sido feita em parte comum e, por conseguinte, não condena os Recorridos a retirá-la, violou os artigos 1421º n.º 1 alínea b) e 1425º n.º 1, ambos do Código Civil;

40 - Assim sendo e, salvo o muito devido e merecido respeito pela Meritíssima Juiz a quo, deve a dita sentença, ora em crise, ser revogada e substituída por outra que decida julgar a ação totalmente procedente, por provada e, em consequência: Serem os Recorridos condenados a retirar da parte comum a chaminé de extração, bem como todos os seus componentes, designadamente o tubo.

Nestes termos e nos melhores de direito que V^{as}. Ex^{as}. doutamente suprirão deverá ser dado provimento ao presente recurso e, devendo a dita sentença ora posta em crise ser revogada e, substituída por outra que decida julgar a

ação procedente, por provada e, conseqüentemente:

Serem os Recorridos condenados a retirar da parte comum a chaminé de extração, bem como todos os seus componentes, designadamente o tubo.»

*

O Réu **BB** apresentou contra-alegações, pugnando pela manutenção do decidido.

O recurso foi admitido.

*

1.5. Questões a decidir

Nas conclusões do recurso, as quais delimitam o seu objeto (artigos 608º, nº 2, 635º, nº 4, e 639º, nº 1, do CPC), sem prejuízo da apreciação de eventuais questões de conhecimento oficioso, os Recorrentes suscitam as seguintes questões:

- i) Erro de julgamento da matéria de facto quanto ao ponto t) dos factos provados e ao ponto 4) dos factos não provados – conclusões nºs 8 a 20;
- ii) Natureza jurídica da estrutura que cobre o logradouro pertencente à fração ... do prédio (constituído em propriedade horizontal), no sentido de apurar se é parte comum, como defendem os Recorrentes, ou parte privativa da aludida fração, como se considerou na sentença – conclusões 25 a 34;
- iii) Remoção da chaminé de exaustão de fumos que emerge dessa estrutura por tal obra não ter a aprovação da maioria dos condóminos do prédio, ou seja, uma maioria representativa de 2/3 do valor total do prédio – conclusões 35 a 37 e 39;
- iv) Remoção da aludida chaminé com fundamento em o tubo que a integra limitar o direito de vistas da janela do quarto esquerdo da fração ..., sita no primeiro andar, propriedade da Recorrente EMP01... – conclusão 38.

II - Fundamentos

2.1. Fundamentação de facto

2.1.1. Na decisão recorrida julgaram-se provados os seguintes factos:

«a) A Autora EMP01... é uma sociedade comercial que se dedica à atividade de “promoção imobiliária, compra e venda, permuta e arrendamento de bens imobiliários, gestão de arrendamentos, atividades imobiliárias por conta de outrem, administração de imóveis por conta de outrem e gestão e administração de condomínios”. (cfr. certidão permanente com o código de acesso ...49)

b) No âmbito do exercício da sua atividade comercial, a mesma Autora adquiriu as frações autónomas que infra se discriminam, das quais é dona e legítima proprietária, por as ter adquirido a HH e II, mostrando-se as aquisições registadas pela Ap. ...02, de 10/07/2018:

(i) Fração autónoma designada pela letra ..., do prédio constituído em regime de propriedade horizontal, sito no, da Rua ...,, União das Freguesias ..., ... e ..., concelho ..., descrita na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...83... e, inscrita na respetiva matriz predial urbana sob o artigo n.º ...20º; e

(ii) Fração autónoma designada pela letra ..., do prédio constituído em regime de propriedade horizontal, sito no, da Rua ...,, União das Freguesias ..., ... e ..., concelho ..., descrita na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...83... e, inscrita na respetiva matriz predial urbana sob o artigo n.º ...20º. (cfr. docs. 2 a 5 juntos com a PI)

c) Por sua vez, o Autor AA, casado com JJ segundo o regime da comunhão de adquiridos, é dono e legítimo proprietário no mesmo prédio, da fração autónoma designada pela letra ..., do prédio constituído em regime de propriedade horizontal, sito no, da Rua ...,, União das Freguesias ..., ... e ..., concelho ..., descrita na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...83... e, inscrita na respetiva matriz predial urbana sob o artigo n.º ...20º, por ter a mesma sido comprada a EE e KK, mostrando-se a aquisição registada pela Ap. ...18, de 21/02/2018. (cfr. docs. 6 e 7 juntos com a PI)

d) O Réu BB é dono e legítimo proprietário da fração autónoma designada pela letra ..., destinada a comércio, sita no r/chão da Rua ..., União das Freguesias ..., ... e ..., concelho ..., descrita na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...83... e inscrita na respetiva matriz predial urbana sob o artigo n.º ...20º. (cfr. docs. 8 e 9 juntos com a PI)

e) A aquisição da fração ... pelo réu BB decorre de partilha extrajudicial por óbito de LL, mostrando-se a aquisição a seu favor registada através da Ap. ...46, de 26/04/2022. (cfr. docs. 8 e 9 juntos com a PI)

f) A EMP02..., Lda. era uma sociedade comercial, cuja matrícula foi, entretanto, cancelada (cfr. Ap. ..., de 22/12/2021 e Of. 1 de tal apresentação da certidão permanente junta aos autos em 15/05/2023) que se dedicava à “organização e promoção de eventos, nomeadamente de natureza social, cultural e recreativa. Comércio, importação e exportação de artigos de vestuário, artigos têxteis, têxteis-lar, calçado, artigos de marroquinaria, acessórios de moda, artigos de bijuteria, artigos de cortiça, produtos alimentares e bebidas, artesanato e objetos de design, bicicletas, lembranças e artigos regionais. Atividades de locação de propriedade intelectual e gestão de royalties. Exploração de estabelecimentos de restauração e de bebidas”,

conforme se comprova pela certidão permanente junta pela Secção em 15/05/2023, tendo sido arrendatária da fração autónoma ... que se alude em d).

g) A Ré EMP03..., Lda. é uma sociedade comercial que se dedica ao “comércio a retalho em outros estabelecimentos não especializados, com predominância de produtos alimentares, bebidas ou tabaco; Estabelecimento de bebidas que compreende as atividades de venda de bebidas e de pequenas refeições para consumo no próprio local sem espetáculo”, conforme se comprova pela certidão permanente com o código de acesso n.º ...12, junta com a PI.

h) Sendo esta quem ocupa a fração ... a título de arrendatária. (cfr. doc. 2 junto com a contestação do réu BB)

i) O prédio urbano no qual se situam as frações dos Autores e a do 1º Réu encontra-se constituído, conforme já se referiu, em regime de propriedade horizontal.

j) Na verdade, por escritura pública outorgada em 18/02/2003, no então ... Cartório Notarial ..., presentemente Cartório Notarial de DD, a fls. 88 v. do livro de notas para escrituras diversas n.º ...65 - D, EE e mulher, KK, declaram instituir no prédio de que eram donos e legítimos possuidores [ali identificado como prédio urbano composto de casa de R/C, primeiro, segundo e terceiros andares, sito na Rua ..., freguesia ... (...), descrito na CRP sob o n.º ...83 e então omissa na matriz, ainda que já participado], o regime de propriedade horizontal, com quatro frações autónomas identificadas no documento complementar da escritura, ali se declarando ficar arquivada certidão emitida pela Câmara Municipal ..., comprovativa de que o citado prédio satisfaz os requisitos legais para a constituição da propriedade horizontal. (cfr. doc. 24 junto com o requerimento Ref.ª ...29, de 21/04/2023)

k) Nos termos do documento complementar (sob a epígrafe “relação de bens organizada nos termos do n.º 2, do artigo 64º do Código do Notariado”) pode ler-se: *“O edifício de que vai proceder à propriedade horizontal é constituído por rés-do-chão, primeiro, segundo e terceiro andares e compõem-se de quatro frações autónomas.*

FRAÇÕES AUTÓNOMAS

fração ... - Rés-do-chão constituída por uma divisão e quarto de banho, destinada a comércio, com entrada pelo número cinquenta e sete e cinquenta e nove. Esta fração tem a permilagem de trezentos milavos do valor total do prédio e o valor venal de quinze mil euros.

fração ... - Primeiro andar, constituída por entrada, três divisões e dois quartos de banho, cozinha e varanda, destinada a habitação tipo T dois, com entrada pelo n.º cinquenta e cinco. Esta fração tem a permilagem de duzentos

e setenta e cinco mil avos e o valor venal de treze mil, setecentos e cinquenta euros.

Fração ... - Segundo andar, constituída por entrada, três divisões e dois quartos de banho, cozinha e varanda, destinada a habitação tipo T dois, com entrada pelo n.º cinquenta e cinco. Esta fração tem a permissão de duzentos e setenta e cinco mil avos e o valor venal de treze mil, setecentos e cinquenta euros.

Fração ... - Terceiro andar, constituída por entrada, uma divisão, um quarto de banho, Kitchenette e arrumos, destinada a habitação tipo T zero, com entrada pelo n.º cinquenta e cinco. Esta fração tem a permissão de cento e cinquenta milavos e o valor venal de sete mil e quinhentos euros.

São comuns a todas as partes do edifício as partes indicadas no artigo 1421, nºs 1 e 2 do Código Civil.” (cfr. doc. 24 junto com o requerimento Ref.ª ...29, de 21/04/2023)

l) Nos termos da certidão camarária arquivada na aludida escritura, foi certificado “a propósito do requerimento de EE, residente na Rua ..., freguesia ... desta cidade, registado na ... aos Departamento Técnicos, no dia oito de .././.... do ano em curso, sob o número três mil e novecentos, que segundo informação do Departamento de Gestão Urbanística e Renovação Urbana, as quatro frações, distintas e isoladas entre si, sendo uma para estabelecimento comercial e três destinadas a habitação, sendo o logradouro pertença da fração ..., em que foi dividido o prédio sito na Rua ... e cinquenta e nove (acesso ao estabelecimento comercial), número cinquenta e cinco (acesso às habitações), freguesia ... (...), reúnem os requisitos legais para a constituição de propriedade horizontal, exigidos para tal, de acordo com as peças escritas e desenhadas, das partes do edifício, correspondentes às várias frações e das partes comuns, anexas à presente certidão.” (cfr. doc. 24 junto com o requerimento Ref.ª ...29, de 21/04/2023)

m) O requerimento a que se alude na certidão, acompanha-a e nele se pode ler: “(...) EE (...) solicita a V. Ex.a mande passar certidão para conversão ao regime de propriedade horizontal nos termos dos Art.ºs 1414º e 1415º do Código Civil e de acordo com as peças desenhadas juntas e a descrição que se segue:

fração ... - Rés-do-chão constituída por uma divisão R/C e WC, destinada a comércio, com entrada pelo número cinquenta e sete e cinquenta e nove. Esta fração tem a permissão de trezentos milavos do valor total do prédio e o valor venal de três milhões de escudos.

fração ... - Primeiro andar, constituída por entrada, três divisões e dois WC, cozinha e varanda, destinada a habitação tipo T2, com entrada pelo número cinquenta e cinco.

Esta fração tem a permissão de duzentos e setenta e cinco milavos e o valor venal de dois milhões, setecentos e cinquenta mil escudos.

Fração ... - Segundo andar, constituída por entrada, três divisões e dois WC, cozinha e varanda, destinada a habitação tipo T2, com entrada pelo número cinquenta e cinco.

Esta fração tem a permissão de duzentos e setenta e cinco milavos e o valor venal de dois milhões, setecentos e cinquenta mil escudos.

Fração ... - Terceiro andar, constituída por entrada, uma divisão, WC, Kitchenette e arrumos, destinada a habitação tipo T zero, com entrada pelo número cinquenta e cinco.

Esta fração tem a permissão de cento e cinquenta milavos e o valor venal de um milhão e quinhentos mil escudos.

A fração ... destinada a comércio pode também destinar-se a estabelecimento similar de hotelaria desde que obtenha licenciamento das entidades competentes e sem que para isso necessitem de deliberação do condomínio.

O logradouro existente fica a pertencer exclusivamente à fração ...” (cfr. doc. 24 junto com o requerimento Ref.^a ...29, de 21/04/2023)

n) Nos termos das peças desenhadas, constata-se que o alçado posterior não tem varandas, tão só janelas, sendo que o espaço entre a fachada do alçado posterior e o muro que delimita o prédio do vizinho, corresponde ao logradouro pertencente à fração ..., e que, de acordo com aquelas peças desenhadas se alcança que o logradouro estava projetado para ser descoberto. (cfr. peças desenhadas juntas em audiência).

o) A verdade, porém, é que, em data não concretamente apurada mas necessariamente posterior à vistoria do processo de licenciamento de obras, a área do logradouro passou a ser usada como prolongamento da fração autónoma ... até ao muro que delimita o prédio do prédio contíguo para lá da parte posterior do prédio (relativamente à Rua ...), estando coberta com uma estrutura que se afigura de vidro ou acrílico (permitindo a passagem da luz), assente em estrutura metálica. (cfr. auto de inspeção ao local e fotografias anexas ao mesmo)

p) Essa estrutura, quando vista dos andares superiores, assemelha-se a uma cobertura. (cfr. auto de inspeção ao local e fotografias anexas ao mesmo)

q) Nessa estrutura, à esquerda, o material, apresentando formato retangular, é opaco, emergindo a chaminé metálica de exaustão da cozinha do estabelecimento a funcionar no R/C que, abaixo da cota da soleira da janela da esquerda, flete para a esquerda, para se fixar em estrutura metálica do prédio contíguo (à esquerda do prédio em causa nos presentes autos), em sentido ascendente, sendo que, acima da aludida estrutura, flete na direção do prédio contíguo, paralelamente à fachada, até voltar a fletir à esquerda, em direção à

fachada do prédio contíguo, onde se mostra fixada e prossegue verticalmente até ao telhado, com desvio para contornar o respetivo beiral. (cfr. auto de inspeção ao local e fotografias anexas ao mesmo)

r) Ao nível do 1º andar, na parte posterior da fração há dois quartos, sendo que o do lado direito tem uma janela e o da esquerda duas, todas voltadas para as traseiras de vários prédios, sendo visíveis estendais, equipamentos de ar condicionado, chaminés e tubos de queda de águas pluviais. (cfr. auto de inspeção ao local e fotografias anexas ao mesmo)

s) No caso concreto do quarto da direita, a única janela tem cerca de 2/3 da sua vista cortada por um anexo e um tubo de queda de águas pluviais. (cfr. auto de inspeção ao local e fotografias anexas ao mesmo)

t) Já no caso concreto do quarto da esquerda, a parte do tubo de exaustão até fletir paralelamente à fachada do prédio contíguo, é visível desde da entrada do quarto (à direita do alinhamento da mesma), ficando absolutamente invisível no alinhamento da referida janela a cerca de 3 metros de distância. (cfr. auto de inspeção ao local e fotografias anexas ao mesmo)

u) Na verdade, em 05/08/2019, a EMP02..., Lda., através da sócia gerente GG, arrogando-se a qualidade de locatária deu entrada nos Serviços da Câmara Municipal ... requerimento tendente à alteração da autorização de utilização referente ao alvará de Utilização n.º ...50 do ano de 2002 para “comércio e serviços”. (cfr. doc. 14 junto com a PI e certidão permanente da referida sociedade a fls. 69 e ss.)

v) O pedido de alteração de autorização de utilização foi instruído com documento com o seguinte teor: *“A abaixo assinada, LL, residente na Rua ..., ..., contrib. Nº...15, proprietária e senhoria da fração ..., sita na Rua ..., ..., união de freguesias ..., ... e ..., ..., destinada a Comércio, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ...20, declaram para os devidos efeitos que autorizam a sociedade EMP02..., Lda, Nipc ...09 com sede na Rua ..., ... (..., ... e ...), ..., na qualidade de arrendatário, a proceder à alteração de utilização do espaço Comercial para a afetação de Comércio e Serviços.”* (cfr. doc. 17 a que alude a PI junto em 21/04/2023)

w) A Câmara Municipal ..., através de despacho do Vereador com o Pelouro do Planeamento, Ordenamento e Urbanismo, deferiu a requerida alteração em outubro de 2019. (cfr. doc. 15 a que alude a PI junto em 21/04/2023)

x) Foi assim emitido o Alvará de Alteração de Utilização n.º .../2019, alterando a utilização a que se destina a fração ... para Estabelecimento de Uso Misto “Comércio e ou Serviços”. (cfr. doc. 16 a que alude a PI junto em 21/04/2023)

y) Os autores não autorizaram aquele pedido de alteração da utilização.

z) Por requerimento de 16/04/2020, a EMP02..., Lda., através da mesma GG, e com base no alvará de utilização a que se alude em x) requereu licença para

obras de Urbanização no prédio em causa nestes autos, para instalação de chaminé de exaustão necessária à exploração da atividade de restauração na fração ..., processo que correu termos sob o n.º ...48 que obteve deferimento por parte do Vereador com o Pelouro do Planeamento, Ordenamento e Urbanismo, no que tange ao projeto de arquitetura, concedendo o prazo de 6 meses para apresentação dos projetos das especialidades, assinalando-se que a instalação seria nas traseiras do prédio sito na Rua (cfr. docs. 18 e 19 a que alude a PI e juntos em 21/04/2023)

aa) A obra foi realizada, por ordem e instruções da EMP02..., Lda..

bb) Aquando da aquisição da fração ... pelo réu BB, esta já estava no estado em que atualmente se encontra e tendo a EMP03..., Lda. Como arrendatária, o que sucede desde .././2020, na sequência de aditamento a contrato de arrendamento celebrado entre LL, EMP02..., Lda. E EMP03..., Lda. em 28/10/2020, em que a terceira foi ocupar a posição de arrendatária, anteriormente da segunda, no contrato de arrendamento que vigorava entre esta e a primeira. (cfr. doc. 1 e 2 juntos com a contestação do réu BB)

cc) Já à data da assinatura do documento a que se alude em v) a gestão do arrendamento da fração ... era assumida pela sociedade EMP04..., Lda., cujo legal representante, MM, foi abordado pelo marido da legal representante da EMP02..., Lda. com vista a obter a autorização da Senhora LL para requerer a ampliação da licença de utilização para alargar a atividade ali exercida, passando a contemplar o serviço de cafetaria, snack-bar e tapas.

dd) Contactada LL por MM, disse nada ter a opor, conquanto a questão fosse exclusivamente tratada pela arrendatária, em nome próprio, sendo este o contexto em que a declaração a que se alude em v) foi assinada pela referida LL.»

*

2.1.2. Factos não provados

O Tribunal *a quo* considerou não provados os seguintes factos:

«1) *Que a Fração ... se situe no ... andar do prédio;*

2) *Que a chaminé de exaustão a que se alude em q), t) e z) dos factos provados esteja colocada na fachada posterior do prédio em causa nos presentes autos;*

3) *Que a mesma chaminé esteja instalada na claraboia de um terraço;*

4) *Que a mesma chaminé limite parcialmente a vista de uma janela da fração autónoma»*

**

2.2. Do objeto do recurso

2.2.1. Impugnação da decisão da matéria de facto

Segundo especificam nas conclusões nºs 15 e 19 das suas alegações, os Recorrentes impugnam a decisão sobre a matéria de facto proferida pelo Tribunal de 1ª instância no que concerne ao ponto t) dos factos provados e ao ponto 4) da matéria de facto não provada. Pretendem que aquele primeiro facto seja considerado não provado e que o segundo passe a constar dos factos provados.

Com vista a poder apreciar a impugnação, procedemos à audição integral da gravação da audiência final e à análise de tudo quanto consta do processo, designadamente o auto de inspeção judicial e os documentos, entre os quais figuram fotografias que permitem apreender o enquadramento factual das questões suscitadas pelos Recorrentes.

Na apreciação dos fundamentos do recurso relativamente aos pontos de facto objeto da impugnação, seguiremos a sistematização dos Recorrentes.

*

2.2.1.1. Ponto t) dos factos provados

Neste segmento o Tribunal recorrido considerou provado: *«t) Já no caso concreto do quarto da esquerda, a parte do tubo de exaustão até fletir paralelamente à fachada do prédio contíguo, é visível desde da entrada do quarto (à direita do alinhamento da mesma), ficando absolutamente invisível no alinhamento da referida janela a cerca de 3 metros de distância.»*

Os Recorrentes sustentam que *«o referido tubo [é] visível de todos os ângulos do interior do quarto da esquerda da fração ..., sita no primeiro andar»* (conclusão 14) e invocam as *«fotografias 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10 e, 11»* anexas ao auto de inspeção judicial ao local, que alegam ter sido *«tiradas de vários ângulos do interior do quarto com a janela fechada e, de vários ângulos com a janela aberta»* (conclusão 12), o depoimento de parte do Autor AA e o depoimento da testemunha FF (conclusão 13) e que da *«inspeção ao local, não resulta qualquer invisibilidade da referida parte do tubo de exaustão»* (conclusão 10).

Revista a prova, concluímos inexistir qualquer erro de julgamento.

Consta do ponto t) um facto que a Mma. Juiz diretamente percecionou aquando da realização da inspeção judicial ao local.

Essa diligência probatória, conforme se pode ver no respetivo auto, iniciou-se precisamente pelo quarto «da esquerda» da fração ..., correspondente ao 1º andar, do prédio. Em inteira consonância com o disposto no artigo 493º do CPC, a Sra. Juiz fez registar o que observou, bem como ordenou que fossem

tiradas fotografias do local, para serem juntas ao processo, documentando assim o que por si foi diretamente percebido.

Tendo a inspeção decorrido na presença dos Exmos. Mandatários das partes, verifica-se que nenhum deles formulou qualquer reparo ou invocou qualquer nulidade, designadamente por se ter feito constar um elemento desconforme com a realidade observada durante a diligência ou por não se registar um elemento útil para o exame e decisão da causa.

E o que observou a Mma. Juiz quanto ao tubo de extração de fumos?

A resposta consta do auto:

a) O tubo «*é perceptível à esquerda da janela do lado esquerdo*», encontrando-se o observador à «*entrada do quarto*», portanto, estando o sujeito numa posição oblíqua, à direita, em relação à referida janela;

b) O tubo é visível «*se nos debruçarmos para a janela*».

O facto referido em a) é ilustrado pela fotografia nº 13 do auto, a qual foi captada da entrada do quarto, entrada essa que se situa na parede anterior, do lado direito desta; a referida entrada está no alinhamento da janela da direita. Verifica-se que o quarto tem duas janelas e que dirigindo o olhar para a janela da esquerda é visível, através desta, parte do dito tubo.

Secundam o referido em b) várias das fotografias que então foram tiradas.

Mas ainda existe outro elemento útil que resulta das fotografias que a Sra. Juiz determinou que fossem tiradas. Segundo consta do auto, foram «*tiradas junto à janela esquerda e também em frente a esta, mas mais afastado*».

Estando o observador em frente à janela, alinhado com esta, mas mais afastado (a cerca de três metros da janela), o tubo de extração de fumos não é visível.

Este facto resulta da fotografia nº 12, a qual, como se pode aí ver, foi captada em frente da janela esquerda e centrado com esta, no dizer do Tribunal, no alinhamento da janela esquerda.

Portanto, o que consta do ponto t) dos factos provados é a realidade objetiva tal como ela foi diretamente observada pelo Tribunal recorrido e que qualquer pessoa pode confirmar pela análise das fotografias nºs 12 e 13. Não é uma questão de interpretação, mas de constatação direta de uma realidade, a qual temos por inequívoca e que não dá margem para quaisquer dúvidas.

Nos termos do artigo 390º do Código Civil, «a prova por inspeção tem por fim a percepção direta de factos pelo tribunal». Constitui, portanto, um meio de prova direta quanto aos factos que o juiz observa.

No caso, a Sra. Juiz percecionou diretamente o que fez constar do auto, documentando tal percepção, em inteira consonância com o que se pode observar nas fotografias nºs 12 e 13.

Além de não ser necessária a mediação de testemunha ou parte para concluir

sobre a realidade que a Sra. Juiz observou e que se mostra suportada pelas fotografias, nenhum segmento dos depoimentos da testemunha FF e do Autor AA contraria ou infirma o que se deu como provado no ponto t).

Por isso, improcede a impugnação sobre tal ponto de facto.

*

2.2.1.2. Ponto 4) dos factos não provados

Neste ponto o Tribunal *a quo* julgou não provado: «4) *Que a mesma chaminé limite parcialmente a vista de uma janela da fração autónoma*»

Os Recorrentes alegam que «*a chaminé é composta por vários componentes, sendo designadamente o tubo de exaustão metálico que, ao emergir da cozinha do estabelecimento da fração ..., sita no rés-do-chão, limita a vista de uma janela da fração autónoma ...* (conclusão 18).

Aduzem «*os argumentos e a prova referida e transcrita quanto à impugnação do facto provado t), alegada nos artigos 23^o a 28^o do presente recurso*» (conclusão 17).

Está apurado nos autos, sem discordância dos Recorrentes, que o logradouro da fração ... do prédio é, desde data posterior à vistoria do processo de licenciamento de obras, utilizado como prolongamento daquela fração, estando coberto com uma estrutura de vidro ou acrílico. Nessa estrutura, à esquerda, emerge uma chaminé metálica de exaustão de fumos da cozinha do estabelecimento a funcionar no rés do chão do prédio, a qual, abaixo da cota da soleira da janela da esquerda do quarto do lado esquerdo da fração ..., «*flete para a esquerda, para se fixar em estrutura metálica do prédio contíguo (à esquerda do prédio em causa nos presentes autos), em sentido ascendente, sendo que, acima da aludida estrutura, flete na direção do prédio contíguo, paralelamente à fachada, até voltar a fletir à esquerda, em direção à fachada do prédio contíguo, onde se mostra fixada e prossegue verticalmente até ao telhado, com desvio para contornar o respetivo beiral*» (v. pontos o) e q) da matéria de facto).

A sentença descreve pormenorizadamente a situação objetiva da chaminé de exaustão dos fumos produzidos na cozinha da fração ..., podendo o leitor ter uma ideia precisa dos componentes dessa estrutura, onde a mesma se situa e de como se desenvolve desde o logradouro da fração ... até ao telhado do prédio vizinho, onde termina e cumpre a sua finalidade, que é expelir os fumos para a atmosfera.

Também na sentença se descreve o que existe na área envolvente, de forma igualmente pacífica.

Tudo o que consta na matéria de facto pode ser facilmente apreendido pelo

teor do auto de inspeção judicial e pelas fotografias, as quais são um elemento precioso para o Tribunal de recurso apreciar a impugnação da decisão sobre a matéria de facto.

Dito isto, pergunta-se: o tubo metálico do descrito sistema de exaustão de fumos «*limita a vista de uma janela da fração autónoma ...?*

A formulação é algo imprecisa e isso emerge da alegação dos Autores, os quais fizeram constar do artigo 22º da petição inicial que «*a obra da chaminé modifica o arranjo estético do edifício, designadamente da fachada traseira e, **limita parcialmente a vista de uma janela da fração ... propriedade da Autora, dada a dimensão do tubo***»[2].

Deveriam os Autores ter concretizado qual a janela da fração ... em causa, ou seja, aquela em que o tubo «*limita parcialmente a vista*», bem como em que termos se opera a referida limitação. Também deveriam ter concretizado a que distância o tubo se encontra da janela, pelo menos na parte que contende com a aludida vista.

Tendo a fração ... dois quartos no alçado posterior do prédio e o quarto do lado esquerdo duas janelas (v. r)), essa janela é a da esquerda do quarto situado do lado esquerdo.

Analisada a prova produzida, em especial o auto da inspeção judicial ao local e as fotografias que o integram, verifica-se, em primeiro lugar, que a existência do tubo não obstrói a vista, a partir da aludida janela esquerda, para a frente. Noutra perspetiva, o tubo não tapa, parcial ou totalmente, a janela.

Em segundo lugar, o tubo igualmente não obstrói a vista lateral, para a direita, pois, está situado precisamente do lado contrário, isto é, do lado esquerdo em relação à dita janela. É de notar que, no sentido ascendente, mostra-se fixado a uma estrutura metálica da fachada do prédio contíguo, ou seja, já no prédio vizinho, situado à esquerda do prédio dos autos.

Em terceiro lugar, estando o observador em frente da janela, próximo desta ou, como se costuma dizer, à janela, se dirigir o seu olhar para abaixo, dificilmente se poderá falar, de forma própria, em limitação da vista. Isto porque já aí a vista estava absolutamente condicionada, vendo-se apenas a estrutura que foi erigida no logradouro (v. o), p) e q)). Além disso, na parte inferior da janela, não afeta a função normal de uma janela; a entrada de ar e luz pela janela não fica prejudicada.

Em quarto lugar, conforme resulta de algumas fotografias anexas ao auto de inspeção judicial, em especial as que têm os nºs 4, 6, 9 e 14, o tubo metálico da chaminé perturba ou tolda parcialmente a vista lateral para o lado esquerdo. Estando o tubo no campo de visão do observador, naturalmente que

deixou de poder ser visto de forma desimpedida o que até aí se via, que eram os prédios vizinhos, todos muito próximos. Não era já por si uma vista desafogada, mas o tubo introduz, no apontado sentido, uma limitação parcial na vista lateral.

Aliás, nada do que afirmamos, com base nas fotografias, é novo nos autos, pois isso já resultava precisamente do auto de inspeção, onde se fez constar que «*a única vista que [o tubo] **perturba** é ao nível da janela esquerda e para os prédios também à esquerda*».

Portanto, pese embora a deficiente concretização factual por parte dos Autores, não podia simplesmente dar-se como não provado que a chaminé «*limite parcialmente a vista de uma janela da fração autónoma* É manifesto que existe uma limitação nos termos que acabamos de explicitar.

Assim, na parcial procedência da impugnação, decide-se eliminar o ponto 4) dos factos não provados e aditar um novo ponto aos factos provados, com o seguinte teor:

ee) O tubo metálico da chaminé de exaustão de fumos da cozinha do estabelecimento que funciona na fração ... (rés do chão), descrito em q), perturba parcialmente a vista lateral, para o lado esquerdo, a partir da janela esquerda do quarto situado do lado esquerdo da parte posterior da fração ... (1º andar), ou seja, para os prédios situados à esquerda do prédio identificado em i), j) e k).

Como a modificação da matéria de facto se cinge ao que se acaba de decidir, matéria que é de fácil apreensão, não reproduziremos os factos provados e não provados.

**

2.2.2. Reapreciação de Direito

2.2.2.1. Natureza jurídica da estrutura que cobre o logradouro da fração ...

Subsistindo para apreciação, depois do despacho saneador, os pedidos formulados pelos Autores sob as B) e D) do petitório, na sentença entendeu-se que a estrutura que cobre o logradouro da fração ..., em vidro ou acrílico, não é parte comum do prédio, antes uma parte privativa da aludida fração autónoma.

Os Recorrentes propugnam no recurso pela qualificação como parte comum da estrutura que cobre o logradouro.

Criticam a sentença, mas em lado algum das conclusões, de *motu proprio*, classificam tal estrutura de forma inequívoca.

Nas conclusões 25 e 27 das suas alegações, sustentam que «[é] *dado como assente pela Meritíssima Juiz a quo, quer nos factos provados supra transcritos, quer aquando do enquadramento jurídico dos mesmos, de que a estrutura metálica que cobre o logradouro pertencente à fração ..., se trata de uma cobertura*», pelo que daí «*resultaria nos termos do artigo 1421º n.º 1 alínea b) do Código Civil, que esta cobertura, ainda que pertença da fração ..., se trata de uma parte comum do prédio*».

A título subsidiário (33 e 34), caso se admita «*que a estrutura metálica que cobre o logradouro pertença da fração ... se trata de um terraço de cobertura, ainda que não é o que resulta dos factos dados como provados pela Meritíssima Juiz a quo, nem do seu enquadramento jurídico dos mesmos, sempre se dirá que se trata de um terraço de iluminação da fração ..., não acessível ao público, que cobre parcialmente o prédio, exercendo uma função essencial de cobertura e proteção do mesmo*», pelo que «*sempre seria um terraço de cobertura que integra as partes comuns do prédio, nos termos do artigo 1421º n.º 1 alínea b) do Código Civil*».

Note-se que os Autores alegaram na petição inicial que a referida estrutura era um terraço (art. 35º: «*encontrando-se colocada num terraço que constitui parte comum do mesmo*») e que agora, enquanto recorrentes, criticam a sentença por supostamente o qualificar como tal.

Relevam para a apreciação da enunciada questão os factos constantes das alíneas j), k), l), n), o), p), q) e z) da matéria de facto assente.

A propriedade horizontal caracteriza-se pela coexistência de dois direitos incidíveis: a propriedade exclusiva das frações que integram o edifício e a compropriedade das partes comuns. Talvez com mais rigor se deva falar num direito de propriedade horizontal, o qual estende-se simultaneamente à fração autónoma e às partes comuns[3].

Sendo típico da propriedade horizontal a existência de frações autónomas e de partes comuns, importa delimitar o que é comum.

As partes comuns podem variar consoante o título constitutivo da propriedade horizontal, mas essa variação respeita apenas às partes supletivamente comuns. Mesmo que o título constitutivo disponha de outro modo, são sempre comuns as partes enumeradas no nº 1 do artigo 1421º do Código Civil (CCiv), destacando-se, com relevo para a questão ora em apreciação, «o solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio» (al. a)) e «o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fração» (al. b)).

Presumem-se comuns as partes do edifício indicadas no artigo 1421º, nº 2, do

CCiv. A alínea e) desse preceito, a título residual, estabelece que são supletivamente comuns, «em geral, as coisas que não sejam afetadas ao uso exclusivo de um dos condóminos».

Assim, por regra, uma parte não referida imperativamente no nº 1 do artigo 1421º, se estiver afetada ao uso exclusivo de um dos condóminos, integrará a sua propriedade privativa.

No fundo, resulta da alínea e) do nº 2 do artigo 1421º do CCiv, interpretada a *contrario sensu*, que, não existindo indicação em contrário no título constitutivo da propriedade horizontal, todas as áreas que se encontrem afetadas ao uso exclusivo de um dos condóminos devem considerar-se parte integrante da fração.

No caso dos autos, do título constitutivo da propriedade horizontal consta que o logradouro existente no rés do chão do prédio integra a fração autónoma designada pela letra

Esse logradouro, correspondente ao espaço entre a fachada do alçado posterior e o muro que delimita o prédio vizinho, estava projetado para ser descoberto. O alçado posterior do prédio não tem varandas, tão só janelas. Sabe-se que o logradouro, entretanto, passou a ser utilizado como prolongamento da fração ... até ao muro que delimita o prédio dos autos do prédio contíguo para lá da parte posterior do prédio. Foi coberto «*com uma estrutura que se afigura de vidro ou acrílico (permitindo a passagem da luz), assente em estrutura metálica*».

Como facilmente se pode concluir, a aludida estrutura não é um “terraço de cobertura”, pois não constitui um pavimento e não é apta nem tem por função suportar uma atividade humana exercida sobre a mesma; não é apropriada ao uso habitual de um terraço, o qual pressupõe a existência de uma plataforma ou varanda ampla e descoberta à qual se acede de forma normal a partir de uma fração autónoma ou de uma parte comum. É de recordar que a estrutura existente não é acessível nos apontados termos, inexistindo portas ou escadas para lhe aceder.

A referida estrutura destina-se a proteger o aludido prolongamento da fração ... dos elementos da natureza e a permitir a iluminação desse espaço, como bem resulta da utilização de elemento translúcido (acrílico ou vidro).

Assim sendo, também nenhuma dúvida pode existir sobre a qualificação de tal estrutura: é uma parte privativa da fração ... do prédio.

Se o logradouro é uma parte privativa da aludida fração autónoma, a estrutura foi erigida com uma finalidade instrumental relativamente ao uso do logradouro, estando efetivamente afeta ao uso exclusivo daquela fração[4], não exerce qualquer função relativamente ao prédio como um todo e não é um elemento estrutural, então necessariamente é uma parte privativa e não uma

parte comum.

Com efeito, não se subsume a qualquer dos componentes referidos no nº 1 do artigo 1421º como sendo imperativamente comuns. Não é um elemento estrutural do edifício por não ser vital de toda a construção nem em rigor é um telhado (no sentido referido na alínea b) do nº 1 do art. 1421º), sendo certo que já vimos que não se trata de um terraço. É um elemento puramente acessório da fração

Segundo Pires de Lima e Antunes Varela[5], «no elenco das coisas forçosamente ou necessariamente comuns cabem não só as partes do edifício que integram a sua estrutura (como elementos vitais de toda a construção), mas ainda aquelas que transcendendo o âmbito restrito de cada fração autónoma, revestem interesse coletivo, por serem objetivamente necessárias ao uso comum do prédio». Operando a qualificação a partir dos ensinamentos destes dois autores, a estrutura que cobre o anexo serve exclusivamente a fração ..., não integra a estrutura do edifício por não ser elemento vital de toda a construção, nem reveste interesse coletivo, uma vez que não transcende o uso privativo da fração, não constitui um instrumento do uso comum do prédio e nem sequer é necessária ao uso comum do prédio.

Nada dispondo o título constitutivo sobre a referida estrutura, também não é uma parte que se deva presumir comum, pois não é referida no nº 2 do artigo 1421º. Da alínea e) desse preceito, interpretada *a contrario*, resulta, isso sim, que sendo uma parte afetada materialmente ao uso exclusivo da fração ... não constitui uma parte comum, mas sim uma parte própria da fração. Aquela estrutura serve a fração autónoma designada pela letra ..., a que pertence, e não o edifício; tem uma destinação objetiva, uma função, que é servir exclusivamente os utentes da fração autónoma Assim, como bem salienta Sandra Passinhas[6], «uma coisa que pela sua destinação objectiva só possa servir um condómino não pode deixar de ser considerada parte própria.»

Acresce que, se mais não houvesse, a aludida estrutura não se encontra implantada numa parte comum do prédio, mas sim numa parte privativa da fração ..., como indiscutivelmente é o seu logradouro, pelo que deverá caber-lhe a mesma natureza jurídica.

Pelo exposto, a estrutura a que nos vimos referindo tem natureza privativa.

*

2.2.2.2. Remoção da chaminé por assentar em parte comum

Alegam os Recorrentes que a instalação da chaminé «teria que ter tido a aprovação da maioria dos proprietários das frações, ou seja, de 2/3 do valor total do prédio, ou seja, dos Recorrentes, conforme dispõe o artigo 1422º 1425º n.º 1 do Código Civil» (conclusão 36).

A tese dos Recorrentes assenta no pressuposto de que a chaminé se encontraria «*colocada numa cobertura que constitui parte comum do prédio*». Sucede que a chaminé não foi instalada numa parte comum do prédio: emerge de uma parte privativa da fração ... do prédio identificado em j) e da mesma segue para o prédio contíguo, nos termos que se mostram descritos em q). Nenhuma parte da chaminé, desde que sai da cozinha do estabelecimento a funcionar na fração ... até terminar no telhado do prédio contíguo, passa - ou se encontra fixada - numa parte comum do prédio referido em j).

Portanto, a obra de instalação da chaminé não carecia da aprovação da maioria dos condóminos do prédio onde se situam as frações de que os Autores e o Réu BB são proprietários.

Termos em que improcedem as conclusões formuladas sobre esta questão.

*

2.2.2.3. Remoção da chaminé por o tubo obstruir as vistas da fração ...

Na conclusão 38 das suas alegações os Recorrentes alegaram o seguinte: «*Ademais e, conforme já ficou aqui provado, o tubo da chaminé limita o direito de vistas da janela do quarto esquerdo da fração ..., sita no primeiro andar, propriedade da Recorrente*».

Os Recorrentes não indicaram qualquer fundamento jurídico quanto à aludida limitação.

Também isso já se verificara na petição inicial, onde se limitaram a alegar, no artigo 22º: «*Além disso, a obra da chaminé modifica o arranjo estético do edifício, designadamente da fachada traseira e, limita parcialmente a vista de uma janela da fração ... propriedade da Autora, dada a dimensão do tubo, o que se comprova pelo Documento n.º 23 que aqui se junta e, se reproduz em toda a sua plenitude probatória.*»

Portanto, apenas na segunda parte deste artigo consta uma referência à limitação parcial da vista, alegação essa insuficientemente concretizada, conforme já tivemos o ensejo de referir.

Importa apurar qual foi o direito ou interesse que os Autores individualizaram na petição inicial e que pretendem tutelar em juízo.

Do artigo 581º, nº 4, do CPC emerge a definição legal de causa de pedir como sendo o facto jurídico de que procede a pretensão deduzida. Segundo Mariana França Gouveia^[7], a causa de pedir é «*o conjunto dos fundamentos de facto e de direito da pretensão alegada pelo autor. Integra a norma ou normas alegadas, os factos principais alegados como substrato concreto dessas normas, os factos instrumentais alegados como substrato concreto destes factos principais*». Acrescenta que a causa de pedir exerce «*uma função de individualização do pedido e de conformação do objeto do processo*».

No âmbito do recurso está apenas em causa o decidido quanto ao pedido deduzido na alínea D) do petitório, o qual tem o seguinte teor: «Serem os Réus condenados a retirar da parte comum (terraço/claraboia) a chaminé de extração, bem como todos os seus componentes, designadamente o tubo grosso que se encontra na fachada lateral do prédio». Isto porque os Recorrentes, na conclusão nº 3, delimitam objetivamente o recurso, restringindo-o a tal segmento decisório, especificando que «deve a douta sentença, ora em crise, ser revogada e substituída por outra que decida julgar a ação totalmente procedente, por provada e, em consequência: Serem os Réus condenados a retirar da parte comum (terraço/claraboia) a chaminé de extração, bem como todos os seus componentes, designadamente o tubo grosso que se encontra na fachada lateral do prédio».

Estando agora exclusivamente em causa o pedido deduzido sob a alínea D), na petição inicial, no que respeita a tal pedido, as razões de direito que servem de fundamento a tal pretensão foram expostas pelos Autores nos artigos 33º a 37º da p.i., e consistem em a instalação da chaminé constituir uma obra inovatória, que modifica o arranjo estético do prédio, que se encontra colocada num terraço que constitui parte comum do mesmo e que, por isso, «a mesma teria que ter tido a aprovação da maioria dos proprietários das frações, ou seja, de 2/3 do valor total do prédio, conforme dispõem os artigos 1422º n.º 3 e 1425º n.º 1 ambos do Código Civil.»

Por conseguinte, a causa de pedir, no que concerne a tal pedido, assenta exclusivamente na alegação de que a obra, dada a sua natureza, não foi aprovada pela maioria dos proprietários das frações do prédio. É esse o facto constitutivo da situação jurídica material que os Autores querem fazer valer. Temos assim que a limitação das vistas, alegada de forma não concretizada e circunstanciada, dificilmente se pode considerar como causa de pedir que fundamenta o pedido identificado sob a alínea D). Isso mesmo foi referido na sentença, na parte em que se diz que os Autores, de modo incipiente, apontaram «à construção levada a cabo [a] violação do seu direito de vistas», mas que «nenhuma consequência foi assacada a tal alegação».

Aliás, esse pedido, pelos termos utilizados, evidencia que se alicerça exclusivamente na falta de aprovação pelos condóminos de uma obra instalada numa parte comum. Isto porque na sua formulação se utilizam as expressões «retirar da **parte comum** (terraço/claraboia) a chaminé de extração», incluindo «o tubo grosso que se encontra na **fachada lateral do prédio**», também ela (fachada) parte comum.

Não se encontrando a chaminé instalada numa parte comum do prédio identificado em j), nem sendo utilizada a fachada desse prédio, enquanto parte comum, para a fixação e condução do tubo que integra a chaminé, mas sim a

fachada de um outro prédio, a pretensão dos Autores, baseada na aludida causa de pedir, com a concreta conformação que lhe foi dada no pedido identificado na alínea D, que tem na sua essência o pressuposto da instalação em parte comum, improcede.

E não pode o pedido ser agora apreciado com base numa fundamentação diversa daquela que lhe subjazia na petição inicial e que não tem expressão nos termos em que foi formulado.

Mais, estando-se perante uma ausência de fundamentação, no que respeita à identificação e delimitação do direito exercido quanto às vistas, ficaríamos confrontados com a dúvida: qual o concreto direito exercido pelos Autores? Será que está a ser exercido o direito inerente a uma servidão de vistas (art. 1362º do CCiv), um direito próprio do condômino ou qualquer outro direito? Seja qual for a resposta, nem incumbe ao Tribunal escolher o que deveria ter sido especificado pelos Autores e nem pode pressupor uma fundamentação que não foi aduzida, pois apenas lhe cabe apreciar questões concretas e definidas.

Em todo o caso, mesmo que o fundamento jurídico tivesse sido alegado (e o pedido fosse deduzido em consonância e não com base numa específica coloração, que é a inerente à falta de aprovação de obra em parte comum do prédio) e se chegasse à conclusão que se estava perante uma situação de colisão de direitos, também não teria por efeito a retirada da chaminé.

Isto porque, desde logo, os Réus tiveram o cuidado de não instalar a chaminé em qualquer parte comum, utilizando apenas a parte privativa da fração ... e recorrendo ao prédio vizinho para aí fixar o tubo de extração de fumos.

Portanto, procuraram obviar aos inconvenientes que a instalação de uma tal estrutura sempre causa.

Depois, sendo certo que nada os Autores alegaram quanto à distância que medeia entre a janela e o tubo da chaminé, a função da janela da fração ... continua essencialmente assegurada: a instalação da chaminé não tapa a janela e não causa qualquer restrição em termos de entrada de luz e ar. A colocação do tubo metálico no prédio contíguo apenas perturba parcialmente a vista para o lado esquerdo, obrigando eventualmente o utente da janela, se quiser ver totalmente a fachada tardoz dos prédios à sua esquerda, a movimentar-se.

Finalmente, a instalação da chaminé tem de ser apreciada num contexto em que os diversos prédios aí existentes (são as traseiras desses prédios) causam condicionantes relevantes e têm estruturas semelhantes. Basta ler o auto de inspeção e observar as fotografias que então foram tiradas, constando da alínea r) que as janelas da fração ... estão *«todas voltadas para as traseiras de vários prédios, sendo visíveis estendais, equipamentos de ar condicionado,*

chaminés e tubos de queda de águas pluviais», e da alínea s) que a única janela do quarto da direita «tem cerca de 2/3 da sua vista cortada por um anexo e um tubo de queda de águas pluviais.»

Termos em que improcede também a conclusão formulada no recurso quanto a esta questão.

**

III - Decisão

Assim, nos termos e pelos fundamentos expostos, julga-se improcedente a apelação, confirmando-se a decisão recorrida.

Custas a suportar pelos Recorrentes.

*

*

Guimarães, 13.02.2025

(Acórdão assinado digitalmente)

Joaquim Boavida

Alcides Rodrigues

Maria Luísa Duarte Ramos

[1] Não se transcrevem as conclusões na parte onde reproduzem os factos provados e não provados, na medida em que constam da fundamentação factual do presente acórdão.

[2] Ênfase da nossa autoria.

[3] José Alberto Vieira, *Direitos Reais*, 2ª edição, Almedina, pág. 636.

[4] Por um lado, a afetação exclusiva da estrutura ao uso exclusivo da fração ... resulta da natureza da situação. Por outro, de não poder servir senão, pela sua destinação objetiva, a fração

[5] *Código Civil Anotado*, vol. III, 2ª edição, Coimbra Editora, pág. 420.

[6] *A assembleia de condóminos e o administrador na propriedade horizontal*, Almedina, 2000, pág. 45.

[7] *A Causa de Pedir na Ação Declarativa*, Almedina, 2019 (reimpressão), pág. 529.