

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 10782/18.8T8PRT.P2.S1

Relator: ARLINDO OLIVEIRA

Sessão: 23 Abril 2025

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: NEGADA A REVISTA

MATÉRIA DE FACTO

MODIFICABILIDADE DA DECISÃO DE FACTO

PODERES DA RELAÇÃO

LIVRE APRECIÇÃO DA PROVA

FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO

PROVA TESTEMUNHAL

DOCUMENTO PARTICULAR

DOCUMENTO AUTÊNTICO

PROPRIEDADE HORIZONTAL

ALVARÁ

REGISTO PREDIAL

FRAÇÃO AUTÓNOMA

CONDOMÍNIO

Sumário

- I. Se na fundamentação da decisão de facto, o Tribunal da Relação expôs a sua própria fundamentação/convicção, ali se especificando o porquê das respostas dadas aos factos em referência, sendo de salientar que o recurso de facto foi rejeitado, no que concerne à prova testemunhal produzida, bem como que a avaliação do valor probatório dos documentos particulares impugnados, em 1.^a instância, foi feita em conjugação com a demais prova produzida, nomeadamente a testemunhal, a qual, como já referido, não foi tida em conta na reavaliação levada a cabo na Relação, por o recurso de facto, ter sido rejeitado, quanto a tal prova e relativamente a cada um dos itens da matéria de facto impugnados, o Tribunal da Relação expôs, pormenorizadamente, a justificação que conduziu à resposta dada a cada um deles, julgando improcedente a pretendida alteração da matéria de facto, é forçoso concluir que a Relação procedeu à análise crítica da prova produzida.
- II. Não se verifica a invocada desvalorização de documentos autênticos,

porquanto da data da emissão do alvará de obras, não resulta provada a data de início das mesmas; nem do teor do registo predial da fracção em causa se demonstra a data em que a recorrente teve conhecimento das alterações havidas na mesma, nem que não haviam sido registadas, por não constarem do registo.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça

“Tripall Recuperação Imobiliária Para Alojamento Local, Lda.”

instaurou a presente ação declarativa, de condenação, sob a forma de processo comum contra:

- **AA;**
- **“Banco Santander Totta, S.A.”;**
- **BB;**
- **CC;**
- **Banco BPI, S.A. e**
- **“Condomínio do Prédio Sito na Rua Monte da Lapa, nºs 27 e 33 no Porto”.**

Pela procedência da ação peticionou a A. prolação de decisão nos seguintes termos:

“1. Ser suprido, por sentença, o consentimento dos RR. para efeitos de registo da alteração da Propriedade Horizontal cujos documentos se encontram depositados na plataforma eletrónica (Proc. nº16) desde o dia 2016/07/15, com todos os efeitos legais.

2. Ser proferida sentença que produza os efeitos da declaração negocial da 1ª R. AA e do 6º R. Condomínio, ou seja, que se declare que os RR. AA, BB e CC (proprietários das frações A, B e C) e o Condomínio (partes comuns) transmitam por permuta o sótão – fracção “D”, a favor da A., em cumprimento do acordado, e como contrapartida das obras executadas pela A. no Imóvel e, em consequência, ordenar o registo da mesma a favor da A. na Conservatória

do Registo Predial.

Subsidiariamente,

3. Ser decretada a resolução do contrato de compra e venda e mútuo com hipoteca e fiança apresentado à Dr.^a DD, advogada, para autenticação e depósito, em 25/08/2016, celebrado, por documento particular, com a 1.^a R. AA e o 2.^o R. Banco SANTANDER TOTTA,, com fundamento em erro sobre a base do negócio e/ou alteração anormal das circunstâncias e/ou nulidade do título, com todas as consequências legais (art. 252.^o, n.^o 2 do C. Civil) e, em consequência, ordenar o cancelamento da inscrição de aquisição AP. ..76 de 2016/08/25 a favor da 1.^a R. AA e da inscrição hipotecária AP. ..77 de 2016/08/25 a favor do 2.^o R. Banco SANTANDER TOTTA.

Subsidiariamente

4. Condenados os RR., proprietários das frações “A”, “B” e “C”, a indemnizarem a A. no valor de €: 93.879,62 que esta gastou na ampliação / alteração do imóvel a título de enriquecimento sem causa, acrescida de juros de mora à taxa legal, desde a data da citação, até efetivo pagamento; e ainda,

5. Nos termos alegados em E) – (III – DIREITO), condenados os RR. que se opõem ao registo da alteração da PH e à transmissão para a A. da fração “D”, a indemnizar a A., em cumulação com o peticionado em 4., na exata medida do que, eventualmente, tiver que pagar ao promitente comprador da fração “D”, nomeadamente, na devolução em dobro do sinal, por incumprimento do contrato promessa de compra e venda de bem futuro, outorgado em 4 de Agosto de 2016, quantia acrescida de juros de mora à taxa legal, desde a data da citação, até efetivo pagamento.

6. Em qualquer caso e também a título principal, ser reconhecido à A. o direito de retenção sobre o sótão (fração “D”) até à transmissão, com o respetivo registo a seu favor ou até integral pagamento do seu crédito de €: 93.879,62 e, ainda, do crédito correspondente ao valor que, eventualmente, tiver que pagar, nos termos do pedido supra formulado em 5., com todas as consequências legais.”

Para tanto, alegou em suma:

- dedicar-se (entre o mais) à compra e venda de imóveis para revenda, reconstrução e remodelação de bens imóveis;

- ter, no exercício da sua atividade, adquirido do prédio sito na Rua do Monte Lapa - o qual era constituído por 3 frações autónomas - as frações autónomas B e C;
- após a compra tendo acordado com o proprietário da outra fração, a fração A, a remodelação das frações B e C e a realização de obras de melhoramentos e alteração na fração A e zonas comuns, ampliando e alterando todo o imóvel, com a criação de outra fração autónoma - a fração D que assim criada passaria para a propriedade da A. em pagamento das benfeitorias e melhoramentos realizados no imóvel;
- a A. vendeu a fração B à 4ª R., tendo como credor hipotecário o 5º R, Banco BPI;
- Em 02/05 e 16/06/2016 o 3º R. BB, a 4ª R. CC e a A. deliberaram a alteração do regime de propriedade horizontal (PH), tendo sido celebrado o respetivo contrato da alteração da PH em 15/07/2016, em conformidade com o que havia sido acordado;
- a A. prometeu vender como bem futuro o sótão - fração D - a EE em 04/08/2016;
- Em 25/08/2016 a A. vendeu à 1ª R. AA a fração autónoma C, tendo como credor hipotecário o 2º R. Banco Santander;
- A R. AA quando celebrou o contrato de C/V sabia que as alterações à PH mencionadas e acordadas, ainda não tinham sido registadas;
- A R. AA, que adquiriu a fração C, apesar de ter conhecimento do assim acordado, de saber que a fração "C" foi vendida sem englobar o sótão e de que o contrato de compra e venda foi realizado com base numa licença de utilização inválida e omitindo a alteração da propriedade horizontal, não autorizou essa alteração, impossibilitando o respetivo registo e provocando prejuízos.

Devidamente citados os RR., contestaram.

Contestou o réu Banco Santander Totta, SA, defendendo - entre o mais - ser alheio à causa de pedir, tendo-se limitado a financiar a aquisição da 1ª R.. Negando ainda ter dado causa à recusa do registo. Por exceção invocando estar já decorrido o prazo de caducidade previsto no art.º 287º, do CC.

Concluiu, pedindo a sua absolvição do pedido.

Contestou a ré AA e deduziu reconvenção.

Invocou a ilegitimidade dos 3º, 4º, 5º e 6ºs réus.

E entre o mais, impugnou que lhe tenha sido comunicado o destino da fração D a criar. Afirmando que a autora pretende beneficiar o dono da fração “A” que ficará com maior pernilagem.

Concluiu pedindo a total improcedência dos pedidos principais e dos subsidiários e a condenação da autora como litigante de má-fé, na multa máxima e no pagamento de indemnização à ré contestante em valor nunca inferior a € 10.000,00.

E, em reconvenção pediu que a autora seja condenada a:

“a) reconhecer que quando adquiriu a fração “C” por escritura de compra e venda em 2.10.2014 a FF, com a cedência do direito de propriedade e a posse da mesma, lhe foi também transferida a posse do sótão, do qual a fração “C” tinha o uso exclusivo, por ser através da mesma que se fazia exclusivamente o acesso ao sótão;

b) reconhecer que vendeu à ré reconvinte AA o direito de propriedade da fração “C” livre de ónus e encargos, mediante contrato de compra e venda antecipado outorgado em 25.08.2016, e mediante o qual lhe transferiu o direito de propriedade bem como a posse da fração “C”, nos termos em que havia adquirido;

c) reconhecer que com a venda das frações “B” e “C” às rés CC e AA, respetivamente, por contratos autenticados outorgados em 29.01.2016 e 28.08.2016 deixou de possuir e de ser dono do direito de propriedade de quaisquer frações autónomas no prédio em propriedade horizontal e em consequência condenada a autora corrigir todos os atos que indevidamente praticou no Serviço de Finanças e na Câmara Municipal do Porto tudo quanto à alteração da Propriedade Horizontal por causa do sótão;

d) reconhecer que depois de vender a fração “C” à ré contestante e reconvinte, esta nunca autorizou nem prestou qualquer consentimento à autora para esta executar as obras que executou no sótão depois de 25.08.2016, em consequência que a autora deve ser condenada a demolir todas as obras aí executadas e que não tenham como fim o destino de sótão;

e) reconhecer que a ré reconvinte tem um prejuízo mensal de pelo menos 90,00€ (noventa euros) por não poder usufruir do gozo do sítio para arrumação e despejo, desde o mês de setembro de 2016 e até à sua efetiva entrega.”

A autora apresentou réplica, na qual defendeu a improcedência das exceções invocadas pelos réus e impugnou parcialmente a factualidade invocada pela ré reconvinte, invocando ainda que esta litiga de má-fé.

*

Agendada e realizada audiência prévia, foi no seu decurso admitida a cumulação dos pedidos formulados na petição inicial; proferido despacho saneador e neste julgado parte ilegítima o 6º réu Condomínio e partes legítimas os demais réus; bem como decidido relegar para final o conhecimento da exceção de caducidade invocada pelo réu banco.

Fixado o objeto do litígio e enunciados os temas de prova, não mereceram reclamação.

Oportunamente foi agendada audiência de julgamento e, após a sua realização, proferida sentença decidindo-se:

“A. julgar parcialmente procedente a ação e, em consequência:

- declara-se nulo o título de compra e venda e mútuo com hipoteca celebrado em 25.08.2016 e, em consequência, ordena-se a restituição recíproca de todas as respetivas prestações, nos termos acima expostos, no prazo de 90 dias a contar do trânsito da presente sentença, e o consequente cancelamento d da inscrição de aquisição Ap. ..76 de 2016.08.25 a favor da 1ª ré AA e da inscrição hipotecária Ap. ..77 de 2016.08.25 a favor do 2º réu Banco Santander Totta, SA;

- absolve-se os réus do demais peticionado pela autora.

(...)

B. julgar improcedente a reconvenção e, em consequência, absolve-se a autora de tudo o aí peticionado.

Custas dos pedidos reconventionais a cargo da ré, nos termos do disposto no art.º 527º, nºs 1 e 2, do NCPC.

C. Julgam-se improcedentes os pedidos de condenação por litigância de má-fé.”

Inconformados com a mesma, dela interpuseram recurso de apelação para o Tribunal da Relação do Porto, os réus, **AA e Banco Santander Totta, SA**, os quais vieram a ser julgados improcedentes, na sequência do que foi confirmada a sentença proferida em 1.ª instância.

De novo inconformada, **a supra identificada ré AA, interpôs recurso de revista, nos termos do disposto nos artigos 671.º, n.º 1; 674.º, n.º 1, al.s a) a c) e n.º 3 e, subsidiariamente, recurso de revista excepcional, nos termos do disposto no artigo 672.º, n.º 1, al.s a) e c), todos do CPC**, para o Supremo Tribunal de Justiça, visando a declaração de nulidade do acórdão revidendo e sua revogação na parte em que decidiu pela nulidade do contrato de compra e venda e mútuo com hipoteca celebrado em 25/8/2016 entre a autora e os réus AA e Banco Santander e condenou a ré AA na restituição da fracção “C”, sem prejuízo do consequente cancelamento da inscrição hipotecária Ap. ..77 de 2016.08.25 a favor do réu Banco Santander.

Terminou a sua alegação com as seguintes **conclusões (no que ao presente recurso de revista normal interessa, dado o âmbito com que foi recebido na reclamação apensa):**

(...)

P) *É ainda fundamento da revista a argumentação aduzida no acórdão revidendo quanto à impugnação da matéria de facto feita pela Recorrente, por conclusiva e genérica e por violação relativa à impugnação dos documentos particulares e ao subsequente ónus probatório de quem apresentou os documentos em causa (cfr. art.º 342.º do Cód. Civil) e, por inerência, a fixação dos factos materiais da causa, que foram mantidos pelo Tribunal a quo, com exceção dos factos n.ºs 50, 52 e 64 dos “Factos Provados”;*

Q) *O erro na apreciação das provas e na fixação dos factos materiais da causa só pode ser objecto de recurso de revista, e só está circunscrito à apreciação do Supremo Tribunal de Justiça, quando haja ofensa de uma disposição expressa da Lei que exija certa espécie de prova para a existência do facto ou haja violação de norma legal que fixe a forma probatória de determinado meio de prova, que ocorreu in casu, pelo que ao abrigo do art.º 674.º, n.º 3 do Cód.*

de Processo Civil, encontra-se justificada a necessidade da presente revista;

R) *Pese embora o Tribunal a quo esteja vinculado ao princípio da livre apreciação da prova, e seja livre de formar a sua convicção, mediante as provas produzidas em juízo, não pode olvidar a aplicação dos princípios gerais de direito, dos princípios constitucionais e das presunções que resultam da Lei;*

S) *Os documentos autênticos e os registos, cuja falsidade não foi invocada por nenhuma das partes, gozam das inerentes presunções legais; todos os factos constantes dos documentos particulares que foram impugnados não podem ser dados como provados, se não tiverem sido objecto de prova quanto ao seu conteúdo pela Recorrida, a qual não fez prova do teor daqueles, quanto às matérias que compunham esses documentos, nem quanto à sua autoria, pelo que têm imperativamente de ser dados como não provados;*

T) *Além disso, na fundamentação da matéria de facto, não estão identificadas as testemunhas que motivaram a prova dos factos contidos nos documentos impugnados, para além de todos os depoimentos das testemunhas da Recorrida se terem mostrado inidóneas para a sua demonstração e prova, seja por se tratarem de pessoas parciais e tendenciosas, seja porque naqueles não tiveram qualquer intervenção, matéria essa que, só é sindicável por este Venerando Tribunal para verificar que o raciocínio lógico não autoriza a prova desses factos;*

U) *Não podiam ter sido dados como provados factos com recurso à prova testemunhal, que contrariam disposições que resultem de documento autêntico ou particular não impugnado, como consagra o art.º 394.º do Cód. Civil;*

V) *O acórdão recorrido viola o vertido nos arts.º 341.º, 342.º, 354.º al. a); 358.º n.º 3; 362.º; 364.º; 376.º, 394.º e 541.º todos do Cód. Civil e os arts.º 410.º e ss. do Cód. de Processo Civil, pelo que se impõe ao Venerando Tribunal verificar o erro no que respeita à violação das normas de direito probatório, pelo Tribunal recorrido;*

W) *À luz dos princípios probatórios, deve a matéria de facto ser alterada nos seguintes termos:*

a) *Eliminar o item 14 dos factos provados, porquanto não foi efectuada qualquer prova da data de início de obra e o mesmo está em oposição com o item 13 e o documento de suporte;*

b) No item 23 estão indicados diversos conceitos de direito que não integram a categoria de factos, pelo que devem ser eliminadas as expressões “criação de outra fracção autónoma” e “esta fracção ficaria a pertencer à Autora”;

c) Eliminar o item 34 por nenhuma prova ter sido feita quanto à expressão “que no processo de aquisição da fracção “C” interveio como procuradora”;

d) No item 35 deve ser eliminada a expressão: “tomaram conhecimento que o sótão ia ser transformado numa fracção autónoma, independente e destacada da fracção “C” com entrada directa para a zona comum” não só pelos conceitos de direito nele inseridos, como pela total oposição entre o documento a que alude o item 37 e a respectiva data e as datas dos actos a que se reportam os itens 15, 16, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32, e em oposição aos 37 e 38;

e) No item 36 deve ser eliminada a expressão “e na zona da caixa de escadas elevar ainda mais essa água do telhado ... criando uma fracção totalmente independente” por se tratar de matéria não provada e de matéria de direito;

f) Eliminar os itens 58, 59 e 60 por total falta de prova desses factos; e

g) Eliminar os itens 62 a 69 por estarem em oposição ao que resulta dos itens 37, 38 e 39, bem como das presunções legais que resultam das inscrições prediais, relativas à P.H. de 1972 e da respectiva descrição predial.

Contra-alegando, a autora, Tripall, L.da, pugna pela inadmissibilidade do recurso de revista, tanto normal como excepcional, por inexistirem as invocadas nulidades, nem se mostram violadas normas de direito probatório e assim não se considerando, ser-lhes negado provimento.

Obtidos os vistos, cumpre **decidir**.

Face ao teor das alegações apresentadas pela recorrente, são **as seguintes as questões a decidir**:

A. Se no acórdão recorrido se procedeu à análise crítica da prova produzida e;

B. Se na fixação da matéria de facto dada como provada e não provada se verifica a desvalorização do teor de documentos autênticos.

São os seguintes os **factos dados como provados**:

“1. A autora, que até 31.12.2015 se denominava “C..., Lda”, é uma sociedade comercial cujo objeto consiste na compra e venda de imóveis para revenda, reconstrução e remodelação de bens imóveis, no arrendamento de bens imóveis próprios e por conta de outrem e sua gestão e alojamento local, conforme certidão junta com a petição inicial sob o documento nº 1 (fls. 43v a 45) e que aqui se dá por integralmente reproduzida.

2. O prédio urbano de rés-do-chão, primeiro e segundo andares, sito na Rua do Monte da Lapa, números vinte e sete / trinta e três, freguesia de ..., na cidade ..., descrito na competente Conservatória sob o número seis mil cento e noventa, a folhas cento e oitenta e uma, do Livro B – dezassete (atual ..97/20080729) e inscrito na matriz sob o artigo nove mil cento trinta e cinco (atual nº ...16, da União das freguesias de ...,) foi constituído em propriedade horizontal em 25.05.1972, composto pelas seguintes frações autónomas:

- Fração “A” – “(...) correspondente ao rés-do-chão com entrada pelo número vinte e sete, composta de cinco divisões, uma dispensa e W. C. (...) à qual é fixado o valor relativo de duzentos setenta e um por mil do valor total do prédio;”

- Fração “B” – “(...) correspondente ao primeiro andar com seis divisões, uma dispensa e W.C., com entrada pelo número trinta e três, (...) sendo-lhe fixado o valor relativo de trezentos setenta e sete por mil do valor total do prédio;”

- Fração “C” – “(...) correspondente ao segundo andar, com seis divisões, uma dispensa e W.C., com entrada pelo número trinta e três, (...) à qual é fixado o valor relativo de trezentos cinquenta e dois por mil do valor total do prédio (...).”, conforme título de constituição da propriedade horizontal e certidão predial juntos com a petição inicial sob, respetivamente, os documentos nºs 22 e 2 (fls. 95 a 98v e 45v a 53) e que aqui se dão por integralmente reproduzidos.

3. A propriedade horizontal encontra-se registada na Conservatória do Registo Predial através da inscrição Ap. ..., de 1972.07.25, conforme certidão predial junta com a petição inicial sob o documento nº 2 (fls. 45v a 53) e que aqui se dá por integralmente reproduzida.

4. À data da constituição da propriedade horizontal, o sótão do prédio em questão correspondia ao vão do telhado, com acesso para meras reparações por um alçapão existente no teto do WC da fração “C” e sem qualquer escada

de acesso.

5. Pela Ap. 88 de 2014.07.15 foi feita a anotação oficiosa da Autorização de Utilização nº 209 emitida pela Câmara Municipal do Porto, em 1959.06.23, conforme certidão predial junta com a petição inicial sob o documento nº 2 (fls. 45v a 53) e que aqui se dá por integralmente reproduzida.

6. Encontra-se registada, pelas Ap. 22 e 23 de 2002.06.03, a favor do réu BB, a aquisição, por compra, da fração autónoma designada pela letra “A” do referido prédio urbano, conforme certidão predial junta com a petição inicial sob o documento nº 2 (fls. 45v a 53) e que aqui se dá por integralmente reproduzida.

7. Por título de compra e venda, outorgado em 15.07.2014, a autora (sob a anterior denominação) declarou comprar a GG e HH, na qualidade de herdeiras de II e mulher JJ, pelo preço de € 56.000,00 a fração autónoma designada pela letra “B” do dito prédio urbano, conforme certidão junta com a petição inicial como documento nº 162 (fls. 205v a 208) e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

8. Foi registada a favor da autora, pela Ap. 88 de 2014.07.15, a aquisição por compra, da fração autónoma designada pela letra “B” do dito prédio urbano, conforme certidão predial junta com a petição inicial sob o documento nº 2 (fls. 45v a 53) e que aqui se dá por integralmente reproduzida.

9. Por título de compra e venda, outorgado em 2.10.2014, a autora (sob a anterior denominação) declarou comprar a FF, pelo preço de € 44.000,00 a fração autónoma designada pela letra “C” do dito prédio urbano, conforme certidão junta com a petição inicial como documento nº 163 (fls. 208v a 210) e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

10. Foi igualmente registada a favor da autora, pela Ap. .73 de 2014.10.02, a aquisição por compra, da fração autónoma designada pela letra “C” do mesmo prédio urbano, conforme certidão predial junta com a petição inicial sob o documento nº 2 (fls. 45v a 53) e que aqui se dá por integralmente reproduzida.

11. A autora (ainda como sociedade “C..., Lda”) e o réu BB, como únicos proprietários da totalidade das frações autónomas do dito imóvel, no dia 2.03.2015, em reunião de condomínio, deliberaram, por unanimidade, o seguinte:

“(…)

Começaram os condóminos por estabelecer os pressupostos em que basearam as decisões que tomaram, e que foram as seguintes:

a) a Empresa pretende proceder à reabilitação das suas frações com o posterior objetivo de proceder à sua venda;

b) o telhado necessita de ser completamente substituído, obra com orçamento estimado em cerca de três mil e seiscentos euros;

c) o prédio apresenta algumas infiltrações nas fachadas, nomeadamente na fachada sul, que necessitam de ser colmatadas, com a posterior pintura das mesmas fachadas, obra com orçamento estimado em 1100 (mil e cem) euros;

d) as portas de acesso à fração A, rés-do-chão, a nº 27, e de acesso às restantes frações, a nº 33, têm, como convém, traçado similar, estando a última em muito mau estado de conservação; a substituição de ambas por portas de madeira lacadas tem um orçamento estimado de 700 (setecentos) euros;

e) o telhado tem acesso pela fração C, estando assim atualmente ao serviço desta;

f) algumas das caixilharias do prédio estão em bastante mau estado e as que funcionam em guilhotina, por serem de madeira, tornam-se demasiado pesadas para um uso adequado das janelas;

g) o logradouro e o acesso ao mesmo a partir da rua são propriedade comum do condomínio sendo que a passagem por este acesso devassa o rés-do-chão, por ser rente às janelas das suas divisões;

h) a escada de acesso da fração C (2º andar) ao jardim faz-se através de uma escada em caracol, assente num pilar, uma e outro afetando por um lado a privacidade dos futuros moradores da fração B, e por outro retirando parcialmente as vistas para o logradouro aos moradores das frações A e B;

i) a Empresa pretende elevar a cumeeira do sótão em cerca de um metro e meio, criando aí mais uma pequena fração, com acesso a partir da caixa de escadas já existente para as suas frações B e C (a fração A tem entrada independente das restantes).

Seguidamente acordaram, por unanimidade, em:

1. autorizar a Empresa, a suas expensas, a retirar as escadas e o pilar que as suporta referidos em h), desde que obtida a respetiva autorização camarárias;
2. autorizar a Empresa, a suas expensas a proceder a alterações na fachada traseira, desde que obtida a respetiva autorização camarária;
3. autorizar a Empresa, a suas expensas, a proceder às obras requeridas para resolver as infiltrações e a pintura das fachadas referidas em c);
4. em dividir o logradouro em duas partes independentes, cada uma com cerca de 50 metros quadrados, conforme planta topográfica em anexo; a parte adjacente à fração A e o atual acesso à rua seriam integrados nesta fração; a outra parte, com acesso através das atuais escadas provenientes da fração B, ficaria integrada nesta fração; a retirada dos degraus que atualmente ligam estas duas partes e o arranjo do atual murete que faz a sua atual separação seriam a expensas da Empresa; estes arranjos só seriam efetuados no final das obras, para permitir o trânsito de materiais para a rua no decurso das mesmas;
5. em proceder à substituição das caixilharias das diferentes frações por caixilharias em alumínio esmaltado em cor acordada entre ambos os condóminos, a expensas de cada um dos respetivos proprietários;
6. autorizar a Empresa, a suas expensas, a proceder à substituição das portas da rua da fração A e da porta das restantes frações por portas lacadas na mesma cor escolhida para a caixilharia;
7. autorizar a Empresa, a suas expensas, a proceder às diligências e obras requeridas para criar um apartamento no sótão, que ficará sua propriedade;
8. Atualizar os registos de propriedade horizontal, incluindo a revisão das permissões atribuídas às diferentes frações, devidas à alteração da propriedade do logradouro e à criação de uma nova fração.”, conforme ata junta com a petição inicial sob o documento nº 3 (fls. 53v a 54) e que aqui se dá por integralmente reproduzido.
12. A autora já havia comunicado o início de obras nas frações “B” e “C” à Câmara Municipal do Porto em 01.12.2014, conforme documento junto com a petição inicial sob o nº 26 (fls. 102) e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

13. Em 22.12.2015 a Câmara Municipal do Porto – Direção Municipal do Urbanismo, emitiu o alvará de licenciamento e obras de ampliação / alteração nº ALV/896/15/DMU – processo Nº 39662/15/CMP à autora (ainda sob a sua anterior denominação “C..., Lda”, conforme documento junto com a petição inicial sob o nº 5 (fls. 57v a 58) e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

14. As obras de ampliação / alteração do imóvel – relativas ao sótão - tiveram o seu início no dia 04.01.2016 e ficaram concluídas em conformidade com o projeto aprovado na Câmara Municipal do Porto, com as condicionantes da licença e com a utilização prevista no alvará de licença nº ALV/896/15/DMU no dia 19.12.2016.

15. No dia 7.06.2016 foi emitida pela Câmara Municipal do Porto um documento denominado “Declaração do cumprimento dos requisitos legais para constituição em regime de Propriedade Horizontal”, com o seguinte teor:

“KK, Assistente Técnica, CERTIFICO, de harmonia com o despacho da Senhora Chefe de Divisão Municipal de Gestão de Procedimentos Urbanísticos de 2016/06/06 exarado no requerimento de TRIPALL Recuperação Imobiliária Para Alojamento Local, Limitada registado sob o número cento e quarenta e nove mil e setenta e dois de dois mil e dezasseis, que na descrição das frações em regime de propriedade horizontal para o prédio sito na Rua do Monte da Lapa, nºs 27 e 33, da freguesia de Cedofeita, resultam unidades independentes, distintas e isoladas entre si com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública, de acordo com os artigos nº 1415º, 1418º e 1421º do Código Civil.

A presente propriedade horizontal está conforme o alvará de licença de obras número ALV/.96/15/DMU.

À presente certidão juntam-se as cópias autenticadas das respetivas peças escritas e desenhadas contendo quatro (4) folhas, que numero e rubrico.

A presente certidão vai por mim assinada e leva aposto selo branco.

Porto e Paços do Concelho, sete de junho de dois mil e dezasseis.

(KK)

(assinatura)

(Assistente Técnica)”, conforme documento junto com a petição inicial sob o nº 15 (fls. 71 a 73) e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

16. Da aludida Declaração consta como peça escrita o seguinte:

“Descrição do Edifício para Constituição em Propriedade Horizontal

1 - Descrição do prédio

O edifício para o qual se apresenta em anexo o plano de frações autónomas localiza-se na Rua Monte da Lapa, nº 27 e 33, freguesia de Cedofeita, Porto. Os dados que constam na Conservatória do Registo Predial indicam a descrição sob o número ..97/20080729 e inscrição na matriz predial sob o artigo número ...16 da respetiva freguesia.

A presente descrição trata de uma alteração à propriedade Horizontal existente, englobando a nova fração D, consoante o projeto de Arquitetura licenciado, e contempla 4 frações autónomas destinadas a habitação, distribuídas por rés-do-chão, primeiro e segundo andares e sótão. O logradouro encontra-se dividido em duas partes, respeitantes às frações do rés-do-chão e primeiro andar.

2 - Descrição das frações autónomas

FRAÇÃO A

RÉS-DO-CHÃO

HABITAÇÃO TIPO T2

ENTRADA PELO NÚMERO 27

RUA MONTE DA LAPA

Fração autónoma destinada a habitação com entrada pelo número vinte e sete da rua Monte da Lapa, localizada no rés-do-chão, constituída por átrio de entrada, sala comum, dois quartos de dormir, cozinha, arrumos, despensa e quarto de banho, totalizando a área de setenta e cinco vírgula quarenta metros quadrados, e um logradouro com a área de setenta e cinco vírgula trinta metros quadrados. A área total da fração é cento e cinquenta virgula setenta metros quadrados.

É-lhe atribuída a permissão de trezentos e sessenta e quatro do valor total do prédio.

FRAÇÃO B

PISO 1

HABITAÇÃO TIPO T3

ENTRADA PELO NÚMERO 33

RUA MONTE DA LAPA

Fração autónoma destinada a habitação com entrada pelo número trinta e três da rua Monte da Lapa, localizada no primeiro piso, constituída por átrio de entrada, sala comum, três quartos de dormir, cozinha, despensa e quarto de banho, totalizando a área de setenta e dois vírgula noventa e cinco metros quadrados, uma varanda com um vírgula oitenta metros quadrados e varanda com oito vírgula cinquenta metros quadrados, escadas de acesso ao logradouro com cinco vírgula vinte metros quadrados e um logradouro com área de cinquenta e um vírgula trinta metros quadrados. A área total da fração é de cento e trinta e nove vírgula setenta e cinco metros quadrados.

É-lhe atribuída a permissão de trezentos e trinta e oito do valor total do prédio.

FRAÇÃO C

PISO 2

HABITAÇÃO TIPO T3

ENTRADA PELO NÚMERO 33

RUA MONTE DA LAPA

Fração autónoma destinada a habitação com entrada pelo número trinta e três da rua Monte da Lapa, localizada no segundo piso, constituída por átrio de entrada, sala comum, três quartos de dormir, cozinha, despensa e quarto de banho, totalizando a área de setenta e dois vírgula noventa e cinco metros quadrados, uma varanda com um vírgula oitenta metros quadrados e varanda com oito vírgula cinquenta metros quadrados. A área total da fração é de oitenta e três vírgula vinte e cinco metros quadrados.

É-lhe atribuída a permissão de duzentos e um do valor total do prédio.

FRAÇÃO D

SÓTÃO

HABITAÇÃO TIPO T2

ENTRADA PELO NÚMERO 33

RUA MONTE DA LAPA

Fração autónoma destinada a habitação com entrada pelo número trinta e três da rua Monte da Lapa, localizada no sótão habitável, constituída por sala comum e kitchenette, arrumos e quarto de banho, totalizando a área de trinta e cinco metros quadrados e uma varanda descoberta com área de quatro vírgula oitenta metros quadrados. A área total da fração é de trinta e nove vírgula oitenta metros quadrados.

É-lhe atribuída a permilagem de noventa e sete do valor total do prédio.

3 - Zonas Comuns

Zonas comuns a todas as frações: solo, espaço aéreo, estrutura resistente do prédio, paredes que constituem todas as fachadas do edifício, redes de eletricidade e telecomunicações, abastecimento de água, saneamento de águas residuais domésticas, saneamento de águas pluviais e tudo o mais previsto na lei sobre o regime de Propriedade Horizontal.

Zonas Comuns às frações B, C e D: acesso pelo número trinta e três, escadas comuns, redes de eletricidade e telecomunicações, abastecimento de água e redes de saneamento, até à entrada de cada fração autónoma, incluindo as colunas montantes até aos contadores individuais.” conforme documento junto com a petição inicial sob o nº 15 (fls. 71 a 73) e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

17. Em 06.06.2015, por documento denominado de “contrato promessa de compra e venda”, a autora declarou prometer vender à ré CC, que declarou prometer comprar pelo preço de € 115.000.00 a fração autónoma “B” do aludido prédio, conforme documento junto com a petição inicial sob o nº 170 (fls. 213v a 216) e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

18. Em 25.01.2016, foi efetuada avaliação da fração “B” pela empresa contratada para o efeito pelo réu Banco BPI, SA.

19. Por título de compra e venda e mútuo com hipoteca, outorgado em 29.01.2016, a autora declarou vender a aludida fração autónoma “B” à ré CC,

que a declarou comprar, pelo preço de € 115.000,00, conforme título junto com a petição inicial sob o documento nº 4 (fls. 54v a 57) e que se dá por integralmente reproduzido.

20. Pelo mesmo título, a ré CC confessou-se devedora ao réu BPI, SA da quantia de € 60.000,00, que naquele ato recebeu do mesmo banco, por empréstimo concedido ao abrigo das normas para o regime geral de crédito à habitação e que para garantia do bom pagamento da quantia mutuada, juros e despesas devidos, declarou constituir a favor do banco mutuante hipoteca sobre a aludida fração autónoma “B”, conforme título junto com a petição inicial sob o documento nº 4 (fls. 54v a 57) e que se dá por integralmente reproduzido.

21. Encontra-se registada, pela Ap. ..47 de 2016.01.29, a favor da ré CC a aludida aquisição, bem como, pela Ap. ..48 de 2016.01.29, a favor do réu BPI a constituição da dita garantia hipotecária sobre a fração autónoma “B”, conforme certidão predial junta com a petição inicial sob o documento nº 2 (fls. 45v a 53) e que se dá por integralmente reproduzida.

22. Quando a ré CC adquiriu a aludida fração autónoma ainda estavam a ser executadas obras de remodelação na mesma, tendo passado a aí residir em data posterior.

23. A aludida ré tomou conhecimento das alterações que o imóvel ia sofrer, nomeadamente da criação de outra fração autónoma no sótão e que esta fração ficaria a pertencer à autora, como contrapartida das obras de alteração / ampliação por si efetuadas no imóvel.

24. A autora, a ré CC e o réu BB, em representação da fração “A”, na qualidade de únicos proprietários da totalidade das frações do imóvel, no dia 5.05.2016 (apesar de do documento constar 2 de maio de 2016), em reunião de condomínio, deliberaram, por unanimidade, o seguinte:

“(…)

Começaram os condóminos por estabelecer os pressupostos em que basearam as decisões que tomaram, e que foram as seguintes:

a) A TRIPALL procedeu à reabilitação das frações B e C, tendo já revendido a fração B;

b) A TRIPALL elevou a cumeeira do sótão em cerca de um metro e meio, criando aí mais uma pequena fração, com acesso a partir da caixa de escadas

já existente para as suas frações B e C (a fração A tem entrada independente das restantes), autorizada pelo Alvará 39662/15;

c) O logradouro e o acesso ao mesmo a partir da rua são propriedade comum do condomínio, sendo que a passagem por este acesso devassa o rés-do-chão, por ser rente às janelas das suas divisões.

Seguidamente acordaram, por unanimidade, em:

1. Em dividir o logradouro em duas partes independentes, cada uma com cerca de 50 metros quadrados, conforme planta topográfica em anexo, a parte adjacente à fração A e o atual acesso à rua seriam integrados nesta fração; a outra parte, com acesso através das atuais escadas provenientes da fração B, ficaria integrada nesta fração;

2. Atualizar os registos de propriedade horizontal, incluindo a revisão das permissões atribuídas às diferentes frações, devidas à alteração da propriedade do logradouro e à criação da referida nova fração.

Nada mais havendo a tratar foi encerrada a reunião e elaborada a presente ata, que vai ser assinada pelos presentes.

Porto, 5 de maio de 2016

O condómino da fração A

(assinatura)

A condómina da fração B

(assinatura)

A condómina da fração C e da fração entretanto acrescentada

(assinatura)",

Conforme ata junta com a petição inicial sob o documento nº 7 (fls. 60v a 61) e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

25. A autora, a ré CC e o réu BB, em representação da fração "A", na qualidade de únicos proprietários da totalidade das frações do imóvel, no dia 16.06.2016, em reunião de condomínio, deliberaram, por unanimidade, o seguinte:

"(...)

Os condóminos acordaram, por unanimidade, em que a TRIPALL a todos os representasse na escritura da propriedade horizontal decidida na reunião de condóminos de 5 de maio de 2016 e já aprovada pela Câmara Municipal do Porto e conforme consta da declaração do cumprimento dos requisitos legais para a constituição em regime de propriedade horizontal emitida em sete de junho de dois mil e dezasseis pela Câmara Municipal do Porto, a saber:

Fração A

RÉS-DO-CHÃO

HABITAÇÃO TIPO T2

ENTRADA PELO NÚMERO 27

RUA MONTE DA LAPA

Fração autónoma destinada a habitação com entrada pelo número vinte e sete da rua Monte da Lapa, localizada no rés-do-chão, constituída por átrio de entrada, sala comum, dois quartos de dormir, cozinha, arrumos, despensa e quarto de banho, totalizando a área de setenta e cinco vírgula quarenta metros quadrados, e um logradouro com a área de setenta e cinco vírgula trinta metros quadrados. A área total da fração é cento e cinquenta virgula setenta metros quadrados.

É-lhe atribuída a permissão de trezentos e sessenta e quatro do valor total do prédio.

Fração B

PISO 1

HABITAÇÃO TIPO T3

ENTRADA PELO NÚMERO 33

RUA MONTE DA LAPA

Fração autónoma destinada a habitação com entrada pelo número trinta e três da rua Monte da Lapa, localizada no primeiro piso, constituída por átrio de entrada, sala comum, três quartos de dormir, cozinha, despensa e quarto de banho, totalizando a área de setenta e dois virgula noventa e cinco metros quadrados, uma varanda com um virgula oitenta metros quadrados e varanda com oito virgula cinquenta metros quadrados, escadas de acesso ao

logradouro com cinco vírgula vinte metros quadrados e um logradouro com área de cinquenta e um vírgula trinta metros quadrados. A área total da fração é de cento e trinta e nove vírgula setenta e cinco metros quadrados.

É-lhe atribuída a permissão de trezentos e trinta e oito do valor total do prédio.

Fração C

PISO 2

HABITAÇÃO TIPO T3

ENTRADA PELO NÚMERO 33

RUA MONTE DA LAPA

Fração autónoma destinada a habitação com entrada pelo número trinta e três da rua Monte da Lapa, localizada no segundo piso, constituída por átrio de entrada, sala comum, três quartos de dormir, cozinha, despensa e quarto de banho, totalizando a área de setenta e dois vírgula noventa e cinco metros quadrados, uma varanda com um vírgula oitenta metros quadrados e varanda com oito vírgula cinquenta metros quadrados. A área total da fração é de oitenta e três vírgula vinte e cinco metros quadrados.

É-lhe atribuída a permissão de duzentos e um do valor total do prédio.

Fração D

SÓTÃO

HABITAÇÃO TIPO T2

ENTRADA PELO NÚMERO 33

RUA MONTE DA LAPA

Fração autónoma destinada a habitação com entrada pelo número trinta e três da rua Monte da Lapa, localizada no sótão habitável, constituída por sala comum e kitchenette, arrumos e quarto de banho, totalizando a área de trinta e cinco metros quadrados e uma varanda descoberta com área de quatro vírgula oitenta metros quadrados. A área total da fração é de trinta e nove vírgula oitenta metros quadrados.

É-lhe atribuída a permissão de noventa e sete do valor total do prédio.

Zonas Comuns

Zonas comuns a todas as frações: solo, espaço aéreo, estrutura resistente do prédio, paredes que constituem todas as fachadas do edifício, redes de eletricidade e telecomunicações, abastecimento de água, saneamento de águas residuais domésticas, saneamento de águas pluviais e tudo o mais previsto na lei sobre o regime de Propriedade Horizontal.

Zonas Comuns às frações B, C e D: acesso pelo número trinta e três escadas comuns, redes de eletricidade e telecomunicações, abastecimento de água e redes de saneamento, até à entrada de cada fração autónoma, incluindo as colunas montantes até aos contadores individuais.

Porto, 16 de junho de 2016

O condómino da fração A

(Assinatura)

A condómina da fração B

(Assinatura)

A condómina da fração C e da futura fração D

Pela Gerência da TRIPALL

(carimbo e assinatura)”,

conforme ata junta com a petição inicial sob o documento nº 8 (fls. 61v a 62v) e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

26. No dia 15.07.2016, autora e os réus BB e CC apresentaram o Modelo 1 na Administração Tributária para atualização do prédio na matriz, incluindo da fração “D”, conforme documentos juntos com a petição inicial sob os nºs 9 a 12 (fls. 63 a 66v) e que aqui se dão por integralmente reproduzidos.

27. No dia 15.07.2016, a autora apresentou ao solicitador LL para autenticação um documento, com o seguinte teor:

“- ALTERAÇÃO À PROPRIEDADE HORIZONTAL – MM (NIF21), casado, natural da freguesia de ..., concelho do ..., portador do Cartão de Cidadão nº 3ZY6 válido até 31/10/2018, com domicílio profissional na Rua ..., 6º Esquerdo, ..., que outorga na qualidade de gerente da sociedade TRIPALL

RECUPERAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA ALOJAMENTO LOCAL, LIMITADA, NIPC/ Matrícula 513081046, com sede na Rua D. António Meireles, 16º, 6º Esquerdo, Porto, com o capital social de 150.000 Euros, mandatado pelo condomínio do prédio constituído em regime de propriedade horizontal, sito Rua Monte da Lapa nºs 27/33, Cedofeita, Porto, inscrito na matriz predial urbana sob o Artigo ...16 da União de freguesias de Cedofeita, Ildefonso, Sé, Miragaia, Nicolau e Vitória, descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o número dois mil oitocentos e noventa e sete, afeto ao regime da propriedade horizontal pela inscrição Ap. 5 de 1972/07/25 e dando cumprimento ao ponto único da ata número dois de dezasseis de Junho de dois mil e dezasseis altera o título constitutivo de propriedade horizontal, qualidade e suficiência de poderes verificados pela exibição da citada ata que se arquia e da certidão comercial com o código de acesso online ..26-..82-..27.

De conformidade com o deliberado por unanimidade quanto à alteração da propriedade horizontal no sentido de alterar as frações existentes e aditar uma fração que a compõe, sendo que a sua nova composição passa a ser a seguinte:

Fração A

RÉS-DO-CHÃO

HABITAÇÃO TIPO T2

ENTRADA PELO NÚMERO 27

RUA MONTE DA LAPA

Fração autónoma destinada a habitação com entrada pelo número vinte e sete da rua Monte da Lapa, localizada no rés-do-chão, constituída por átrio de entrada, sala comum, dois quartos de dormir, cozinha, arrumos, despensa e quarto de banho, totalizando a área de setenta e cinco vírgula quarenta metros quadrados, e um logradouro com a área de setenta e cinco vírgula trinta metros quadrados. A área total da fração é cento e cinquenta virgula setenta metros quadrados.

É-lhe atribuída a permissão de trezentos e sessenta e quatro do valor total do prédio.

Fração B

PISO 1

HABITAÇÃO TIPO T3

ENTRADA PELO NÚMERO 33

RUA MONTE DA LAPA

Fração autónoma destinada a habitação com entrada pelo número trinta e três da rua Monte da Lapa, localizada no primeiro piso, constituída por átrio de entrada, sala comum, três quartos de dormir, cozinha, despensa e quarto de banho, totalizando a área de setenta e dois vírgula noventa e cinco metros quadrados, uma varanda com um vírgula oitenta metros quadrados e varanda com oito vírgula cinquenta metros quadrados, escadas de acesso ao logradouro com cinco vírgula vinte metros quadrados e um logradouro com área de cinquenta e um vírgula trinta metros quadrados. A área total da fração é de cento e trinta e nove vírgula setenta e cinco metros quadrados.

É-lhe atribuída a permissão de trezentos e trinta e oito do valor total do prédio.

Fração C

PISO 2

HABITAÇÃO TIPO T3

ENTRADA PELO NÚMERO 33

RUA MONTE DA LAPA

Fração autónoma destinada a habitação com entrada pelo número trinta e três da rua Monte da Lapa, localizada no segundo piso, constituída por átrio de entrada, sala comum, três quartos de dormir, cozinha, despensa e quarto de banho, totalizando a área de setenta e dois vírgula noventa e cinco metros quadrados, uma varanda com um vírgula oitenta metros quadrados e varanda com oito vírgula cinquenta metros quadrados. A área total da fração é de oitenta e três vírgula vinte e cinco metros quadrados.

É-lhe atribuída a permissão de duzentos e um do valor total do prédio.

Fração D

SÓTÃO

HABITAÇÃO TIPO T2

ENTRADA PELO NÚMERO 33

RUA MONTE DA LAPA

Fração autónoma destinada a habitação com entrada pelo número trinta e três da rua Monte da Lapa, localizada no sótão habitável, constituída por sala comum e kitchenette, arrumos e quarto de banho, totalizando a área de trinta e cinco metros quadrados e uma varanda descoberta com área de quatro vírgula oitenta metros quadrados. A área total da fração é de trinta e nove vírgula oitenta metros quadrados.

É-lhe atribuída a permilagem de noventa e sete do valor total do prédio.

Zonas Comuns

Zonas comuns a todas as frações: solo, espaço aéreo, estrutura resistente do prédio, paredes que constituem todas as fachadas do edifício, redes de eletricidade e telecomunicações, abastecimento de água, saneamento de águas residuais domésticas, saneamento de águas pluviais e tudo o mais previsto na lei sobre o regime de Propriedade Horizontal.

Zonas Comuns às frações B, C e D: acesso pelo número trinta e três escadas comuns, redes de eletricidade e telecomunicações, abastecimento de água e redes de saneamento, até à entrada de cada fração autónoma, incluindo as colunas montantes até aos contadores individuais.

Verificados:

Por consulta online às certidões prediais com os códigos de acesso PP-..76-...75-....04-....90, PP-..06-...93-....04-....97 e PP-..18-...56-....04-....97 e às cadernetas prediais donde foram verificados os elementos registrais e matriciais.

Porto, 06 de julho de 2016

Assinatura”,

conforme documento junto com a petição inicial sob nº 13 (fls. 57 a 69v) e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

28. Tendo o aludido solicitador elaborado o seguinte:

“TERMO DE AUTENTICAÇÃO

No dia quinze de julho de dois mil e dezasseis, no Porto, na Avenida de ..., perante mim, LL, solicitador, ...02, compareceu:

MM (NIF21), casado, natural da freguesia de ..., concelho do ..., portador do Cartão de Cidadão nº 3ZY6 válido até 31/10/2018, com domicílio profissional na Rua ..., 6º Esquerdo, ..., que outorga na qualidade de gerente da sociedade TRIPALL RECUPERAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA ALOJAMENTO LOCAL, LIMITADA, NIPC/Matrícula 513081046, com sede na Rua D. António Meireles, 16º, 6º Esquerdo, Porto, com o capital social de 150.000 Euros, mandatado pelo condomínio do prédio constituído em regime de propriedade horizontal, sito Rua Monte da Lapa nºs 27/33, Cedofeita, Porto, inscrito na matriz predial urbana sob o Artigo ...16 da União de freguesias de Cedofeita, Ildefonso, Sé, Miragaia, Nicolau e Vitória, descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o número dois mil oitocentos e noventa e sete, afeto ao regime da propriedade horizontal pela inscrição Ap. 5 de 1972/07/25 e dando cumprimento ao ponto único da ata número dois de dezasseis de Junho de dois mil e dezasseis altera o título constitutivo de propriedade horizontal, qualidade e suficiência de poderes verificados pela exibição da citada ata que se arquia e da certidão comercial com o código de acesso online ..26-..82-..27.

O signatário apresentou o documento em anexo que é um Contrato de Alteração de Propriedade Horizontal, tendo declarado que já o leu, que está perfeitamente inteirado do seu conteúdo e o assinou, e que o conteúdo do mesmo exprime a sua vontade e de quem representa.

Verificado(s): Por consulta online – das Certidões Permanentes de Registo Predial com os códigos de acesso PP-..76-...75-....04-....90, PP-..06-...93-....04-....97 e PP-..18-...56-....04-....97 e das Cadernetas Prediais, onde verifiquei, respetivamente, os elementos registrais e os elementos matriciais do imóvel objeto do contrato em anexo.;

Arquivado: -Documento camarário comprovativo de que a alteração está de acordo com os correspondentes requisitos legais emitida pela Câmara Municipal do Porto em 07/06/2016;

- Ata assinada por todos os condóminos onde foram verificados os poderes e alterações autorizadas.

O presente termo de autenticação foi lido e explicado ao signatário, devendo, de seguida, ser obrigatoriamente depositado eletronicamente em www.predialonline.mj.pt.

Assinatura”,

conforme documento junto com a petição inicial sob o nº 13 (fls. 57 a 69v) e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

29. E procedeu de seguida ao registo online da aludida autenticação de documento, conforme documento junto com a petição inicial sob o nº 13 (fls. 57 a 69v) e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

30. No dia 15.07.2016, pelas 10:38:16 foram depositados pelo solicitador LL, na plataforma eletrónica, (Proc. nº16), os seguintes documentos:

- Documento particular autenticado de alteração à propriedade horizontal;
- Declarações em nome de BB, CC e Tripall, Lda. - IMI (declaração para inscrição ou atualização de prédios urbanos na matriz) Modelo 1;
- Declaração do cumprimento dos requisitos legais para constituição em regime de propriedade horizontal emitida pela Direção Municipal do Urbanismo da CMP;
- Planta do imóvel, onde constam as 4 frações;
- Ata da assembleia de condóminos de 16/06/2016 conforme documentos juntos com a petição inicial sob os nºs 14, 15 e 16 (fls. 70 a 73) e que se dão por reproduzidos.

31. No dia mesmo dia 15.07.2016, o solicitador LL, apresentou a registo a referida alteração, que foi distribuído à Conservatória do Registo Predial de... (requisição nº ..45 2016/07/15 - Ap. nº .61 de 2016.07.15 11:28:34 UTC), conforme documento junto com a petição inicial sob o nº 17 (fls. 73v a 77) e que se dá por integralmente reproduzido.

32. Em 19.07.2016, o solicitador LL, na qualidade de solicitador apresentante, desistiu do registo apresentado através da requisição nº ..45 2016/07/15 - Ap. nº 85 de 2016.07.18 (Online) e Ap. nº .38, de 2016.07.19 (ao balcão), conforme documento junto com a petição inicial sob o nº 17 (fls. 73v a 77) e que se dá por integralmente reproduzido.

33. Entretanto, a autora em, 10.04.2015, tinha outorgado com a R... - J..., Lda um documento denominado de contrato de mediação imobiliária, mediante o qual a referida mediadora se obrigou a diligenciar pela obtenção de interessado na compra da fração “C” pelo preço de € 110.000,00, conforme documento junto com a petição inicial sob o nº 177 (fls. 232) e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

34. A ré AA e a sua mãe NN, que no processo de aquisição da fração “C” interveio como procuradora da dita ré, fizeram várias deslocações, em dias diferentes, ao imóvel para ver a aludida fração, com o representante da R....

35. A ré AA e a sua mãe, em face das várias deslocações que efetuaram ao imóvel, tomaram conhecimento que o sótão ia ser transformado numa fração autónoma, independente e destacada da fração “C” com entrada direta para a zona comum do prédio, destinada a habitação.

36. As obras efetuadas pela autora consistiram em elevar a cumeeira do sótão em cerca de um metro e meio e na zona da caixa de escadas elevar ainda mais essa água do telhado para permitir o acesso pela caixa de escadas, criando uma fração, totalmente individualizada, destinada a habitação, com acesso a partir da caixa de escadas (zona comum do prédio) já existente para as frações “B” e “C” e eliminação do alçapão antes existente no teto do WC da fração “C”.

37. Concluídas as respetivas negociações, em 08.02.2016, a autora e a ré AA, outorgaram um documento denominado de “contrato promessa de compra e venda”, no qual a autora declarou prometer vender e a ré prometeu comprar a aludida fração “C” pelo preço de € 125.000,00, conforme documento junto com a petição inicial sob o nº 172 (fls. 225 a 223v) e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

38. Mais declararam, no aludido documento, o seguinte:

“Considerando:

1. Que o Primeiro Outorgante é dono e legítimo proprietário da fração autónoma designada pela letra “C” correspondente a um apartamento no 2º andar, com entrada pelo nº 33, do prédio urbano em propriedade horizontal, sito na Rua Monte da Lapa, nºs 27/33, da União das freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, S. Nicolau e Vitória, descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o nº ..97, da freguesia de ..., inscrito na respetiva matriz sob o artigo ...16 e com licença de utilização nº 209 emitida em 23 de

Junho de 1959 pela Câmara Municipal do Porto (Considerando 1);

2. Que o aludido prédio irá sofrer obras de restauro interiores e exteriores;

3. Que se prevê que a obra de reabilitação decorrerá até abril de 2016.

4. Tal prazo nunca poderá ultrapassar mais de 15 dias após a data de 30 de abril para a realização da referida escritura.

5. As obras referidas em 2. são as que constam da planta e estão descritas no Anexo I, que fazem parte integrante deste contrato, sem prejuízo das adaptações funcionais que a segunda outorgante pretende ver materializadas e que não constituam acréscimo de custo da construção em relação ao previsto (...), conforme documento junto com a petição inicial sob o nº 172 (fls. 225 a 223v) e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

39. E ainda que a escritura pública de compra e venda seria celebrada até finais de abril de 2016, competindo a marcação da mesma à ré, conforme documento junto com a petição inicial sob o nº 172 (fls. 225 a 223v) e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

40. Na data da outorga do aludido documento foi pago o sinal ali estipulado, no valor de € 25.000,00, através de cheque emitido pelo pai da ré AA.

41. Após a outorga do predito documento, foram efetuadas na fração “C” obras de adaptação a pedido da ré AA.

42. Essas alterações consistiram na demolição de quase todas as divisões, da fração “C”, com exceção de um dos três quartos existentes, à alteração dos locais por onde passavam as tubagens e à reconstrução e equipamento das divisões de acordo com a planta fornecida pela ré.

43. Os materiais, os equipamentos e as tintas de acabamento foram escolhidos pela ré AA, que acompanhou de forma assídua, por si diretamente ou através da sua mãe a execução da obra na fração “C”.

44. A realização de tais alterações, aliado à circunstância de ter ocorrido uma inundação que afetou as frações “B” e “C” aquando da retirada da cobertura do prédio, gerou atraso na conclusão das obras.

45. Por carta datada de 19.07.2016, enviada pela autora à ré AA, com o “assunto: Escritura do apartamento da rua Monte da lapa, 33/2º, no Porto”, a autora informa-a do seguinte: “Dado já ter sido ultrapassado em muito o prazo fixado para a realização da escritura em referência, e não existindo

atualmente motivos para a não realizar, solicitamos a V. Ex^a que no prazo de oito dias nos indique o local, o dia e a hora em que a mesma se realizará, sem o que seremos obrigados a fazê-lo em lugar de V. Ex^a.”, conforme documento junto com a petição inicial sob o nº 173 (fls. 224) e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

46. Por carta datada de 01.08.2016, enviada pela autora à ré AA, com o “assunto: Escritura do apartamento da rua Monte da Lapa, 33/2º, no Porto” e a “referência: N/ carta de 19 de Julho de 2016” a autora informa-a que: “Na sequência da nossa carta em referência, sem que V. Ex^a tenha marcado a escritura do apartamento em causa, entrando em incumprimento do estabelecido na Cláusula 3 do contrato promessa que assinou com esta empresa, somos a tomar nós a iniciativa de tal marcação, que fica aprazada para o dia 18 de Agosto de 2016, às 10:00 (dez) horas, no ... sito na Av. ...,

A não comparência à escritura na data e hora referida será entendida como incumprimento definitivo do contrato.”, conforme documento junto com a petição inicial sob o nº 174 (fls. 224v) e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

47. Por carta datada de 09.08.2016, NN, mãe da ré AA, na qualidade de “mandatária” desta, respondeu à carta de 19.07.2016, nos seguintes termos:

“Exmo Sr. Eng.º MM

Mantendo total coerência no que se refere à postura sobranceira que resolveu assumir, a partir do momento em que efetivou o contrato promessa de compra e venda, decidiu V. Ex^a enviar um ultimatum para comparecer à “escritura na data e hora referidas”, sob pena de ser “entendida como incumprimento definitivo do contrato”, o que de todo se não aceita, nem admite.

Valendo o que valem as considerações aduzidas, importa esclarecer o seguinte:

1º Antes de mais, considerar que é, no mínimo, desrespeitoso, não fazer a menor referência à situação de incumprimento por parte dessa sociedade, pelo facto de a realização da escritura, de acordo com a cláusula terceira do contrato de promessa de compra e venda, adiante designado apenas por CPCV, não ter sido celebrada “até finais de abril de 2016”.

2º Ora, se a escritura ainda não se realizou, não foi por falta de interesse da promitente compradora. Bem pelo contrário, o único incumprimento em curso ficou a dever-se e deve-se exclusivamente à inépcia dessa firma na execução

das obras de “restauro interiores e exteriores” a que o prédio tem vindo a estar (e continua) sujeito – apesar de o CPCV ser taxativo no sentido de que “a obra de reabilitação decorrerá até abril de 2016, e com escritura “até finais de abril” ...

3º E nem se pode alijar responsabilidades – como, aliás de forma muito indelicada, muitas vezes o fez telefonicamente – argumentando que houve atrasos no fornecimento dos elementos por parte da promitente compradora.

Só por isso, a signatária sempre podia ter invocado esta evidente situação de incumprimento legal do contrato, de que, aliás V. Exª estava e está ciente.

5º Porém, de acordo com a boa-fé, não o fez – seja porque repudia qualquer tentativa de enriquecimento sem justa causa, seja porque não poderia aproveitar-se da ingenuidade, lapso ou outro motivo qualquer, de quem indicando uma data para a entrega da “referida fração autónoma completamente pronta e acabada” – nº 1 da cláusula 4. Do CPCV – não o fez por manifesta impossibilidade superveniente dos tempos mínimos necessários para a execução dos trabalhos previstos de acordo com as boas normas de construção.

6º E, se dúvidas houvesse – e não há -, elas estariam totalmente desfeitas a partir do momento em que, ainda no passado dia 5 do corrente, as obras se encontravam a decorrer – quer no interior da fração quer nas zonas comuns do prédio (interior e exteriormente), como V. Exa sabe e teve ocasião de testemunhar, conjuntamente com minha representante.

7º Aliás, perspetiva-se que possam decorrer ainda por algum tempo – seguramente mais do que o que seria desejável.

8º Onde se extrai que é, no mínimo, ridículo insinuar que na referida carta de 19 de julho era dada à promitente compradora a possibilidade marcar a escritura – como se, desde logo, esta tivesse o condão de adivinhar quando as obras estarão concluídas e a fração pronta a habitar, o que depende de comunicação prévia de V. Exa, por escrito.

9º É que, se na boa fé a signatária não chamou à colação a referida situação de incumprimento – por considerar ser manifesta perda de tempo porque se não estivesse interessada na fração não a teria prometido comprar -, também não aceita efetivar a compra (leia-se, pagar) sem que as obras interiores da fração e as das zonas comuns do prédio estejam concluídas – situação que, como se referiu, ainda não está verificada.

10º É por isso que a signatária não compreende – deixa-a, até, apreensiva -, o motivo de tanta precipitação e ansiedade, visíveis na atrapalhada forma de marcação da escritura, mesmo sabendo da vasta comunicação desenvolvida – oral e escrita -, quer através de V. Exa quer através do representante da mediadora imobiliária escolhida por V. Exa – a R... -, quer da minha representante.

11º Comunicação essa que apenas tem servido para clarificar e justificar a situação dos atrasos da obra, mas que não teve (nem tem) a faculdade de acelerar a sua conclusão.

12º Acontece, porém, que, se na data previsível para a escritura – fins de Abril de 2016 – havia total disponibilidade para que a escritura pudesse ter sido realizada, a verdade é que, face ao atraso que as obras foram sofrendo – agravadas, ainda, pela resolução do grave problema das infiltrações que afetou a fração da signatária e a fração situada no piso inferior, decorrente das obras de substituição da cobertura -, circunstâncias de natureza particular totalmente imprevisíveis vieram a gerar a necessidade de recurso ao crédito para a oportuna satisfação dos compromissos que sabe ter de assumir até à escritura – na data em que esta for possível.

13º Situação de que foi dado atempado conhecimento quer diretamente quer através da R... – até pela necessidade de fornecimento dos documentos necessários para a preparação e aprovação do pedido de financiamento hipotecário junto da instituição bancária (Santander Totta), a que V. Exas acederam, face aos motivos ocorridos de alteração das circunstâncias financeiras da minha parte, bem como em face da vistoria realizada para a avaliação bancária.

14º Ora, apesar de já estar aprovado o financiamento e aceite formalmente a proposta apresentada pelo Banco, a verdade é que, face à burocracia associada a este tipo de procedimentos, não é razoavelmente previsível que o processo possa estar concluído até à data que unilateralmente V. Exa entendeu poder “impor”, mesmo sabendo que não tinha condições para o fazer.

a) Desde logo, porque não é ao promitente vendedor que compete a marcação da escritura;

b) Depois, porque, nem sequer as obras se encontram concluídas;

c) Ainda, porque V. Exas sabem que com financiamento quem marca é o banco mutuante.

15º Assim, impugnando, desde já, a decisão, arbitrária e sem qualquer fundamento, de se substituir à promitente compradora, quero informá-lo do seguinte:

a) A signatária não deixará de assumir todas as responsabilidades que decorrem dos termos do CPCV, que sejam da sua exclusiva responsabilidade;

b) A signatária não tem nada a ver com os motivos que possam estar na origem atitude prepotente de decidir o agendamento da escritura a destempo, assim como não está disponível para aceitar qualquer tentativa de intimidação associada;

c) A escritura será realizada no local e na data que a instituição de crédito vier a indicar, mas que não será – isso é certo – antes da conclusão das obras a que nos termos do CPCV o promitente vendedor se encontra obrigado – o que, em todo o caso, até ao momento não se verifica,

16º Reafirmando o meu profundo desejo de não ver alterado o clima de tranquilidade com que, de forma pacífica, tenho vindo a acompanhar o lento desenrolar das obras, quero reforçar que é com esse espírito que pretendo levar a bom porto este processo.

17º Para isso, é necessário que a marcação da data da escritura seja acordada com a instituição de crédito – até porque, conforme consta do texto anexo, há situações a corrigir/completar que podem condicionar a sua realização, a começar pela conclusão das obras que a vistoria do banco terá de confirmar.

Aproveito a oportunidade para apresentar a V. Exª Os melhores cumprimentos

..., 09 de agosto de 2016

Pela promitente compradora, a mandatária

(assinatura)

(NN)”,

conforme documento junto com a petição inicial sob o nº 175 (fls. 228 a 230v) e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

48. Em anexo à carta foi junto um email enviado pela subscritora da carta para o OO – R.... .., reenviando um email recebido da gestora de clientes do Banco Santander Totta, SA, Agência ... Centro, com data de

“segunda-feira, 1 de agosto de 2016 16:14”.

49. No qual se pode ler o seguinte:

“Boa Tarde

Conforme nossa conversa, segue abaixo documento necessário para elaboração de minutas/ escritura do imóvel.

Documentos

. Caderneta Registo Predial, atualizada (áreas e descrição do prédio).

Certidão permanente on-line válida

. Licença de utilização

. Ficha técnica (se for aplicável)

. Certificado de infraestruturas (se for aplicável)

. Certificado energético

. Identificação de vendedores

Após o envio da documentação do imóvel, a mesma será analisada, caso seja necessário mais algum documento contactarei. Dado existirem atualização na CRP, existe a necessidade de harmonização de todos os documentos.

A avaliação condicionou aos pontos abaixo, que têm de ser validados o mais breve possível. Sem estarem validados não se realizada a escritura.

. Obras não concluídas

. Ausência de Licença de utilização

. Necessidade de correção de áreas na caderneta predial e harmonização das áreas/descrição do prédio em todos os documentos legais do imóvel

A sua resolução deverá ser atempadamente, têm de estar todos os pontos satisfeitos 4 dias úteis antes da escritura. Damos nota que devido às observações do avaliador, há a necessidade de realizar uma vistoria ao imóvel para verificar se as obras estão concluídas, que carece de agendamento e disponibilidade em tempo útil das partes.

(...)

Esta vistoria deverá ser somente realizada, quando forem entregues todos os elementos legais do imóvel e o mesmo esteja pronto a habitar/obras concluídas (com loiças de cozinha / WC/portas / puxadores, etc), conforme anexo ao documento junto com a petição inicial sob o nº 175 (fls. 228 a 230v) e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

50. Em 14.07.2016, havia sido efetuada uma avaliação à fração “C” pelo réu Banco Santander Totta, através de entidade externa ao Banco, da qual resultou um valor idóneo a garantir o montante do financiamento solicitado pela ré AA, ainda que com as seguintes condicionantes aludidas no email aludido no ponto anterior.

51. A autora, através do seu sócio-gerente, MM esteve presente no escritório do solicitador LL, pelas 10 horas, do dia 18/08/2016, conforme Termo de Presença, onde se pode ler:

“(…)

Pelo presente documento se declara que a sociedade supra identificada esteve presente neste escritório com a finalidade de celebrar documento particular autenticado de compra e venda, na qualidade de vendedora, da Fração autónoma designada pela letra “C”, correspondente à habitação no segundo andar, com entrada pelo número trinta e três da Rua Monte da Lapa que faz parte do prédio urbano sujeito ao regime jurídico da propriedade horizontal, sito na Rua Monte da Lapa 27/33, freguesia da União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, S. Nicolau e Vitória, inscrita na matriz predial urbana sob o art. ...16, descrita na Conservatória do Registo Predial do Porto sob o número dois mil oitocentos e noventa e sete, afeto ao regime jurídico da propriedade horizontal pela inscrição Ap. 5 de 1972/07/25, registada definitivamente a favor da sociedade vendedora pela inscrição Ap. .73 de 2014/10/02.

Contrato esse que seria hoje exarado neste mesmo escritório, não tendo o mesmo sido efetuado por não ter sido concluído todo o processo bancário necessário à aquisição e hipoteca da referida fração.

ENTIDADE AUTENTICADORA

O Solicitador (CP ..02)

Assinatura e carimbo”,

conforme documento junto com a petição inicial sob o nº 176 (fls. 231 a 231v) e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

52. Após, em 19.08.2016, foi realizado novo relatório de avaliação, do qual consta terem sido resolvidos os condicionalismos atinentes à licença de utilização, à conclusão das obras e à correção da área na caderneta predial urbana.

53. Por documento denominado de contrato de compra e venda e mútuo com hipoteca formalizado em 25.08.2016, e autenticado pela advogada PP, a autora declarou vender à ré que declarou comprar, pelo preço de € 125.000,00, a referida fração “C”, tendo as partes declarado ainda que o imóvel tem alvará de autorização de utilização nº 209, emitido pela Câmara Municipal do Porto em 23.06.1959 para o prédio do qual faz parte a fração vendida, conforme documento junto com a petição inicial sob o nº 20 (fls. 81 a 91v) e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

54. No mesmo documento a ré AA declarou confessar-se devedora ao réu Banco Santander Totta, SA do montante de € 80.000,00, que este lhe emprestou para a aquisição, por parte daquela e nessa mesma data, da dita fração “C” e, para garantia de todas as responsabilidades assumidas nos termos do referido contrato, constituiu, a favor do Banco Santander Totta, SA, hipoteca voluntária sobre o referido bem imóvel, conforme documento junto com a petição inicial sob o nº 20 (fls. 81 a 91v) e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

55. Ainda no mesmo documento NN declarou constituir-se fiadora e principal pagadora, com renúncia ao benefício da excussão prévia, de todas as obrigações assumidas pela ré AA (sua filha), conforme documento junto com a petição inicial sob o nº 20 (fls. 81 a 91v) e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

56. Encontra-se registada a favor da ré AA, pela Ap. ..76 de 2016.08.25, a aquisição, por compra da aludida fração, conforme certidão predial junta com a petição inicial sob documento nº 2 (fls. 45v a 53) e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

57. Encontra-se ainda registada a hipoteca, constituída a favor do BST, pela Ap. ..77 de 2016.08.25, conforme certidão predial junta com a petição inicial sob documento nº 2 (fls. 45v a 53) e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

58. Por documento denominado de “contrato promessa de compra e venda de bem futuro”, outorgado em 04.08.2016, entre a autora e QQ, foi declarado, para além do mais, o seguinte:

“(…)

CLÁUSULA PRIMEIRA

1 - A primeira outorgante é dona e legítima proprietária de duas frações do prédio urbano em regime de propriedade horizontal sito na Rua Monte da Lapa, 27/33, freguesia de Cedofeita, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o nº ..97, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo matricial nº ..35, da extinta freguesia de ... (atualmente correspondente ao artigo ...16 da União de Freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, S. Nicolau e Vitória), com a licença de utilização nº 209, emitido em 23/06/1959 pela Câmara Municipal do Porto, com a licença de utilização nº 206 emitida pela Câmara Municipal do Porto em 23/06/1959.

2 - Nesta data o referido imóvel está a ser objeto de remodelação, com vista à criação de uma nova fração e consequentemente á alteração da propriedade horizontal, já aprovada pela Câmara Municipal do Porto cuja cópia se anexa ao presente contrato (anexo 1).

CLÁUSULA SEGUNDA

1 - Pelo presente contrato a primeira outorgante promete vender ao segundo outorgante, que por sua vez promete comprar, no edifício identificado na cláusula anterior, uma habitação, provisoriamente designada por fração “D” situada no terceiro piso, com a área de 35 m² por 2,40m de altura, a qual se encontra assinalada em planta anexa (anexo 2), e que será transmitida após a conclusão da obra de remodelação e alteração da propriedade horizontal, livre de quaisquer ónus ou encargos, de qualquer natureza.

2 - A venda será feita pelo preço de 84.000,00 € (oitenta e quatro mil euros), cujo pagamento acordam efetuar-se nos seguintes termos:

a) Como sinal e princípio de pagamento, o segundo outorgante entrega à primeira nesta data, a quantia de 12.000,00 € (doze mil euros), através do cheque nº56 s/ CGD, da qual esta dá quitação, com a assinatura do presente contrato.

b) A restante parte do preço, no montante de 72.000,00 € (setenta e dois mil euros), será pago na data de celebração da escritura, à primeira outorgante em cheque visado, ou bancário, na data da outorga da escritura definitiva.

CLÁUSULA TERCEIRA

A escritura pública de compra e venda aqui prometida será realizada, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data da assinatura do presente contrato devendo a primeira outorgante ter em sua posse todos os documentos necessários à sua realização, nomeadamente licença de utilização, ficha técnica se a ela houver lugar e certificado energético.

(...)”,

conforme documento junto com a petição inicial sob o nº 18 (fls. 77v a 79) e que se dá por integralmente reproduzido.

59. Em 30.09.2016, a autora celebrou com o referido QQ um documento denominado de “aditamento ao contrato promessa de compra e venda outorgado em 04 de agosto de 2016”, onde incluiu, para além do mais, as seguintes cláusulas:

“(...

CLÁUSULA PRIMEIRA

Por acordo entre todos os intervenientes, é prorrogado o prazo para celebração da escritura, pelo que, fica acordado que a escritura de compra e venda será realizada até final do mês de abril de 2017, na Conservatória do Registo Comercial ..., sita na Rua ..., em hora a indicar.

CLÁUSULA SEGUNDA

Com o presente aditamento é entregue pelo SEGUNDO OUTORGANTE

`PRIMEIRA, um reforço de sinal ao contrato promessa de compra e venda, no valor de €60.000,00 (sessenta mil euros) em cheque, valor que este declara ter recebido e do qual dá plena quitação, após boa cobrança, pelo que no ato da escritura pública deverá ser entregue a quantia remanescente, no valor de €12.000,00 (doze mil euros), em cheque bancário ou visado.

(...)”, conforme documento junto com a petição inicial sob o nº 19 (fls. 79v a 80v) e que se dá por integralmente reproduzido.

60. Mais declarou a autora facultar naquela data ao promitente comprador a chave da aludida fração autónoma, conforme documento junto com a petição inicial sob o nº 19 (fls. 79v a 80v) e que se dá por integralmente reproduzido.

61. A autora solicitou ao solicitador LL que desistisse do registo de alteração da propriedade horizontal por ter urgência em efetuar a venda da fração “C” e receber o respetivo preço por forma a cumprir com compromissos financeiros inadiáveis.

62. O representante legal da autora pensava que tal desistência não teria consequências, não tendo admitido a possibilidade de algum dos titulares inscritos não autorizar as alterações antes deliberadas.

63. Só posteriormente disso se apercebeu quando o solicitador LL, voltou a submeter a registo a alteração da propriedade horizontal em 20.09.2016 e 2.02.2017 e lhe transmitiu que tais pedidos de registo foram recusados.

64. Atenta a impossibilidade proceder ao registo da alteração da propriedade horizontal, a autora contactou a ré AA no sentido de obter o consentimento desta para a referida alteração.

65. No entanto, a ré AA recusou e recusa fazê-lo.

66. Porém, a ré AA e a sua mãe, que a representou junto da autora, no processo de aquisição da fração, sabiam, quando celebraram o documento particular autenticado de compra e venda e mútuo com hipoteca que as alterações à propriedade horizontal efetuadas em 15.07.2016 ainda não estavam registadas e que o negócio estava a ser formalizado com base na propriedade horizontal original - AP. 5, de 1972/07/25 e na respetiva licença de utilização (já desatualizada).

67. E sabiam que as alterações introduzidas na fração “C” o tinham sido em consonância com as alterações à propriedade horizontal, aprovadas pela Câmara Municipal do Porto, não fazendo parte dela o sótão.

68. E também sabiam que o sótão, constituía já fisicamente e fiscalmente uma fração autónoma com entrada independente pela zona comum do prédio, faltando, apenas, registar essa alteração.

69. E ainda que a autora a tinha colocado à venda como unidade independente.

70. No dia 6.05.2017 reuniram, em assembleia de condóminos do prédio em regime de propriedade horizontal sito na Rua Monte da Lapa, números 27 a 33 da união das freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, do concelho do Porto, BB, CC, e o Dr. RR (Advogado), em representação da ré AA, conforme ata junta com a petição inicial sob o documento nº 189 (fls. 257 a 257V) e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

71. Da reunião foi elaborada a ata nº 1, com o seguinte teor:

“ACTA NÚMERO UM DO PRÉDIO MONTE DA LAPA 27-33

Aos 6 de Maio de 2017, pelas 15:00 reuniu na rua Monte da Lapa, 33, 1º andar, a assembleia de condóminos do condomínio do prédio situado na rua Monte da Lapa, números 27 a 33, Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, concelho do Porto, para deliberar sobre os assuntos seguintes:

1 - Aprovação da(o) representante da(o) TRIPALL como participante na reunião, sem direito a voto, na qualidade de representante da futura fração D;

2 - Constituição do condomínio;

3 - Elaboração e aprovação do regulamento do condomínio;

4 - Deliberar sobre a alteração da propriedade horizontal conforme deliberação de 16 de junho de 2016;

5 - Eleição da administração do condomínio;

6 - Assuntos que os condóminos queiram discutir;

A assembleia foi regularmente convocada pelo Sr. BB por carta registada com aviso de receção.

Estiveram presentes (ou representados) os seguintes condóminos:

- o Sr. BB, com morada na rua Monte da Lapa, ...,, União das freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, ..., NIF13, identificação civil02, válida até 27/12/2016, proprietário da fração A, onde reside, e que representa 271 (duzentos e setenta e um) da permilagem estabelecida na escritura de constituição da propriedade horizontal, de que se anexa fotocópia; este condómino será daqui em diante designado

simplesmente por Sr. BB ou fração A;

- a Sr^a CC, com morada na rua Monte da Lapa, ..., 1^o andar,, União das Freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, no Porto, NIF79, solteira, maior, portadora do cartão de Cidadão n^o21 válido até 14/12/2020, proprietária da fração B, onde reside, e que representa 377 (trezentos e setenta e sete) da permilagem estabelecida; esta condómina será daqui em diante designada simplesmente por Sr^a CC ou fração B;

- a Sr^a AA, com morada na rua Monte da Lapa, ..., 2^o andar,, União das Freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, ..., NIF70, identificação civil 0ZZ7, válida até 26/12/2018, proprietária da fração C, onde reside, e que representa 352 (trezentos e cinquenta e dois) da permilagem estabelecida; esta condómina fez-se representar pelo Sr. Dr. RR, advogado, cédula profissional, com escritório na rua ...;

Os condóminos presentes representam 100% do valor total do atual registo do edifício, o que permite deliberar sobre os assuntos constantes da ordem de trabalhos.

Com o acordo unânime dos condóminos, exerceu funções de presidente da assembleia o condómino Sr. BB.

Relativamente aos assuntos indicados na ordem de trabalhos, o representante da fração C informou os demais condóminos que a reunião a prosseguir iria pronunciar-se sobre assuntos que irão provocar a nulidade das deliberações, o que só pode ser apreciado em tribunal e que iria desde já acarretar despesas para os condóminos das frações A e B, o que a condómina da fração lamenta, mas que não deixará de fazer enquanto não resolver o contencioso que tem com a TRIPALL.

Face a isto, os condóminos decidiram consensualmente dar (entrelinhado “sem”) efeito a presente Assembleia e aguardar pela resolução do referido contencioso. Mais acordaram em proceder ao pedido do NIF do condomínio, abrir as contas bancárias e solicitar à EDP que o contador da parte comum das escadas seja colocado em nome do condomínio.

Nada mais havendo a tratar, encerraram-se os trabalhos da assembleia, lavrando-se a presente ata que, após lida e aprovada vai ser assinada por mim, na qualidade de presidente desta assembleia e pelos condóminos e seus

representantes presentes.

Porto, 6 de maio de 2017

Entrelinhou-se “sem”

O presidente desta assembleia de condóminos

(assinatura)

O condómino da fração B

(assinatura)

P/o condómino da fração C

(assinatura)”,

conforme ata junta com a petição inicial sob o documento nº 189 (fls. 257 a 257V) e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

72. A autora tem conhecimento de que não consegue registar a alteração da propriedade horizontal e de que a ré não dava o seu consentimento a tal alteração da propriedade horizontal desde data anterior a esse dia 6.05.2017.

73. No dia 2.07.2017, o réu BPI, SA, na qualidade de credor hipotecário, emitiu uma declaração no sentido de nada ter a opor e autorizar que na composição do dito prédio fosse retificada quanto ao logradouro e à criação de uma nova fração, conforme documento junto com a petição inicial sob o nº 21 (fls. 92 a 93) e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

74. Entretanto, a autora foi notificada, via email, no dia 05.04.2018 pela Câmara Municipal do Porto do despacho com o seguinte teor:

“(...)Face ao exposto proponho:

Que o proprietário seja notificado a apresentar na Câmara Municipal, no prazo de 90 dias úteis, o pedido de autorização de utilização, como previsto nos artigos 62º e 63º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.(...)”, conforme documento junto com a petição inicial sob o nº 190 (fls. 258 a 260) e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

75. A autora incorreu nas seguintes despesas e suportou os respetivos custos com a construção/obras no prédio supra referido:

- a) com serviços de água, energia elétrica e similares, o valor global de € 2.271,18;
- b) com projetistas, o valor de € 5.936,64;
- c) com impostos, licenças municipais e similares, o montante de € 5.129,29; e
- d) com o empreiteiro o montante de 116.760,00€

76. A autora pagou à sociedade J..., Lda, pela venda da fração “B” – 1º andar, as seguintes quantias:

- i) Em 05.06.2015, a quantia de €: 3.536,25, IVA incluído;
- ii) Em 07.09.2015, a quantia de €: 3.536,25, IVA incluído.

77. E pela venda da fração “C” – 2º andar, as seguintes quantias:

- i) Em 08.02.2016, a quantia de €: 3.843,75, IVA incluído;
- ii) Em 24/08/2016, a quantia de €: 3.843,75, IVA incluído.

78. A autora pagou à sociedade L..., Lda, pela celebração do contrato promessa relativo ao sótão as seguintes quantias:

- i) Em 04.08.2016, a quantia de €: 3.075,00, IVA incluído;
- ii) Em 30.09.2016, a quantia de €: 3.075,00, IVA incluído.

79. O custo das obras realizadas na transformação do sótão em fração autónoma (sem ter em consideração o custo da cobertura) ascendeu a valor não inferior a € 35.820,00.

80. A presente ação deu entrada em juízo em 9.05.2018.”

*

O tribunal a quo julgou ainda como não provada a seguinte factualidade:

“a) quando a fração “C” foi colocada à venda pela R... o acesso ao sótão já era efetuado a partir das caixas de escadas existente para as frações “B” e “C”;

b) a ré AA tenha tido conhecimento que havia sido acordado entre a autora e os restantes condóminos que a fração D seria transmitida para a autora, como contrapartida das obras de alteração/ampliação por esta realizadas;

c) que o valor das obras realizadas pela autora no sótão, após 25.08.2016, ascendam a € 10.000,00;

d) e que a ré AA sofra um prejuízo mensal no valor de € 90,00, por não poder usar o sótão para arrecadação e arrumos.”

A. Se no acórdão recorrido se procedeu à análise crítica da prova produzida.

Defende a recorrente que a Relação não procedeu à análise crítica da prova produzida, limitando-se a uma análise “conclusiva e genérica” e sem que “estejam identificadas as testemunhas que motivaram a prova dos factos contidos nos documentos impugnados”, relativamente à impugnação da matéria de facto por si feita.

Nos termos do artigo 154.º do CPC, impõe-se que toda a decisão proferida sobre qualquer pedido controvertido seja sempre fundamentada.

Por outro lado, o comando plasmado no n.º 4 do seu artigo 607.º, estipula que aquando da decisão da matéria de facto, se analisem criticamente as provas, especificando-se os fundamentos que foram decisivos para a convicção do julgador.

Como refere Teixeira de Sousa, in Estudos Sobre o Novo Processo Civil, 2.ª edição, pág. 348, *“o tribunal deve indicar os fundamentos suficientes para que, através das regras da ciência, da lógica e da experiência, se possa controlar a razoabilidade daquela convicção sobre o julgamento do facto provado ou não provado. (...) destina-se a permitir que o juiz convença os terceiros da correcção da sua decisão”*.

Por outro lado, conforme Lebre de Freitas, in A Acção Declarativa Comum, pág. 281, visa facilitar o reexame da causa pelo tribunal superior e reforçar o auto-controlo do julgador.

Acrescentando, este autor, na mesma Obra, À Luz do CPC de 2013, 3.ª edição, Coimbra Editora, Setembro de 2013, de págs. 315 a 317 que a convicção do julgador tem de ser fundamentada, especificando-se as razões que o levaram à decisão tomada sobre a verificação de cada facto, constituindo a análise

crítica um complemento fundamental da gravação, evidenciando o modo como se depõe, as reacções e hesitações e, de um modo geral, todo o comportamento que rodeou um depoimento e levando o juiz a melhor confrontar os vários elementos de prova.

Em suma, sem esquecer o primado da liberdade de apreciação da prova, consagrado no artigo 607.º, n.º 5, do NCPC, tal exigência visa que o tribunal justifique os motivos da sua decisão, assinalando os motivos que o levaram a aderir a uma das teses em confronto, o porquê de considerar mais credíveis uns meios de prova do que outros.

Retornando aos autos, verifica-se que a fundamentação da decisão de facto consta de fl.s 747º a 751, nas quais o Tribunal da Relação expôs a sua própria fundamentação/convicção, ali se especificando o porquê das respostas dadas aos factos em referência, sendo de salientar que o recurso de facto foi rejeitado, no que concerne à prova testemunhal produzida, ficando limitado à questão “da violação de regras vinculativas de direito material probatório”.

Mais se refere que a avaliação do valor probatório dos documentos particulares impugnados, em 1.ª instância, foi feita em conjugação com a demais prova produzida, nomeadamente a testemunhal, a qual, como já referido, não foi tida em conta na reavaliação levada a cabo na Relação, por o recurso de facto, ter sido rejeitado, quanto a tal prova.

Para além de que, como se constata do teor de fl.s 748 v.º a 751 v.º, relativamente a cada um dos itens da matéria de facto impugnados, o Tribunal da Relação expôs, pormenorizadamente, a justificação que conduziu à resposta dada a cada um deles, julgando improcedente a pretendida alteração da matéria de facto, com excepção da rectificação introduzida no item 64.º.

Ou seja, a recorrente pode não estar de acordo com o modo como a prova foi apreciada, mas tal discordância teria de ser (como o foi) manifestada em sede de recurso da decisão de facto, nos moldes legalmente previstos, questão já apreciada e decidida.

Assim, a decisão de facto, face ao acima exposto e face ao, quanto a tal, legalmente estabelecido, tem de se ter por mais do que suficientemente fundamentada, o que, desde logo afasta a violação dos preceitos em causa.

De resto, nesta sede, contra o que a recorrente mais se manifesta não é tanto o modo como as respostas que foram dadas aos itens em causa se mostram justificadas, mas sim, a decisão, em si mesma considerada; em desacordo com

o que pretende, que é a improcedência da acção.

No presente recurso de revista, em conformidade com o disposto no artigo 674.º, n.º 3, do CPC, não se pode apreciar o invocado erro na apreciação da prova e na fixação dos factos materiais da causa, com a ressalva feita na sua parte final.

Relativamente à questão da análise crítica da prova constante do Acórdão em análise, como resulta do exposto, foi a mesma elaborada com respeito pelos citados comandos legais acima já referidos, carecendo a recorrente de razão no que quanto a tal alegou.

Pelo que, **quanto a esta questão, tem o presente recurso de improceder.**

B. Se na fixação da matéria de facto dada como provada e não provada se verifica a desvalorização do teor de documentos autênticos.

Relativamente a esta questão, começa a recorrente por alegar, de forma genérica, que o Acórdão recorrido violou regras relativas *“à impugnação dos documentos particulares e ao subsequente ónus probatório de quem apresentou os documentos em causa”* e que *“não podiam ter sido dados como provados factos com recurso à prova testemunhal que contrariam disposições que resultem de documento autêntico ou particular não impugnado”*.

Após o que (cf. conclusão W), indica as alterações que devem ser feitas a cada um dos itens da matéria de facto dada como provada, que impugnou.

Reitera-se, que no presente recurso de revista, em conformidade com o disposto no artigo 674.º, n.º 3, do CPC, não se pode apreciar o invocado erro na apreciação da prova e na fixação dos factos materiais da causa, com a ressalva feita na sua parte final.

Ou seja, como já referido na decisão da reclamação apensa, o STJ não pode controlar o resultado a que chegou a Relação, no âmbito das provas sujeitas à sua livre apreciação, assente na sua convicção, apenas o podendo sindicar nos casos de prova vinculada.

Assim, tendo por referência, estes critérios legais, impõe-se concluir o seguinte:

- relativamente ao item 14.º, não está em causa nenhuma das ora indicadas situações, apontando a recorrente que não foi efectuada qualquer prova desse facto e contradição com o item 13 e documento de suporte (alvará de

licenciamento emitido pela Câmara Municipal do Porto).

No entanto, não deixa de se referir que, como é óbvio, a data do início das obras nada tem que ver com a data da emissão do respectivo alvará, donde inexistir a invocada contradição.

- no que respeita ao item 23.º, refere-se que contém conceitos de direito, nada havendo, por isso, a referir, nesta sede (apenas que, como referido no Acórdão da Relação, que se trata de expressões que caíram no domínio comum).

- no que concerne ao item 34.º, nada há a referir por apenas ter sido invocada a falta de prova.

Relativamente ao item 35.º, igualmente, nada há a apreciar porque se invoca a falta de prova e oposição com o teor do contrato promessa de compra e venda.

Deste documento nada resulta, em termos de prova vinculada que o conhecimento ali referido ocorreu em determinada data.

- Quanto ao item 36.º, também nada há a referir uma vez que se invoca a falta de prova e uso de conceitos de direito (que tal como os anteriormente referidos, caíram no domínio comum).

- No que se refere aos itens 58.º, 59.º e 60.º, invoca-se a falta de prova, pelo que nada cumpre apreciar.

- Relativamente aos itens 62.º a 69.º, alega a recorrente que estão em oposição com o que consta dos itens 37.º a 39.º e com as presunções legais que resultam das inscrições prediais, relativas à P.H. de 1972 e da respectiva descrição predial.

Os itens 62.º a 69.º, referem-se às alterações havidas à propriedade horizontal e respectivo registo e conhecimento por parte da ré AA.

Nos itens 37.º a 39.º, transcreve-se parte do contrato promessa de compra e venda celebrado entre a autora e a ré AA, onde se menciona que o prédio irá sofrer obras de restauro, por referência a uma planta em anexo ao mesmo.

Nos itens 62.º a 69.º, o que está em causa é a recusa do registo de alterações e conhecimento por parte da ré e sua mãe da existência destas alterações e que não estavam registadas, pelo que inexistente qualquer contradição.

Por outro lado, o teor do registo predial e descrição predial, em nada demonstram a existência/inexistência do conhecimento de tal recusa de

registo e alterações havidas à propriedade horizontal, que é o que nestes itens está em causa.

Nos termos do disposto no artigo 7.º do Código de Registo Predial:

“O registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define”.

Como se refere no Acórdão da Relação do Porto, de 2 de Abril de 1987, in CJ, ano XII, 2, pág. 227, a inscrição registral dispensa o titular inscrito de provar o facto em que se funda a presunção derivada do registo, isto é, que o direito existe, e existe na sua titularidade.

Em idêntico sentido, entre outros, o Acórdão da Relação de Lisboa, de 18/12/86, CJ, 1986, 5, pág. 156, no qual se decidiu que quem beneficia da presunção decorrente da inscrição no registo não precisa de provar o facto a que ela conduz.

Citando Isabel Pereira Mendes, in Estudos Sobre Registo Predial, Almedina, 1997, a pág.s 87 e 88 *“..., o Registo Predial, ..., visa a defesa dos direitos privados. Assim, estabelecendo a presunção “juris tantum” da existência dos direitos inscritos (legitimação), nos precisos termos em que o Registo os define, a favor dos respectivos titulares, garante a estes a inoponibilidade dos factos não inscritos e incompatíveis, a não ser nos casos em que o registo seja previamente cancelado, por inválido”.*

No entanto, como se refere na mesma obra a pág.s 98 e 99, *“... no nosso sistema de registo, a presunção registral não pode abranger a totalidade dos elementos de identificação dos prédios, que continuam sujeitos a uma eventual rectificação ou actualização”*, asserção que constitui jurisprudência, há muito, uniforme e pacífica (como ali se exemplifica), ficando, pois, fora da presunção registral, a configuração, área, composição ou confrontações dos prédios tal como foram registados.

Neste sentido, ainda o Acórdão do STJ, de 18 de Janeiro de 2018, Processo n.º 668/15.3T8FAR.E1.S2, no qual se refere que *“A presunção registral não abrange factores descritivos, como as áreas, limites ou confrontações, cingindo-se apenas à existência do direito e à sua pertença às pessoas em cujo nome se encontra inscrito”*, e o de 07/04/2011, Processo 569/04.0TCSNT.L1.S1, ambos disponíveis in <http://www.dgsi.pt/jstj>.

O mesmo refere Jorge de Seabra Magalhães, in Estudos de Registo Predial, Almedina, 1986, a pág.s 64 e 65.

Pelo que, os registos efectuados em nada relevam para efeitos de saber da real configuração do prédio em causa.

O registo faz presumir o direito mas não a forma e condições em que o mesmo é exercido.

Sem esquecer que o que aqui está em causa é o conhecimento que a ré AA e sua mãe, tinham das alterações havidas sobre a fracção “C”, e que as mesmas ainda não haviam sido registadas, o que como é patente, não é demonstrável pelo teor do registo, que ainda não existia, relativamente às mesmas.

Também o teor da caderneta predial não possui virtualidades, só por si, para fazer valer a sua pretensão.

As certidões matriciais, por si só, carecem de qualquer relevância presuntiva da propriedade para efeitos civis.

Efectivamente, estas apenas gozam de presunções para efeitos fiscais mas não para efeitos civis, dado que nos termos da legislação sobre a antes designada Contribuição Autárquica (artigo 8.º, n.º 4, do CIMI), se presume proprietário para efeitos fiscais, quem como tal figure ou deva figurar em 31 de Dezembro do ano a que respeite a contribuição.

Os elementos matriciais apenas contêm a virtualidade de obter relevância civil indirectamente, através dos registos prediais, com os quais se devem harmonizar, cf. artigos 28.º a 32 do Cód. de Registo Predial – neste sentido, Luís Carvalho Fernandes, Lições de Direitos Reais, Quid Iuris, Lisboa, 2001, pág. 122, nota 1.

Concluindo, também, relativamente a estes itens, inexistente a violação de regras de prova vinculada.

Pelo que, **igualmente, quanto a esta questão, improcede o recurso.**

Nestes termos, se **decide:**

Julgar improcedente o presente recurso, negando-se a revista e, consequentemente, confirma-se o acórdão recorrido.

Custas pela ré AA, aqui recorrente.

Após trânsito do presente Acórdão, remetam-se os autos à Formação, a fim de ser apreciada a admissibilidade da revista excepcional interposta pela mesma

ré.

Lisboa, 23 de Abril de 2025

Arlindo Oliveira (relator)

Oliveira Abreu

Rui Machado e Moura