

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 945/24.2T8BJA.E1

Relator: ANA PESSOA

Sessão: 08 Maio 2025

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA A SENTENÇA RECORRIDA

PARTE COMUM DE PRÉDIO

OBRAS

INOVAÇÃO

DELIBERAÇÃO

ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

Sumário

Sumário1:

I. Apesar de a inovação operada na parte comum do edifício ser suscetível de prejudicar, em certos termos, a utilização, por parte do respectivo dono, da fração autónoma designada pela letra «D», a mesma não é ilegal, atentos os direitos dos condóminos em causa, não devendo, pois, ser demolida.

II. Acrescente-se que a colocação da grade foi deliberada favoravelmente pela assembleia de condóminos, por maioria de 2/3, sendo que não pode validamente duvidar-se de que nenhum sentido faria determinar a retirada da grade, porque instalada anteriormente à regularização da sua situação perante o condomínio e as entidades administrativas, para depois, voltar a colocar-se, agora já com deliberação favorável.

Texto Integral

Processo:945/24.2T8BJA.E1

*

Acordam na 1ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Évora,

I.RELATÓRIO.

AA moveu a presente ação declarativa de condenação sob a forma comum contra SP ÓPTICA, LDA. pedindo a condenação da Ré:

i) a remover a grade que colocou na porta principal do edifício em causa e, bem assim, repor a entrada do prédio ao seu estado inicial tal como se mostra aprovado;

ii) a pagar ao Autor, a título de sanção pecuniária compulsória, o valor de € 50,00 diários desde a prolação de douda sentença condenatória e até à execução final da obra.

Fundou a sua pretensão na ilegalidade de obra realizada pela Ré em parte comum do edifício onde se integra a fração propriedade do Autor.

A Ré deduziu contestação, na qual invocou a sua ilegitimidade passiva, impugnou os factos alegados pelo Autor, referindo ainda que tendo sido constituído o condomínio, o mesmo deliberou sobre o gradeamento em causa, pedindo a condenação do Autor como litigante de má fé.

O Autora pugnou pela legitimidade passiva do Réu e pela improcedência do pedindo de condenação como litigante de má fé.

Foi então proferido saneador sentença que julgou improcedente a arguida exceção de ilegitimidade e realizada a audiência final, veio a ser proferida decisão que absolveu a Ré do pedido.

*

É desta sentença que recorre o Autor, formulando após alegações, as seguintes conclusões:

I. A delimitação do litígio identifica-se com a legalidade de obra realizada pela recorrida em parte comum do edifício, integrado no núcleo de proteção histórico de Local 1, onde se situa a fração propriedade do Autor (fração autónoma designada pela letra “D”, a que corresponde o 2.º piso do prédio urbano sito na Rua 1, n.º 55, em Local 1, descrito na CR Predial de Local 1 sob o n.º 126 e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 2443) e a fração propriedade da R. (fração “A” do mesmo prédio);

II. São estes os factos que entendemos erradamente dados como não provados e que deveriam ser dados como provados: 67. A segurança da ourivesaria instalada na fração A poderia ser alcançada se se colocasse a grade na porta de acesso da mesma fração e não no prédio; 68. A obra prejudica não só a estética, mas a livre circulação nas partes comuns.

III. A prova positiva resulta evidente das fotografias do prédio juntas à petição inicial, onde se vê a enorme grade metálica na porta de entrada principal, a puxar de baixo para cima, em violação ostensiva, entre outros, do art. 10.º, n.º 1 da Portaria 150/86, de 16 de abril (Regulamento do Plano Parcial de Urbanização do Núcleo Central Histórico de Local 1) que determina a proibição do uso de portas metálicas);

IV. Do facto provado 7 constata-se que o objetivo de evitar furtos facilmente se resolveria com a colocação da mesma grade na porta interior do prédio que dá acesso à loja e que pertence à recorrida, resultando ainda do ponto provado 8 que: “Nessa porta poderia a Ré ter colocado (caso pretendesse mais segurança) uma outra grade”, assim se afastando razões para a recorrida gradear a porta principal do prédio quando poderia gradear a sua própria porta e assim resolver o seu problema;

V. Já sobre a estética (conceito abstrato), parece-nos muito claro que fisicamente o prédio ficou horrendo, mais a parecer um cárcere ou um presídio, isto sem nenhuma necessidade (fotografias). Uma grade de grandes proporções na entrada de um prédio no centro histórico de Local 1 (ponto 6 dos factos provados) não pode considera-se uma situação estética aceitável, especialmente quando existia outra opção que apenas respeitava à recorrida;

VI. No que toca à livre circulação nas partes comuns, seja ela muito ou pouco afetada, é manifestamente existente, conquanto qualquer utente, hóspede, convidado ou o próprio recorrente, quando pretende aceder às frações tem que alavancar com a remoção de uma grade de enormes dimensão na porta principal do prédio ou usar, para além da chave, outros dispositivos (comandos), sendo que estes não se podem partilhar ou abrir do interior de um segundo andar e obrigando o recorrente, pela natureza das coisas, a ter que sair sempre ao exterior para abrir a porta a terceiros; E assim, incorretamente julgados (deveriam ser dados como provados), sempre em modesta opinião, estes dois pontos, concatenados com a matéria de direito que a seguir se analisará, impunham solução diversa para este pleito. Logo, em termos jurídicos:

VII. Na parte comum do prédio (ponto 3 dos factos provados) a recorrida executou a obra, colocando uma grade de grandes proporções, de cima a baixo, na entrada principal (ponto 6 dos factos provados), isto quando dispunha, logo após a entrada principal do edifício, e à esquerda desta, uma porta para o seu estabelecimento e, nessa porta, poderia a Ré ter colocado (caso pretendesse mais segurança) uma outra grade (pontos 7 e 8 dos factos

provados), mas fê-lo na porta principal sem a autorização do recorrente (ponto 9 dos factos provados);

VIII. A avaliação municipal foi andando com apreciações muito díspares (pontos 17, 21, 22, 26 e 27), ora ordenando a reposição ora aceitando a grade metálica, esta última decisão com base numa assembleia de condóminos;

IX. Todavia o licenciamento não invalida a ilegalidade da obra em termos do direito civil, isto porque esta afeta, ou pode afetar (e a lei basta-se com a possibilidade) a completa fruição da coisa, sendo de referir que o proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas, como determina o art.1305.º do Código Civil, ou seja, há uma violação clara do direito de propriedade, que assim fica limitado no seu acesso como inicialmente previsto (como se exemplificou – conclusão VI) e regulado pelo respetivo projeto primitivo de edificação e, no mais, o cumprimento das obrigações administrativas é insuficiente para garantir a defesa dos interessados nas relações jurídico-administrativas em que não tenham tido qualquer intervenção, tal o caso (Dr. António Abrantes Geraldés, Temas da Reforma do Processo Civil, IV Volume, 6, Almedina, Coimbra, 2001, pag. 229);

X. O recorrente, para além do que se ilustrou sobre as intromissões no seu direito de propriedade decorrentes do gradeamento, ainda referiu (Crf. douta sentença) em depoimento valorado positivamente que tem dificuldades de acesso porquanto nem sempre de dia a porta está aberta e, de resto, não pode, com o máximo respeito, a douta sentença referir claramente “ Ora, na colisão de direitos de segurança e de tranquilidade de todos os condóminos (incluindo do autor), que apenas não dá valor a este direito porque não reside no prédio e não sentiu na pele a insegurança resultante da situação, anterior à obra) e entre o direito do autor de gozo total da sua fração, não pode deixar de se concluir que os primeiros são superiores ao segundo, devendo prevalecer sobre este.”

XI. Esta conclusão não pode ser juridicamente validada porquanto importa-nos a aplicação das leis civis e não “o sentir na pele” os problemas relacionados com outra, e apenas uma, fração. Esta afirmação é inapta juridicamente porque uma coisa são as vicissitudes das coisas e da vida e outra é a aplicação da lei e, ainda que fosse aproveitável, colidia frontalmente com a possibilidade clara de existir a mesma segurança se a grade fosse colocada na porta da própria recorrida, como era possível, e não na porta principal (pontos 7 e 8 infra) e, no mais (embora para aqui não seja matéria legal a decidir) a aprovação da Câmara Municipal viola ostensivamente a Portaria 150/86, de 16 de abril, que aprovou o Regulamento do Plano Parcial de Urbanização do Núcleo Central Histórico de Local 1, designadamente os art.s 8.º, n.ºs 1 (elementos arquitetónicos e morfotipologia), n.º 2 (reparações ou remodelações com matérias de igual qualidade), n.º 4 (estética), 10 n.º 1 (proibição do uso de portas metálicas ou do tipo industrial), 14º n.º 2 (respeito pelas características exteriores).

XII. Para os efeitos do disposto no art. 639.º do Código Civil), com o máximo respeito, a douda sentença violou claramente o art.º 1425.º, n.º 7 do Código Civil em concatenação com o citado art.º 1305.º do mesmo código, porquanto não pode vir ao caso a comparação entre direitos visto ser taxativa a indicação legal de que o proprietário não pode ser privado do gozo de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição (Crf. motivos indicados na conclusão VI e estado do físico do prédio) e, ainda que assim não fosse, se a recorrida pretendia garantir mais segurança não precisava de beliscar um milímetro dos direitos do recorrente (seja muito ou pouco), bastando-lhe agir de acordo com a matéria dada como provada no ponto 7 e colocar o gradeamento na sua propriedade, tal como permitido (ponto 8);

XIII. Ao possuir essa entrada, onde poderia colocar o almejado, que razões tem para se imiscuir na esfera da propriedade do recorrente? ainda que crie muita ou pouca dificuldade no uso da inovação ou no manuseamento da alteração na parte comum? A resposta parece ser: nenhuma!

Termos em que revogando a douta sentença de que se recorre e substituindo-a por douta deliberação superior que julgue procedente a ação V. Ex.cia farão, como sempre, JUSTIÇA.

*

Contra-alegou a Ré pugnando pela improcedência do recurso.

*

II. Questões a decidir.

O objeto do recurso, delimitado pelas enunciadas conclusões (cfr. artºs 608º/2, 609º, 635º/4, 639º e 663º/2 todos do CPC) circunscreve-se à apreciação das seguintes questões:

- Da alteração da decisão de facto;

- Da reapreciação jurídica da causa, designadamente se devem ser anuladas as deliberações da assembleia de condóminos dos autos.

III. FUNDAMENTAÇÃO

III.1. Fundamentação de facto.

O Tribunal Recorrido considerou que, com interesse para a boa decisão da causa, se encontram provados os seguintes factos:

1. O Autor é dono e legítimo proprietário da fracção autónoma designada pela letra “D”, a que corresponde o 2.º piso do prédio urbano sito na Rua 1, n.º 55, em Local 1, descrito na CR Predial de Local 1 sob o n.º 126 e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 2443.
2. A Ré é dona e legítima proprietária da fracção autónoma designada pela letra “A” que se situa no mesmo prédio e que corresponde ao R/C.
3. É comum a todas as fracções o patamar de entrada e as escadas, patins e patamar de acesso aos pisos com a área total de: 43,05 m².
4. O edifício em causa situa-se dentro do núcleo de protecção da zona histórica de Local 1.
5. Em data que não se pode precisar, a Ré, que possui um estabelecimento comercial no rés-do-chão, mandou tapar com uma grade a montra do seu estabelecimento.
6. A Ré mandou igualmente tapar com uma grade idêntica e de grandes proporções, de cima a baixo, a entrada principal do prédio.
7. Logo após a entrada principal do edifício, e à esquerda desta, a Ré possui uma porta para o seu estabelecimento.
8. Nessa porta poderia a Ré ter colocado (caso pretendesse mais segurança) uma outra grande.
9. O Autor não deu qualquer autorização para a colocação da grade na entrada do prédio.

10. Logo em 2013, o Autor enviou um e-mail ao cuidado do Sr. João Português (Fração A), mencionando o conhecimento do gradeamento e pedindo a sua remoção.

11. Comunicou igualmente nessa data a situação à condómina da fração “B” que respondeu dando conta que lamentava a situação, mas não a tinha criado nem que com a mesma tinha concordado, apenas não tendo deduzido oposição.

12. O Autor, por intermédio do seu mandatário, endereçou a 23.04.2023 uma missiva à Câmara Municipal dando conta de tudo o que estava a ocorrer.

13. Por carta com data de 26.06.2023 a Câmara Municipal deu nota ao mandatário do Autor de um despacho do Sr. Vereador do Pelouro de 09.06.2023 e de um parecer técnico.

14. Tal missiva refere que foram notificados os restantes condóminos para informar sobre os procedimentos adoptados para a alteração da fachada.

15. Tal resposta refere que estava em causa a introdução de uma “grade metálica no vão de porta da entrega da edificação, sita na Rua 1, n.º 55, em Local 1, sujeita a prévio licenciamento administrativo, nos termos do previsto na alínea d) do n.º 2 do artigo 4º do DL 555/99 de 16/12m na sua redação actual (RJUE) - localização no Centro Histórico de Local 1, na zona geral de proteção do conjunto em vias de classificação - ... e na zona especial de proteção ao imóvel classificado - Castelo de Local 1”.

16. Declarando ainda que não existe qualquer processo que permitisse a construção.

17. Ainda que a reposição da legalidade urbanística a adoptar, deverá ser através da restituição da fachada, com a eliminação da grade instalada.

18. O município admitiu um processo de legalização com uma acta da assembleia de condóminos acompanhadas de projecto de arquitectura (alteração do alçado).

19. Na altura da instalação da grade o prédio não tinha condomínio constituído, o que veio a ocorrer em 27.09.2023.

20. No seguimento da missiva da Câmara Municipal, o Mandatário do Autor, com nova intervenção por carta de 18.07.2023, dá conta a esta que as ilegalidades interferem diretamente com o projecto do prédio, que o

condomínio nunca discutiu, aprovou ou sequer discutiu as obras, novamente requerendo que se reponha a legalidade urbanística.

21. A Câmara Municipal emitiu um parecer a 08.08.2023 (comunicado ao mandatário do Autor a 18.8.2023), no qual declara que existiram respostas de duas fracções (B e C) que pretendiam repor a legalidade urbanística com uma deliberação dos condóminos (ainda não havia condomínio) por maioria qualificada.

22. Ainda que apenas duas pessoas se tenham manifestado, a Câmara Municipal concedeu prazos para a reposição da fachada, ou seja com a remoção da grade.

23. A 11.10.2023 o Autor dá nota ao condomínio que não se podem aprovar obras ilegais, tal como constava dos pareceres emitidos pela Câmara Municipal, não tendo obtido resposta.

24. Com data de 12.09.2013, o Mandatário do Autor solicitou à Câmara Municipal o esclarecimento sobre as razões pelas quais se abriam as portas a uma eventual legalização de algo que se mostra desconforme ao projecto, à lei e insuscetível de legalização.

25. Por carta de 28.09.2023 a Câmara Municipal remeteu ao Autor uma missiva dando conta de outro parecer técnico onde terá sido “indicado um projecto de legalização...”.

26. A 12.10.2023 foi novamente comunicado ao Autor que verificando-se oposição de um condómino, a reposição urbanística a adoptar deverá ser através da restituição da fachada, com eliminação da grade instalada.

27. Mais aí se fez constar que “caso se pretenda repor a legalidade urbanística através de um processo de legalização, deverá ser apresentada acta da deliberação de condóminos, acompanhado do projecto de arquitectura.

28. Em 28.11.2023 o Mandatário do Autor remeteu nova missiva para a Câmara Municipal a fazer resumo da situação e a dar conta novamente que a situação é manifestamente ilegal, desvirtua totalmente a zona histórica onde o prédio se insere e é impossível de legalizar, porquanto, ainda que os condóminos estivessem de acordo nenhuma legalização poderia violar a lei da edificação com alterações na sacada por decorrência da lei.

29. Refere ainda que um proprietário de uma das frações não pode blindar um prédio inteiro com grades e fechadura, incluindo a porta principal do prédio, o que se traduz numa violação clara do direito de propriedade alheio.

30. A 17.01.2024 a CM referiu que não iria ter interferência no assunto e remeteu o problema para os condóminos porque entendeu estarmos perante situações do direito privado.

31. Por escritura pública, outorgada a 27.06.2001, no Cartório da secretaria notarial de Local 1, foi constituído em propriedade horizontal, o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Local 1 sob o n.º 126/19860723, e inscrito na respetiva matriz predial sob o Art.º 2443, composto pelas seguintes 4 frações:

- Fração A - destinada a comércio, constituída por cave, com quatro arrecadações e escada de acesso ao rés-do-chão. Área coberta - 101 metros quadrados e rés-do-chão com uma divisão ampla e instalação sanitária. Área coberta - cinquenta e nove metros e sessenta decímetros quadrados, com a permissão de quatrocentos e cinquenta e seis; Esta fração tem o uso exclusivo de um terraço com a área de trinta e dois metros quadrados. Pertence à condómina Sp Optica - Lda., NIF ..., com sede na ..., e estabelecimento na Rua 1, n.º 98, ... Local 1, a qual nos termos do registo comercial (Código de consulta da certidão comercial online ..., válida até 27.10.2023) é representada pela Gerente BB;

- Fração B - Primeiro Andar Frente, destinado a serviços, constituída por uma divisão, instalação sanitária com antecâmara e varanda. Área Coberta: vinte e sete metros quadrados. Área da varanda um metro quadrado, com a permissão de cento e trinta e três; Esta Fração pertence a CC e a DD, casados entre si no regime da comunhão de adquiridos, com domicílio profissional na ..., 1.º andar, ... Local 1;

- Fração C - Primeiro Andar Esquerdo, destinado a serviços, constituída por uma divisão, instalação sanitária com antecâmara. Área Coberta: vinte e sete metros quadrados, com a permissão de cento e trinta e três; Esta Fração pertence a CC e a DD, casados entre si no regime da comunhão de adquiridos, com domicilio profissional na ..., 1.º andar, ... Local 1;

- Fração D - Segundo Andar, destinado a serviços, constituído por duas divisões, instalação sanitária com antecâmara, escadas de acesso, corredor e varanda. Área Coberta de cinquenta e cinco metros e dez centímetros

quadrados e área da varanda um metro quadrado., com a permissão de duzentos e setenta e oito; Esta fracção tem o uso exclusivo de um terraço com a área de sete metros e trinta e um decímetros quadrados. Esta fracção pertence a AA, NIF ..., com domicílio fiscal na Rua 2, n.º 61 ... Local 2 - DOC 1 e 2 junto pelo A. com a PI

32. Foi devidamente registado o condomínio no Registo Nacional de Pessoas Coletivas e foi-lhe atribuído o NIPC

33. No dia 27.09.2023 foi realizada Assembleia dos condóminos do prédio identificado supra e estiveram presentes os Condóminos das Fracções A, B e C, cujas fracções representavam um valor superior a metade do valor total do prédio (722/1000), sendo que esteve ausente e não representado o Condómino da fracção D, aqui Autor.

34. A assembleia de condóminos voltou a reunir no dia 17.01.2024, e foi deliberado o ponto um da ordem de trabalhos: Regularização da colocação de gradeamento na montra da fracção A e porta comum do prédio e apresentação, análise e deliberação sobre o projecto de arquitetura.

35. Este ponto foi decidido com a aprovação da maioria dos condóminos, sendo que estes representam mais de 2/3 do valor do prédio.

36. O prédio mantém a porta de vidro tal como existia à data em que as primeiras fracções foram vendidas pelo Autor, que foi o quem o construiu e constituiu a propriedade horizontal.

37. A fracção A sempre teve e tem uma montra que ao mesmo tempo é uma porta (abre diretamente para a via pública) e tem uma outra porta lateral no interior do prédio que abre para as partes comuns (patamar do r/ch).

38. No dia 26.08.2010, a fracção da Ré (onde explorava estabelecimento de oculista) foi alvo de furto qualificado, sendo que partiram o vidro da porta comum do prédio e por aí acederam ao interior da fracção.

39. De imediato a Ré contactou a proprietária das fracções B e C, para lhe dar conta do sucedido, bem como de que o seu seguro contra furtos suportaria a substituição da porta de vidro comum do prédio, e que era necessário tomar medidas de segurança no prédio, ao que,

40. A proprietária das fracções B e C concordou com a tomada de medidas desde que as mesmas não acarretassem custos acrescidos aos restantes coproprietários do prédio.

41. Nessa medida, no dia 06.09.2010, EE, proprietária das frações B e C, endereçou ao Autor um email a dar-lhe conta do furto ocorrido na fracção da Ré e que aguardavam orçamentos para a montagem de gradeamento.
42. O Autor respondeu a 08.09.2010, sem que se tivesse manifestado contra, que iria pedir aos seus amigos para levantarem a chave da outra fechadura montada.
43. Em 06.10.2010, a Ré foi novamente alvo de furto na fracção A deste prédio.
44. Imediatamente, foi acelerado o processo de colocação do gradeamento e a Ré procedeu e suportou todos os custos com a instalação de gradeamento elétrico com chave na montra da sua loja e na porta comum do prédio.
45. Tais gradeamentos são brancos e funcionam por dentro dos vidros da montra e da porta do prédio.
46. Com a urgência que se impunha em assegurar a instalação dos meios de segurança nas portas de vidro do prédio, a Ré que ficou responsável por assumir todas as despesas, não tratou de obter licenciamento para a colocação e montagem dos gradeamentos.
47. Após os esclarecimentos das proprietárias das frações A, B e C, a Câmara Municipal decidiu, conforme parecer técnico 9393 DAU/SAP datado de 07.08.2023, conceder prazo para a reposição da legalidade urbanística com a entrada de projecto de arquitetura, certidão de teor, e acta de deliberação em reunião de condóminos.
48. A convocatória do Autor para assembleia a realizar a 27.09.2023, foi formalizada por carta registada com AR, registada a 06.09.2023.
49. Tinha no ponto 4 da ordem de trabalhos a regularização da colocação de gradeamentos na montra da fracção A e na porta comum do prédio.
50. A carta referida foi devolvida, por não reclamada.
51. O Autor teve conhecimento do conteúdo da mesma da convocatória através da troca de emails sobre o assunto, com a administradora provisória.
52. As actas foram remetidas ao Autor por correio registado com AR e o mesmo recebeu as actas a 29.09.2023.

53. A acta da Assembleia de 27.09.2023 foi remetida ao Autor por correio registado com aviso de recepção, e o Autor recebeu essa comunicação e documentos a 29.09.2023.

54. Em 09.11.2023 a Câmara Municipal prorrogou o prazo para a apresentação do projecto e restantes documentos a fim de legalizar o gradeamento.

55. A 17.01.2024 realizou-se nova Assembleia de Condóminos, com a presença do Autor, e no Ponto Um da ordem de Trabalhos constava: “Regularização da Colocação de gradeamento na montra da fracção A e na Porta comum do prédio e apresentação, análise e deliberação sobre o projecto de arquitetura.

56. Nessa data, a administração de condomínio pronunciou-se sobre missiva do Autor que invocava a ilegitimidade dos pontos 4 e 5 da assembleia realizada a 27.09.2023, sendo que,

57. A Administração de condomínio considerou que não havia fundamento para impugnação da assembleia de 27.09.2023, pois a mesma estava constituída por quórum constitutivo e deliberativo.

58. A Administração de condomínio considerou que relativamente ao ponto 4 trata-se de obra de arranjo estético e/ou arquitectónico do edifício e que a mesma carecia da maioria dos condóminos, devendo essa maioria representar 2/3 do valor total do prédio, o que se confirmava nas presenças e deliberações.

59. A Administração de condomínio deu conta de ter contactado vários arquitectos para a apresentação do orçamento, e após análise e discussão foi decidido pelos condóminos das fracções A, B e C adjudicar a realização do projecto de arquitetura à Arquitecta FF, cujo orçamento apresentado foi aprovado.

60. O prédio é todo ele destinado a comércio e serviços, pelo que quando alguém se encontra a prestar serviços e no horário do comércio o gradeamento é aberto na sua totalidade.

61. Após os furtos de que a fracção A foi alvo, foi substituído o vidro da porta de acesso ao prédio, a porta foi reforçada com outra fechadura e foi colocado gradeamento na parte de dentro da porta, pelo que quando se abre a porta de vidro para dar acesso a quem quer aceder às fracções e permitir que os clientes a elas acedam, abre também o gradeamento.

62. A Ré suportou honorários da sua mandatária no valor de €500,00 (quinhentos euros) - acrescidos de Iva á taxa legal.

63. Suportou ainda despesas com a aquisição das certidões, no montante de €30,00 (trinta euros).

64. Por ofícios, datados de 10 e 26.09.2024, a Câmara Municipal de Local 1, comunicou que o processo de licenciamento está encerrado, devidamente licenciada a colocação de gradeamento na porta comum do prédio e que arquivam o processo não sendo devido o pagamento de qualquer taxa.

*

*III.2. Na decisão recorrida consideraram-se **não provados** os seguintes factos:*

65. A Ré retirou a porta que se encontrava na entrada do edifício.

66. A Ré resolveu, sem qualquer autorização, colocar uma grade na porta principal do prédio.

67. A segurança da ourivesaria instalada na fracção A poderia ser alcançada se se colocasse a grade na porta de acesso da mesma fracção e não no prédio.

68. A obra prejudica não só a estética, mas a livre circulação nas partes comuns.

69. Na sequência dos furtos ao estabelecimento de ourivesaria, de imediato, a Ré contactou o Autor para lhe dar conta do sucedido, e ainda de que o seu seguro contra furtos suportaria a substituição da porta de vidro comum do prédio, e que era necessário tomar medidas de segurança no prédio.

70. O Autor recorre ao tribunal, sabendo que com isto vai provocar arrelias, nervosismo, chatices, vai incomodar e muito a Ré.

71. Sabendo que não lhe assiste razão.

*

III.3. Da alteração da matéria de facto.

O Autor discorda da decisão recorrida, impugnando a matéria de facto dada como não provada, constantes dos pontos 67. e 68, que entende dever ser considerada como provada e, que conseqüentemente, reapreciando de direito deverá este Tribunal decidir pela procedência da ação.

Tendo o A/Recorrente indicados os factos impugnados, o sentido decisório das alterações pretendidas e, bem assim, as provas em que funda a pretendida alteração - a documentação que foi junta - conclui-se que deu cumprimento aos ónus de impugnação a que estava adstrito por força do disposto nas alíneas a) a c) do n.º 1, e na alínea a) do n.º 2 do artigo 640º do Código de Processo Civil.

Procedeu-se à audição da prova produzida em audiência de julgamento e à conjugação da mesma com o teor da prova documental junta aos autos e igualmente analisada em audiência.

E da concatenação de toda a prova assim produzida, concluímos que o juízo probatório realizado pelo Tribunal Recorrido não merece qualquer censura, desde logo porque os documentos a que o Recorrente alude não permitem concluir que a segurança da ourivesaria instalada na fração A poderia ser alcançada se se colocasse a grade na porta de acesso da mesma fração e não no prédio, ou que a obra prejudica não só a estética, mas a livre circulação nas partes comuns.

Para além disso, o Tribunal Recorrido ponderou os depoimentos das testemunhas ouvidas em audiência, que esclareceram as razões que determinaram a colocação da grade em causa no local, na sequência dos assaltos relatados e no sentido de reforçar a segurança, e afirmaram a acessibilidade dos condóminos ao prédio através da abertura do gradeamento que a todos é assegurada, e ao caráter amovível da grade - salientado designadamente pela Arquiteta GG - colocada por de trás da porta de vidro de acesso ao prédio, ou seja, no interior de um edifício, que, como se provou, é

todo ele destinado a comércio e serviços, encontrando-se a grade quando alguém se encontra a prestar serviços e no horário do comércio, sempre aberto na sua totalidade (cf. ponto 60 dos factos provados).

Quanto ao carácter estético da grade em causa cabe salientar que como o próprio Recorrente refere, se trata de conceito abstrato e subjetivo, nenhum meio de prova foi referido ou produzido que confirme a versão dos factos que o Recorrente pretende ver dada como provada, sendo de salientar que a assembleia de condóminos, aprovou, por maioria de 2/3 a “colocação do gradeamento na (...) porta comum do prédio (...) e o projeto de arquitetura (pontos 34 e 35 dos factos assentes).

Conclui-se, pois que, nesta parte, improcedem as conclusões do recurso.

III.4. Reapreciação jurídica da causa.

Da análise das alegações apresentadas pelo Recorrente e das respetivas conclusões decorre que, no essencial, os fundamentos invocados no presente recurso e que se reportam à discussão do mérito da causa tinham como pressuposto a procedência impugnação da decisão sobre matéria de facto.

Com efeito, tal dependência entre o fundamento do recurso atinente ao mérito da causa e a pretendida alteração da decisão sobre a matéria de facto emerge de forma clara das conclusões XI. a XIII., porquanto o recorrente efetua uma apreciação jurídica da causa diversa da vertida na decisão recorrida, designadamente com base nos factos que pretendia ver considerados provados, inversamente ao que foi considerado pelo tribunal de 1ª instância, no que aos factos vertidos nos pontos 67 e 68 se refere.

Neste contexto, face à improcedência da impugnação da decisão sobre a matéria de facto, que se mantém inalterada, por não se ter encontrado fundamento que legitime a sua alteração, mostra-se de alguma forma prejudicado o sucesso da pretensão recursiva no que diz respeito ao enquadramento jurídico realizado na sentença recorrida.

Tendo soçobrado a impugnação que incidiu sobre os pontos relevantes e acima apontados e não merecendo censura o enquadramento jurídico que lhe foi dado na sentença recorrida – importa concluir pela improcedência da apelação, por também nessa matéria se subscrever a decisão proferida pelo Tribunal a quo.

Importa notar desde logo que, não obstante não ser este o foro competente para aferir da legalidade administrativa da colocação da grade em causa, a mesma veio a obter posterior licenciamento pela entidade camarária, não cabendo a este Tribunal formular qualquer juízo sobre a legalidade deste ato, porquanto o mesmo se encontra fora da sua competência jurisdicional, por se tratar de ato de natureza administrativa.

Por outro lado, como se referiu na decisão recorrida, em termos que merecem acolhimento:

“Nos termos do disposto no artigo 1425.º, n.º 1 do Código Civil, as obras que constituam inovações dependem da aprovação da maioria dos condóminos, devendo essa maioria representar dois terços do valor total do prédio, sendo que (n.º 7) nas partes comuns do edifício não são permitidas inovações capazes de prejudicar a utilização, por parte de algum dos condóminos, tanto das coisas próprias como das comuns. (...)”

Por último, o artigo 1433.º do Código Civil prevê o seguinte:

1. As deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado.
- 2 - No prazo de 10 dias contado da deliberação, para os condóminos presentes, ou contado da sua comunicação, para os condóminos ausentes, pode ser exigida ao administrador a convocação de uma assembleia extraordinária, a ter lugar no prazo de 20 dias, para revogação das deliberações inválidas ou ineficazes.
- 3 - No prazo de 30 dias contado nos termos do número anterior, pode qualquer condómino sujeitar a deliberação a um centro de arbitragem.
- 4 - O direito de propor a acção de anulação caduca no prazo de 20 dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação.
5. Pode também ser requerida a suspensão das deliberações nos termos da lei de processo.
6. A representação judiciária dos condóminos contra quem são propostas as acções compete ao administrador ou à pessoa que a assembleia designar para esse efeito. (...)

Assim, para os efeitos do artigo 1425.º, nas palavras de Aragão Seia, “são inovações apenas as obras que trazem algo de novo em benefício das coisas comuns já existentes, ou que as melhoram e, ainda, as que levam ao seu desaparecimento ou a modificações do seu uso”[4].

Porém, segundo o mesmo Autor[5]:

“Estas obras não podem prejudicar a utilização, por parte de qualquer condómino, tanto das coisas próprias como das coisas comuns. Mas mesmo que a parte comum esteja afectada ao uso exclusivo de um condómino, como um terraço de cobertura, por exemplo, ele não poderá efectuar aí qualquer construção sem autorização de todos os outros, nos termos legais.

Qualquer alteração que um condómino pretenda introduzir nas partes comuns para benefício da sua fração terá de obter a aprovação das entidades legais e o acordo de todos os condóminos para alteração do título constitutivo - artigo 1419.º”

É certo que, nos termos do n.º 1 do artigo 1425.º, a realização de obras inovadoras sobre coisas comuns que beneficiem as já existentes ou introduzam novas coisas comuns no edifício ou consistam em demolição de antigas coisas comuns dependem da aprovação da maioria absoluta dos condóminos e que seja ainda representativa de 2/3 do valor total do prédio. Mas, segundo o n.º 2 do mesmo artigo, não é permitida a introdução de inovações em coisas comuns já existentes suscetíveis de prejudicar a utilização, por parte de algum dos condóminos, tanto das coisas próprias como das comuns.

Não obstante o disposto no n.º 1 do artigo 1425.º, tais inovações, como refere Aragão Seia, “não podem ser efectuadas em prejuízo de algum dos condóminos, desde que contra a sua vontade, mesmo com autorização dos restantes (...)»[6].»

No caso vertente, a questão decidenda consiste em saber se a obra efectuada na porta comum do edifício, que consistiu na instalação de gradeamento por dentro dessa porta de vidro, se apresenta como susceptível de prejudicar a utilização daquele por parte do condómino que nela não consentiu, in casu, o Autor, caso em que carecia pelos menos de autorização ou aprovação desse condómino.

Porém, considerando a inovação introduzida na porta comum do edifício - gradeamento eléctrico - **e não resultando da factualidade dada por provada nada relevante que permita concluir pela susceptibilidade de prejuízo de utilização por parte de algum condómino, em particular do Autor, não se afigura aplicável, sem mais, o disposto no n.º 7 do mencionado artigo 1425.º.**

Numa primeira abordagem da questão, poderia parecer que a obra realizada pela Ré, ao restringir o direito do Autor de aceder livremente, (perceba-se, apenas pelo uso da chave da porta de acesso ao prédio que permite a abertura do gradeamento eléctrico) à sua fracção, seria ilícita, por violar o referido artigo 1425.º, n.º 7 do Código Civil.

Só que, conforme resulta da matéria fáctica provada, a realização da obra não se deveu a um capricho da condómina que, na altura da sua instalação, destinava o uso da sua fracção a estabelecimento de ourivesaria, mas sim a uma necessidade, para protecção dos seus direitos à tranquilidade e segurança, afastados pela ocorrência de dois furtos, quase consecutivos, àquele estabelecimento.

Ora, na colisão de direitos de segurança e de tranquilidade de todos os condóminos (incluindo do autor, que apenas não dá valor a este direito porque não reside no prédio e não sentiu na pele a insegurança resultante da situação anterior à obra) e entre o direito do autor de gozo total da sua fracção, não pode deixar de se concluir que os primeiros são superiores ao segundo, devendo prevalecer sobre este.

Na verdade, é mais importante todos os condóminos poderem aceder ao seu prédio com tranquilidade e segurança, do que a ligeira compressão do gozo da fracção de um dos condóminos, que passa a ter o mero incómodo de impulsionar a abertura e fecho do gradeamento eléctrico instalado na porta comum do edifício.

Assim, os direitos de personalidade dos condóminos, tutelados pelo artigo 70.º do Código Civil, são de espécie superior ao pleno gozo do direito de propriedade do Autor, tutelado pelos artigos 1344.º e seguintes do mesmo código, pelo que, nos termos do n.º 2 do artigo 335.º do Código Civil, os primeiros prevalecem sobre o direito do autor.

Mas mesmo que se entendesse que o direito à tranquilidade e segurança de todos os condóminos não é superior ao direito de gozo do autor da sua fracção sem a restrição operada pelo gradeamento instalado na porta comum de acesso ao prédio, então aplicar-se-ia disposto no n.º 1 do artigo 335.º do Código Civil, ou seja, deveriam todos os titulares ceder na medida do necessário para que todos os direitos produzam igualmente o seu efeito, sem maior detrimento para qualquer das partes.

No presente caso, então, seria sempre razoável a cedência do Autor do acesso desimpedido ao imóvel, pois este prejuízo não é muito grave, quando confrontado com os problemas graves de tranquilidade e segurança sofridos pelos condóminos antes da realização da obra.

Perante a factualidade provada - ocorrência de assaltos na fracção A e instalação subsequente de gradeamento eléctrico na porta de edifício destinado a serviços - não se vê que se possa afirmar que não existe causa justificativa para o sacrifício que se pretende impor ao Autor ou que o mesmo seja claramente desproporcional, por contender com direitos essenciais daquele, como sejam, o direito pleno de propriedade. Pois que, dos factos provados resulta que a obra proporciona ao próprio autor, como condómino, maior tranquilidade e segurança, o seu direito de propriedade não é posto em causa, antes pelo contrário.

Assim sendo, consideramos que, face aos factos apurados, os benefícios resultantes da obra para a preservação do espaço comum, de que o Autor, frise-se, também é comproprietário, ou seja, a salvaguarda do direito à segurança e tranquilidade de todos os condóminos, supera os prejuízos decorrentes da compressão do acesso do Autor à sua fracção de forma desimpedida, pois este, tal como os outros condóminos, está acessível pelo uso de chave que proceda à abertura do gradeamento, nos dias ou horas em que os serviços que ali instalados não estejam em funcionamento, que coincide com a altura que o gradeamento se encontra fechado.

Haverá, deste modo, que concluir que, apesar de a inovação operada na parte comum do edifício ser susceptível de prejudicar, em certos termos, a utilização, por parte do respectivo dono, da fracção autónoma designada pela letra «D», a mesma não é ilegal, atentos os direitos dos condóminos atrás referidos, não devendo, pois, ser demolida.(...)”

Acrescente-se que a colocação da grade foi deliberada favoravelmente pela assembleia de condóminos, como resulta dos factos provados, por maioria de 2/3, sendo que não pode validamente duvidar-se de que nenhum sentido faria determinar a retirada da grade, porque instalada anteriormente à regularização da sua situação perante o condomínio e as entidades administrativas, para depois, voltar a colocar-se, agora já com deliberação favorável.

Não merece, pois, censura a decisão recorrida, que é de confirmar.

*

IV.DECISÃO

Por todo o exposto acordam em julgar a apelação improcedente por não provada e conseqüentemente, em confirmar a decisão recorrida.

Custas pelo Apelante.

Registe e notifique.

*

Évora,

Ana Pessoa

Maria João Sousa e Faro

Filipe César Osório.

1. Da exclusiva responsabilidade da relatora. [↵](#)