Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 2247/23.2T8PRT.P1

Relator: FERNANDA ALMEIDA
Sessão: 15 Setembro 2025
Número: RP202509152247/23.2T8PRT.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMAÇÃO

TÍTULO CONSTITUTIVO DA PROPRIEDADE HORIZONTAL

ALTERAÇÃO DO TÍTULO

SUPRIMENTO JUDICIAL DO ACORDO DOS CONDÓMINOS

VALOR DO SILÊNCIO NAS ASSEMBLEIAS DE CONDÓMINOS

Sumário

I - De acordo com o disposto no art. 1419.º/2 do CC, quando não haja acordo de todos os condóminos para alteração do título constitutivo da propriedade horizontal quanto a partes comuns, o tribunal pode suprir judicialmente esse acordo, desde que - os votos representativos contra sejam inferior a 1/10 do capital; - a alteração não modifique as condições de uso, o valor ou o fim a que as frações dos votantes contra se destinam.

II - O ponto de partida para a modificação do título é, inequivocamente, o acordo de todos mas, antes de 2022, o título só podia ser modificado com o consentimento de todos os condóminos que iam ao Notário (advogado, solicitador ou Casa Pronta) acompanhados dos cônjuges, se assim o impusesse o regime de bens, mas o legislador facilitava e admitia que o acordo de todos constasse de ata para que só o administrador tivesse de se deslocar.

III - Agora, com o suprimento, é claro que os 10 por cento são do valor total e os “condóminos que nela não consintam” são os que votaram contra, pois o imposto é o acordo de todos, uma vez que vai ser alterado o regime dos direitos reais daqueles condóminos.

IV - O silêncio não vale como aprovação de uma matéria em que a lei exige unanimidade, ou seja, presença de todos. O silêncio só é admissível como

manifestação de voto nas deliberações comuns da assembleia do condomínio que não contendam com a modificação da sua estrutura essencial prevista no título executivo, ou seja, o art. 1432.º, ns. 9 a 11 não são aplicáveis porque a aprovação por unanimidade da modificação do título constitutivo da assembleia de condóminos não é exatamente uma deliberação (deliberação que é o pressuposto da consideração do silêncio como sentido de voto) mas decisão que depende do acordo de todos e não apenas de uma parte, como as deliberações a que se refere o art. 1432.º CC.

V - A constituição da propriedade horizontal cria uma multiplicidade de coisas, as frações autónomas a que estão indissociavelmente afetas as partes comuns, sendo o direito assim criado, direito de propriedade horizontal um tipo autónomo de direito real de gozo o qual compreende o direito de propriedade sobre cada fração e a compropriedade sobre as partes comuns.

VI - Considerando o que é o direito de propriedade horizontal, não pode deixar de se concluir que uma alteração ao título constitutivo que transforma uma parte comum (ou área dessa parte) em parte integrante de uma fração autónoma, deixando de pertencer às restantes frações, opera uma alteração qualitativa, das condições de uso e do valor relativo das restantes frações, maxime quando se achem oneradas de hipoteca a qual também incide sobre as partes comuns, na proporção da pernilagem da fração, mantendo-se essa hipoteca ainda que as partes comuns (ou um segmento destas) passe para a titularidade de terceiro ou de outro condómino.

VII - A alteração do título com vista a legitimar uma ocupação abusiva do espaço comum para ligar fisicamente clínica detida por um condómino a hospital de que é proprietário noutra prédio distinto afeta a posição dos restantes condóminos, mormente dos recorridos (o recorrido é médico de profissão) que, tendo adquirido uma fração num prédio cuja identidade está associada a pequenas clínicas que funcionam há muitos anos, vêm este prédio ligado, física e funcionalmente, a um hospital que desenvolve atividade concorrente e tem uma dimensão nacional inegável, potenciando tal ligação a confusão entre os utentes sobre a pertença ou associação do primeiro edifício a um hospital de dimensão nacional.

Texto Integral

Processo: 2247/23.2T8PRT.P1

Sumário do acórdão elaborado pela sua relatora nos termos do disposto no artigo 663.º, n.º 7, do Código de Processo Civil:

.....
.....
.....

*

Acordam os juízes abaixo-assinados da quinta secção, cível, do Tribunal da Relação do Porto:

RELATÓRIO

AUTOR: Fundo de Investimento Imobiliário Fechado A..., gerido e representado por B..., S.A., com sede na Avenida ..., Lisboa.

RÉUS: 1.º- C..., Ld.ª, com sede na Av. ..., ..., Sala ..., ..., Porto;

2.º- AA, com domicílio na Rua ..., ..., ..., Porto;

3.º - D..., Ld.ª, com sede na Rua ..., ..., ..., ..., ...;

4.º - BB, com domicílio na Rua ..., ..., ... Póvoa de Varzim;

5.º - E... - Unipessoal, Ld.ª, com sede na Av. ..., ..., ... Porto;

6.º - F..., Ld.ª, com sede na Rua ..., ..., ... Porto;

7.º - Clínica Oftalmológica G..., Ld.ª, com sede na Av. ..., ..., Sala ..., ...
Porto;

8.º - H... - Imobiliária, Administração e Serviços, Ld.ª, com sede na Rua
..., ..., ... Porto;

9.º- CC, com domicílio na Travessa ..., Apartamento ..., ... Santa Maria da
Feira;

10.º - Banco 1..., S.A., com sede na Rua ..., ... Lisboa.

Interveniente

DD, casada com o 4.º R.

Formulou o A. o presente processo de jurisdição voluntária, nos termos do art. 1000.º do CPC, tendo em vista a seguinte pretensão:

Seja proferida decisão judicial de suprimento do consentimento para a aprovação, por acordo de todos os condóminos, da alteração do título constitutivo do prédio sito na Av. ..., ... e na Rua ..., no Porto, pedido a que respeita o ponto 5 da Ordem de Trabalhos da deliberação de 14.06.2022 da assembleia de condóminos do prédio em causa, deliberação essa que contém o seguinte conteúdo:

Modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, de acordo com o art. 1419.º do Código Civil, com vista à posterior aquisição pelo condómino aqui A. de parte do logradouro, nos seguintes termos:

- a) Transformação de uma parcela do logradouro, com a área de 55,00 m² (cinquenta e cinco metros quadrados), parte comum do prédio, no qual foi construída uma edificação de ligação com o edifício confinante, com três pisos, a área de implantação de 55,00 m² (cinquenta e cinco metros quadrados), e a área de construção de 165,00 m² (cento e sessenta e cinco metros quadrados), destinada ao uso de Hospital ou Clínica Médico-Cirúrgica, que passará a integrar a fração "A" (pertença do aqui A.);
- b) Redução de área da parte comum do logradouro, que passará de 1.692,00 m² (mil, seiscentos e noventa e dois metros quadrados) para 1.637,00 m² (mil, seiscentos e trinta e sete metros quadrados); e
- c) Alteração da composição da fração "A", com aumento de área, de 4.063,00 m² (quatro mil e sessenta e três metros quadrados) para 4.228,00 m² (quatro mil, duzentos e vinte e oito metros quadrados), e com a manutenção do seu destino atual e do seu valor relativo ou pernilagem, fixada em 455,59%, bem como com a manutenção dos fins a que se destinam todas as demais frações e das respetivas pernilagens ou valores relativos; e sobre a autorização da sua atual ocupação por parte do condómino da fração "A".»

Para tanto, alegou ser dona de múltiplas frações do prédio descrito, onde tem implantada uma clínica médica.

Solicitou uma assembleia de condóminos onde se deliberasse o que acima peticiona.

Estiveram presentes condóminos correspondentes a 781, 98% da pernilagem do edifício, tendo votado a favor daquele pedido 691, 43%, contra, 14, 35% e

abstiveram-se 76, 2%. Aos condóminos ausentes foram efetuadas notificações, tendo decorrido o prazo respetivo, sem que os mesmos se pronunciassem contra, de modo que a proposta teve votos favoráveis de 909, 45%. Os votos que não foram favoráveis – correspondentes a 90, 55% - são inferiores a 1/10 do capital investido, o que significa que, para a pretendida alteração do título constitutivo, está preenchido o primeiro requisito previsto no art. 1419.º/2 CC.

Mostra-se, igualmente, preenchido o segundo requisito – a alteração não modifique as condições de uso, o valor relativo ou o fim a que as suas frações se destinam – porquanto se verifica o seguinte:

- os 55 m2 em causa correspondem a um local do logradouro do prédio aqui em causa onde a A., dona de uma clínica, levou a efeito a construção de um corpo de ligação, na vertical, correspondente a três pisos, para ligar aquela clínica a um outro hospital particular sito num prédio contíguo;
- essa construção foi consentida por 847, 12% da permissão dos condóminos do prédio dos autos, consentimento obtido em assembleia de 2002;
- tendo pedido licenciamento da obra à Câmara Municipal do Porto, em 2006, a A. não a obteve por ter esta entendido ser necessária a alteração da propriedade horizontal por unanimidade dos condóminos, o que a A. tem vindo a procurar obter, desde então e por todos estes anos, nunca tendo reunido a unanimidade do consenso para tal, apesar das inúmeras contrapartidas a que se comprometeu, algumas das quais já por si cumpridas a pedido da administração do condomínio;
- do ponto de vista administrativo, a obra cumpre as normas legais e regulamentares em vigor, tendo o pelouro do urbanismo camarário aprovado o projeto de arquitetura, embora o licenciamento da obra nunca tenha sido emitido mercê da ausência da pretendida modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, pelo que a nova não aprovação na assembleia de 2022 poderá levar à demolição da obra, implicando a alteração da organização interna do hospital e a realização de obras que terão consequências na prestação de cuidados de saúde aos doentes, implicando ainda a devolução, pelo condomínio, das contrapartidas financeiras a que anteriormente se aludiu, já adiantadas pela A.;
- a construção do corpo de ligação no logradouro do prédio e a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal não prejudicam o condomínio ou os condóminos, por se tratar de uma pequena parcela correspondente a 3% da área total da parte comum, sendo que aqueles 55 m2 ocupam apenas uma

faixa de 5 m, na empena lateral e de forma recuada face à fachada do prédio, não criando obstáculos, nomeadamente no acesso ao prédio, ensombramento ou constrangimentos na utilização das frações, mantendo estas o uso a que se destinam, assim como a permissão da fração A e, bem assim, o valor relativo das demais frações.

Contestaram os requeridos BB e mulher, DD, opondo-se à procedência da pretensão formulada porquanto, segundo afirmam, a requerente construiu a ligação do edifício pré-existente ao Hospital 1..., este sito noutra edifício da requerente, o que fez em 2007, ocupando o logradouro, sem prévia autorização do condomínio e sem alteração da composição da fração "A", que passaria a deter maior área e maior permissão, razão por que nunca obteve as licenças públicas necessárias, apesar de se achar pendente processo para tal, desde há anos, na Câmara Municipal do Porto, no âmbito do qual foi já determinada a necessidade de demolição daquelas obras, o que também foi determinado, em primeira instância, em ação intentada pelos contestantes contra a A.

Estas obras impactam o edifício onde os requeridos são donos da fração "G", desfeando-o e conferindo-lhe maior volume de um dos lados, além de alterar a permissão proporcional de cada fração.

Além disso, não estão preenchidos os requisitos do suprimento pretendido porque a oposição dos condóminos é superior a 10%; a alteração pretendida implica a alteração da permissão de todas as restantes frações; pretende-se a junção de dois imóveis de grande volumetria sem estar demonstrado que a legislação administrativa o autorize; a alteração pretendida do título corresponde, afinal, à aquisição da propriedade de parte do logradouro por um condómino, o que não pode ser efetuado através de deliberação de assembleia de condomínio; os RR., médicos de profissão, adquiriram a sua fração não contando que o prédio fosse ligado a outro onde opera uma das unidades de saúde de maior envergadura do país, quando desejavam que a sua fração estivesse associada a um prédio onde funcionam, há muitos anos, pequenas clínicas e consultórios mais discretos, marcados pela maior proximidade, com diferente escala de valores e serviços relativamente ao Hospital 1....

Realizado julgamento, veio a ser proferida sentença, datada de 31.12.2024, a qual julgou improcedente o processo de suprimento e absolveu os RR. do pedido.

Desta sentença recorre a A., visando a sua revogação, com base nos argumentos que assim alinhou em conclusões:

I. O presente recurso é interposto da douta Sentença proferida pelo Tribunal Judicial da Comarca do Porto, Juízo Local Cível do Porto – Juiz 4, em 31.12.2024, de fls., que julgou improcedente a ação proposta pelo Autor, que tem por objetivo a obtenção da decisão judicial de suprimento do consentimento para a aprovação, por acordo de todos os condóminos, da alteração do título constitutivo da propriedade horizontal do prédio sito na Av. ..., ... e na Rua ..., no Porto, e absolveu os Réus do pedido.

II. A ação foi proposta nos termos do disposto no n.º 2 do art.º 1.419º do CC, que permite que a falta de acordo de todos os condóminos para a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal seja suprida judicialmente quando os votos representativos dos condóminos que nela não consintam sejam inferiores a 1/10 do capital investido e a alteração não modifique as condições de uso, o valor relativo ou o fim a que as suas frações se destinam.

III. A alteração do título constitutivo da propriedade horizontal em causa consubstancia-se:

a) na transformação de uma parcela de 55,00 m² (cinquenta e cinco metros quadrados) do logradouro do prédio, que é parte comum, em fração autónoma, integrando a atual fração “A”, com a conseqüente redução de área da parte comum do logradouro, que passará de 1.692,00 m² (mil, seiscentos e noventa e dois metros quadrados) para 1.637,00 m² (mil, seiscentos e trinta e sete metros quadrados);

b) na alteração da composição da fração “A”, com aumento de área, em resultado da área de construção da edificação de ligação realizada naquela parcela, com 3 pisos e um total de 165,00 m² (cento e sessenta e cinco metros quadrados), destinada ao uso de Hospital ou Clínica Médico-Cirúrgica, com a manutenção do seu destino atual e do seu valor relativo ou permilagem;

c) e com a manutenção dos fins a que se destinam todas as demais frações e das respetivas permilagens ou valores relativos.

IV. O pedido de suprimento judicial respeita à deliberação da reunião da Assembleia de Condóminos que teve lugar em 14.06.2022, na qual estiveram presentes os condóminos proprietários de frações cujas permilagens totalizam 781,98 %0 e ausentes os condóminos das frações que totalizam a permilagem de 218,02 %0, concretamente sobre o Ponto 5 da Ordem de Trabalhos,

relativamente ao qual votos contra e os de abstenção totalizam 90,55 %0 ou 9,055% [vide pontos 6), 12) e 13) da matéria de facto provada].

V. A Administração do Condomínio enviou a ata da assembleia de 14.06.2022 a todos os condóminos ausentes, não tendo nenhum deles se pronunciado ou comunicado a sua posição a Administração do Condomínio no prazo de 90 dias [vide pontos 8) a 12) da matéria de facto provada].

VI. A modificação em causa tem as seguintes consequências:

a) A redução do logradouro em 55,00 m², passando da área de 1.692,00 m² para 1.637,00 m² [vide ponto 48) da matéria de facto];

b) A construção realizada naquela parcela não cria obstáculos à vista, nem cria ensombramento [vide ponto 49) da matéria de facto];

c) A redução da área do logradouro, a sua ocupação pelo corpo de ligação ali construído (com 3 pisos e 165,00 m² de área de construção) e esta construção não têm qualquer interferência ou influência no acesso ao edifício e às suas frações [vide ponto 50) da matéria de facto];

d) Todas as frações mantêm o uso ou o fim a que se destinam, bem como as suas permilagens [vide pontos 51), 52), 53) e 54) da matéria de facto].

VII. A douda sentença recorrida, que enferma de várias nulidades e de vários erros de julgamento, julgou improcedente a ação por considerar que não estarão verificados os requisitos do n.º 2 do art. 419.º do CC porque o Tribunal a quo entende que:

i. O silêncio dos condóminos ausentes não pode ser considerado como aprovação, uma vez que defende que o n.º 11 do art. 1432.º do CC não se pode aplicar às alterações do título constitutivo da propriedade horizontal, que exigirá uma manifestação de vontade expressa, de onde decorrerá que não houve acordo dos condóminos que representam 308,57 %0, o que é superior 1/10;

ii. Existe uma alteração das condições de uso das frações, pois as frações vão ficar privadas do uso de uma parte do logradouro “e das utilidades que essas áreas comuns proporcionavam aos seus proprietários”.

DAS NULIDADES DA SENTENÇA

VIII. A douta sentença recorrida enferma de várias nulidades, designadamente:

- a) O excesso de pronúncia, porque decide questões de que não podia conhecer, pois não foram suscitadas ou submetidas pelas partes à apreciação do Tribunal, nem são de conhecimento oficioso, cfr. art. 615.º, n.º 1, al. d), 2.ª parte do CPC;
- b) Constitui uma decisão surpresa, nula nos termos dos arts. 3.º, n.º 3 e 195.º, n.º 1 do CPC;
- c) A falta da especificação de factos suscetíveis de sustentar a decisão, cfr. art. 615.º, n.º 1, al. b), do CPC;
- d) A oposição entre a decisão e os factos considerados provados, cfr. art. 615.º, n.º 1, al. c), do CPC.

IX. EXCESSO DE PRONÚNCIA – art. 615º, n.º 1, al. d), 2.ª parte do CPC

IX.1. De acordo com o disposto na 2.ª parte do n.º 2 do art. 608.º do CPC, o juiz não pode ocupar-se senão das questões suscitadas pelas partes, salvo se a lei lhe permitir ou impuser o conhecimento oficioso de outras, e a violação desta regra importa a nulidade da sentença por excesso de pronúncia, nos termos do art. 615º, n.º 1, al. d), 2ª parte do CPC, que é o que sucede com a sentença recorrida, uma vez que o Tribunal a quo aprecia e decide 2 questões que não foram submetidas à sua apreciação pelas partes, nem sequer foram invocadas pelo único réu que contestou a ação, que são precisamente as únicas em que fundamenta a decisão de não procedência da ação.

IX.2. Com efeito, o Tribunal a quo decide as seguintes 2 questões não invocadas pelas partes:

- a) Em primeiro lugar, aprecia a questão da aplicabilidade do n.º 11 do art. 1432.º do CC, mais concretamente se a falta de resposta dos condóminos ausentes à comunicação da ata, efetuada nos termos do n.º 9 do mesmo art. 1.432.º, ou seja, se o seu silêncio vale como aprovação da deliberação que lhes foi comunicada, pronunciando-se sentido de que o silêncio não vale como declaração de vontade quando se trata da alteração do título constitutivo da propriedade horizontal, para efeitos do art. 1.419.º, n.º 1 do CC.

Com base neste entendimento, a falta de resposta importará que os condóminos que não respondam não consentam na alteração do título

constitutivo e, conseqüentemente, os votos que não consentem representam o total de 308,57%, logo serão superiores ao 1/10 imposto pelo n.º 2 do art. 1419.º do CC para a concessão do suprimento judicial.

b) Em segundo lugar, a sentença sub judice aprecia a questão da modificação das condições do uso das frações como consequência da redução da área do logradouro, decidindo que todas as frações (com exceção da fração “A”) ficarão privadas do uso da parte em causa, que tem apenas 55 m² (num total de 1.692 m²), “e das utilidades que essas áreas comuns proporcionavam aos seus proprietários” (não obstante não se identificar que utilidades seriam essas) e, conseqüentemente, não se mostra preenchido um outro dos requisitos da concessão do suprimento judicial definidos o n.º 2 do art. 1.419º do CC.

IX.3. Nenhuma destas questões foi suscitada, ou mesmo afluada, na única Contestação que foi apresentada nos autos, pelo Réu BB (vide supra 15. e 16.), nem nenhuma delas é de conhecimento oficioso.

IX.4. Estamos, pois, perante uma sentença ferida de modo profundo e irrefutável por excesso de pronúncia, por violação do n.º 2 do art. 608.º do CPC, que a Lei sanciona com nulidade nos termos do art. 615.º, n.º 1, al. d), 2ª parte do CPC. Neste sentido vide os mui doutos acórdãos do Tribunal da Relação do Porto, proferidos em 23.01.2025 (Proc. n.º 2629/18.1YLPRT.P2) e em 12.09.2023 (Proc. n.º 1.086/22.2T8PRT-A.P1), tendo neste decidido:

“A valorização de fundamento não alegado pelas partes em vista de fundar a decisão traduz violação dos limites da sentença, viciando-a - porque o juiz não pode conhecer de causas de pedir não invocadas nem de excepções não deduzidas na exclusiva disponibilidade das partes (art. 608º, nº 2 do CPC), é nula a sentença que o faça (art. 615.º, nº1, d) do CPC).

(...)”(negritos e sublinhado nossos)

Assim como na Doutrina se mencionam, a título de exemplo, Lebre de Freitas, Código de Processo Civil, Anotado, vol. 2º, 2001, pág. 670; Rui Pinto, Código de Processo Civil, Anotado, vol. II, págs 166 e 167; e Anselmo de Castro, Direito Processual Civil Declaratório, vol III, Almedina, Coimbra, 1982, pág. 142. - vide supra 18, 19, 20 e 21.

X. DECISÃO-SURPRESA - arts. 3º, n.º 3 e 195.º, n.º 1 do CPC

Além de não terem sido submetidas pelas partes, nem serem de conhecimento oficioso, verifica-se, ainda, que aquelas 2 questões nunca foram suscitadas durante os autos, constituindo a sua apreciação uma decisão surpresa e

violadora do art. 3.º, n.º 3 do CPC e da obrigação aí prevista de conceder às partes a possibilidade de se pronunciarem sobre todas as questões relevantes em obediência ao princípio do contraditório, de onde resulta a nulidade da sentença, nos termos do art. 195.º, n.º 1 do CPC, pois é uma irregularidade que influi no exame ou na decisão da causa, como muito bem decidiu e de modo esclarecedor o mui douto Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 23.01.2025, já atrás referido (vide o seu teor supra 22. e 23.).

XI. FALTA DE ESPECIFICAÇÃO DE FUNDAMENTOS DE FACTO – art.º 615º, n.º 1, al. b), do CPC

XI.1. Na sentença em análise decidiu-se que haverá uma pretensa alteração das condições de uso das frações em resultado da privação do uso da parte do logradouro com 55,00 m² (num total de 1.692,00 m²) e das utilidades que tais áreas comuns alegadamente proporcionavam, sem que o Tribunal a quo indique um único facto que sustente esta conclusão e sem que, em rigor, se encontre na matéria de facto dada como provada um único facto de onde se extraia:

⊖ que faculdades ou utilidades eram proporcionadas pela área do logradouro em apreço e que deixaram ou deixarão de ser fruídas pelas frações;

⊖ se tal área tinha alguma utilização e qual e que uso lhe era dado pelos demais condóminos;

⊖ se os condóminos das demais frações tinham acesso a essa área e como se processava esse acesso e se por aí haveria algum atravessamento (vide supra 24., 25. e 26.).

XI.2. Falta, pois, na sentença recorrida factualidade suscetível de motivar a decisão desta questão (ainda que não admissível) estamos perante um flagrante caso de falta de especificação de fundamentos de facto, que a Lei fulmina com a nulidade, nos termos do art. 615º, n.º 1, al. b), do CPC.

XII. OPOSIÇÃO ENTRE A DECISÃO E OS FUNDAMENTOS DE FACTO – art. 615.º, n.º 1, al. c), do CPC

Além de não conter factos que a suportem a decisão sobre a suposta alteração das condições de uso das frações, a dita sentença recorrida está viciada de nulidade também porque está em oposição total e frontal com os factos que constam da factualidade dada como provada, uma vez que o Tribunal a quo considerou provados os factos incompatíveis com dita alteração das condições, como:

i. A construção realizada naquela parcela não cria obstáculos à vista, nem cria ensombramento [vide ponto 49)];

ii. A redução da área do logradouro, a sua ocupação pelo corpo de ligação ali construído e esta construção não têm qualquer interferência ou influência no acesso ao edifício e às suas frações [vide ponto 50)];

iii. Todas as frações mantêm o uso ou o fim a que se destinam, bem como as suas permissões [vide pontos 51), 52), 53) e 54)].

DOS ERROS DE JULGAMENTO

Para além das nulidades acima enunciadas, a dita sentença enferma também de graves erros de julgamento, mormente na interpretação e aplicação da lei ao caso concreto, pelo que na hipótese de não se julgar a sentença nula, o que só por mera cautela de patrocínio se alvitra, a sentença terá de ser revogada em consequência de tais erros de julgamento.

Vejamos:

C) DA APLICAÇÃO DO ART. 1432.º, N.ºs 8 e 11 DO CÓDIGO CIVIL

XIII. O primeiro erro de julgamento respeita à interpretação e aplicação do disposto no art. 1419.º e nos n.ºs 8 a 11 do art. 1432.º do CC, quando considera que o n.º 11 do art. 1.432º do CC não se aplica à alteração do título constitutivo da propriedade horizontal, pelo que a falta de resposta dos condóminos ausentes à comunicação da ata, efetuada nos termos do n.º 9 do mesmo artigo, não vale como aprovação da deliberação que lhes foi comunicada (vide supra 32. e 33.).

XIV. Deste entendimento resulta que o silêncio dos condóminos ausentes, por falta de resposta à comunicação da ata, se devesse considerar como de não aprovação e, nessa medida, os votos que não consentem na alteração representariam o total de 308,57%0, logo seriam superiores ao 1/10 imposto pelo n.º 2 do art. 1.419º do CC para a concessão do suprimento judicial.

XV. O n.º 8 do art.º 1.432º do CC dispõe o seguinte: “As deliberações que careçam de ser aprovadas por unanimidade dos votos podem ser aprovadas por unanimidade dos presentes desde estes representem, pelo menos, dois terços do capital investido, sob condição de aprovação da deliberação pelos condóminos ausentes, nos termos dos números seguintes.” (sublinhados e negritos nossos)

E os números seguintes são os que disciplinam a comunicação destas deliberações a todos os condóminos ausentes, os seus prazo e forma (n.º 9), fixam o prazo de 90 dias para a comunicação pelos condóminos ausentes do “seu assentimento” ou da “sua discordância” (n.º 10) e estabelecem que o silêncio findo este prazo “é considerado como aprovação da deliberação comunicada nos termos do n.º 9” (n.º 11).

XVI. E as “deliberações que careçam de ser aprovadas por unanimidade dos votos” são apenas as deliberações que tenham por efeito a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, pois são as únicas para as quais a Lei exige a unanimidade. É esse o sentido da exigência no art. 1.419.º, n.º 1 do CC da existência de “acordo de todos os condóminos”.

Neste sentido vide a abundante Doutrina, como

⊗ *Rui Pinto Duarte, em Evolução do Regime da Propriedade Horizontal, no Código Civil - Edição Comemorativa do Cinquentenário), página 547;*

⊗ *Margarida Costa Andrade, em comentário ao artigo 1419.º, no Código Civil Anotado - Volume II - páginas 245 e 246;*

⊗ *Ana Filipa Morais Antunes e Rodrigo Moreira, em comentário ao artigo 1432.º, no Comentário ao Código Civil (Direito das Coisas), páginas 494 e 495;*

⊗ *Armando Triunfante, Lições de Direitos Reais, páginas 315, 343 e 344;*

⊗ *Abílio Neto, Manuel da Propriedade Horizontal, página 336.*

(vide supra 37, 38. e 39.).

XVII. Considerando o supra exposto, é evidente que o regime previsto nos n.ºs 8 a 11 do art. 1.43º do CC se aplica aos casos das deliberações que visem a alteração do título constitutivo da propriedade horizontal, pelo que a falta de resposta dos condóminos ausentes na assembleia de condóminos, no prazo de 90 dias previsto no n.º 10 da referida norma, tem de ser considerada como aprovação da deliberação, nos termos do n.º 11 do mesmo artigo, que atribui ao silêncio o valor de declaração negocial em conformidade com o art. 218.º, também do CC (vide supra 40. e 41.).

XVIII. Com a recusa da aplicação do n.º 11 do art. 1432.º do CC à situação dos autos, a mui doutra sentença recorrida comete um erro de julgamento por deficiente interpretação e aplicação do disposto nos arts, 1.419º, n.º 1, 1.432.º, n.ºs 8 a 11, e 218 do CC, que são assim violados.

D) DA MODIFICAÇÃO DAS CONDIÇÕES DE USO DAS FRAÇÕES

XIX. O segundo erro de julgamento, igualmente evidente, observa-se com o outro fundamento utilizado pelo Tribunal a quo para negar provimento à ação, mais concretamente quando julga que haverá uma modificação das condições de uso das frações (ainda que com as várias nulidades acima apontadas), pois esta decisão comete um erro de interpretação e de aplicação do n.º 2 do art. 1.419.º do CC.

XX. Esta norma, introduzida pela Lei n.º 8/2022 e, portanto, ainda recente, tem como objetivo principal flexibilizar a obtenção da aprovação unânime pelos condóminos, em reação à posição de minorias bloqueadoras de alterações à propriedade horizontal, mas com a preocupação de prevenir a lesão dos direitos dos condóminos e evitar que as frações sejam afetadas no seu uso e nos seus fins, além da permissão. E com o requisito concreto em causa pretende-se impedir que o uso das frações autónomas seja prejudicado, o que não se confunde com a utilização de partes comuns. Ora, dos factos julgados provados não se retira qualquer limitação ou condicionamento do uso das frações autónomas e não existe qualquer facto que permita uma conclusão diversa.

XXI. Todas as frações continuam a manter intactas as suas condições de acesso e utilização, mantendo os usos e fins a que se destinam, e mesmo a construção executada na parte comum não interfere seja de que modo for com as frações autónomas.

XXII. Poderia eventualmente ser de outro modo, se a parte comum objeto da supressão tivesse alguma conexão com uma ou várias frações autónomas, como sucederia com as partes comuns com afetação ao uso exclusivo de algum ou alguns condóminos, ou com partes comuns pelas quais se fizesse o acesso às frações. Porém, nada disso acontece na situação dos autos.

XXIII. Importa, ainda, ter em atenção que considerar que a redução do logradouro em 55,00 m², num total de 1.692,00 m², ou seja, a redução da área em 3,2% (três vírgula dois por cento) implica a privação do uso do logradouro e “das utilidades que essas áreas comuns proporcionavam” – apesar da sentença recorrida nunca concretizar do que se trata – é totalmente desprovido de fundamento e de razoabilidade, e configura um manifesto erro de julgamento, com deficiente interpretação e aplicação do n.º 2 do art. 419.º do CC, que é assim desrespeitado.

XXIV. Perante a factualidade julgada provada, questiona-se como poderá suceder uma alteração das condições de uso das frações, quando não há ensombramento, não se criam obstáculos à vista, não se descortinam quaisquer limitações ou condicionamentos no acesso ao edifício e às frações e estas mantêm, sem qualquer restrição ou impedimento, os usos previstos e as atividades que ali são desenvolvidas pelos condóminos.

XXV. Pelo exposto, são manifestas as nulidades e evidentes os erros de julgamento que viciam a douta sentença recorrida, que deve assim ser revogada e proferido, nos termos do art. 665.º do CPC, Acórdão que julgue procedente a ação e conceda o suprimento judicial do consentimento para a aprovação, por acordo de todos os condóminos, da alteração do título constitutivo da propriedade horizontal do prédio sito na Av. ..., ... e na Rua ..., no Porto, como peticionado pelo Autor.

Contra-alegaram os requeridos BB e mulher, opondo-se à procedência do recurso.

Objeto do recurso:

Das nulidades da sentença.

Da verificação dos pressupostos do art. 1419.º CC para modificação do título constitutivo da propriedade horizontal.

FUNDAMENTAÇÃO

Fundamentos de facto

Foram dados como provados em primeira instância os factos seguintes:

1) O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO A... (doravante designado apenas por A...) é titular do direito de propriedade das frações autónomas identificadas com as letras “A”, “BA”, “BB”, “BC”, “BG”, “BH”, “BI”, “BJ”, “BK”, “BL”, “BM”, “BO”, “BP”, “BQ”, “BR”, “CH”, “CI”, “CJ”, “CO” e “CP”, do prédio sito na Av. ..., ... e na Rua ..., na atual união de freguesias ..., ..., ..., ..., ... e ..., no Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial do Porto sob o n.º ...95, da freguesia ..., e atualmente inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º ...400 da referida união de freguesias (proveniente do artigo n.º 11.141, da freguesia ...), conforme Docs. n.ºs 1 a 1.20[1];

2) As supra identificadas frações totalizam uma permilagem de 481,64%0 (quatrocentos e oitenta e um, vírgula sessenta e quatro por mil) do total do capital investido no prédio;

3 A fração designada pela letra "A" destina-se a clínica médico-cirúrgica e tem a permilagem de 455,59%0 (quatrocentos e cinquenta e cinco, vírgula cinquenta e nove por mil);

4) Nessa qualidade, o A... requereu à Assembleia de Condóminos do prédio supra descrito a aprovação da modificação do título constitutivo da propriedade horizontal nos seguintes termos: «Deliberar sobre a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, de acordo com o art. 1419.º do Código Civil, com vista à posterior aquisição pelo condómino FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO A... de parte do logradouro, nos seguintes termos:

a) Transformação de uma parcela do logradouro, com a área de 55,00 m² (cinquenta e cinco metros quadrados), parte comum do prédio, no qual foi construída uma edificação de ligação com o edifício confinante, com três pisos, a área de implantação de 55,00 m² (cinquenta e cinco metros quadrados), e a área de construção de 165,00 m² (cento e sessenta e cinco metros quadrados), destinada ao uso de Hospital ou Clínica Médico-Cirúrgica, que passará a integrar a fração "A";

b) Com a consequente redução de área da parte comum do logradouro, que passará de 1.692,00 m² (mil, seiscentos e noventa e dois metros quadrados) para 1.637,00 m² (mil, seiscentos e trinta e sete metros quadrados); e

c) A alteração da composição da fração "A", com aumento de área, de 4.063,00 m² (quatro mil e sessenta e três metros quadrados) para 4.228,00 m² (quatro mil, duzentos e vinte e oito metros quadrados), e com a manutenção do seu destino atual e do seu valor relativo ou permilagem, fixada em 455,59%0, bem como com a manutenção dos fins a que se destinam todas as demais frações e das respetivas permilagens ou valores relativos; e sobre a autorização da sua atual ocupação por parte do condómino da fração "A".»

5) Em 01.06.2022, a Administração do Condomínio dirigiu aos condóminos do prédio a Convocatória para a Assembleia de Condóminos a realizar no dia 14.06.2022, constando do Ponto 5 da respetiva Ordem de Trabalhos a deliberação sobre a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal com o teor acima transcrito;

6) A reunião da Assembleia de Condóminos realizou-se no mencionado dia 14.06.2022, tendo estado presentes, pessoalmente ou representados, os condóminos proprietários de frações cuja permissão totaliza 781,98%0 (setecentos e oitenta e um vírgula noventa e oito por mil), como consta da sua Ata junta como doc. n.º 3;

7) O ponto 5 da Ordem de Trabalhos, relativo à modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, foi aprovado com a seguinte votação:

- Votos a favor: “691,43 por mil” (691,43 %0);

- Votos de abstenção: “76,2 por mil” (76,2 %0)[\[2\]](#);

- Votos contra: “14,35 por mil” (14,35 %0)[\[3\]](#);

8) A Administração do Condomínio enviou a ata de 14.06.2022 a I..., SA, EE, FF, J... SA, K..., Ld.ª, L..., Ld.ª, GG, GG, HH, M... Prestação de Serviços Médicos Ld.ª, Dr.ª II, N... Ld.ª, O..., Ld.ª, JJ, P... Ld.ª, Clínica de Endocrinologia e Diabetes Q..., KK, LL, MM, NN, R..., Ld.ª, S... Ld.ª, OO, PP, QQ, RR, T... SA, SS, TT, Banco 2... S.A e Banco 1..., SA, na qualidade de condóminos das frações AA, AN, AO; AB; AG, CU; AH, CT; AP; AQ; AB, CZ, DA, H; AS; AW; AZ, CN; B, BX, BY, BZ; CA; CB, Q; BV; BE, BF, P; CD; CF, DL; CK, CL; CQ, DH; CW, CY, C, I; DF, DG, O; DJ; DK; J, K; U e DN, que totalizam 207,17 %0, por cartas expedidas no dia 13.07.2022, registadas com aviso de receção [cfr. certidão registo predial junta como doc. 1 quanto à permissão e listagem de registos das cartas - doc. 4, bem como o depoimento da testemunha UU, Administrador do Condomínio];

9) Foram também enviadas cartas a VV, na qualidade de condómino da fração “BS”, WW e XX, na qualidade de condóminos da fração “DI” e U..., Investimentos Imobiliários, S.A., na qualidade de condómina das frações “C” e “DM” [cfr. certidão registo predial junta como doc. 1 quanto à permissão e listagem de registos das cartas - doc. 4, bem como o depoimento da testemunha UU, Administrador do Condomínio];

10) Os referidos VV, WW e XX, e U..., Investimentos Imobiliários, S.A. não receberam, nem levantaram as cartas, tendo as cartas sido devolvidas entre os dias 22 e 27 de Julho de 2022 [cfr. docs. 5 a 8, bem como o depoimento da testemunha UU, Administrador do Condomínio];

11) Os condóminos das restantes frações receberam as cartas entre os dias 14 e 18 de Julho de 2022, conforme os avisos de receção juntos como doc. n.º 9 [cfr. depoimento da testemunha UU Administrador do Condomínio];

12) Nenhum dos condóminos ausentes, que representam 218,02 %0, se pronunciou ou comunicou qualquer posição à Administração do Condomínio [cfr. depoimento da testemunha UU Administrador do Condomínio];

13) Os votos contra (representativos de 14,35%0) e os votos de abstenção (representativos de 76,2%0), totalizam 90,55%0 (noventa vírgula cinquenta e cinco por mil) ou 9,055% (nove vírgula zero cinquenta e cinco por cento);

14) As frações “BS”, “DI”, “C” e “DM” são representativas respetivamente de 1,14%0, 1,4%0, 6,93%0 e 1,38%0, no total de 10,85%0, do capital investido;

15) Os condóminos contra quem é proposta a presente ação, eram os seguintes na Assembleia de dia 14.06.2022: 1º. C..., Lda., titular do direito de propriedade das frações “D” e “BN”; 2º. AA, titular do direito de propriedade da fração “E”; 3º. D..., Lda., titular do direito de propriedade da fração “CV”; 4º. BB, proprietário da fração “G”; 5º. E... - Unipessoal, Lda., titular do direito de propriedade da fração “N”; 6º. F..., Lda., titular do direito de propriedade das frações “AE” e “AF”; 7º. Clínica Oftalmológica G..., Lda., titular do direito de propriedade das frações “AI” e “AM”; 8º. H... - Imobiliária, Administração e Serviços, Ld.ª, titular do direito de propriedade da fração “AT”; 9º. CC, titular do direito de propriedade da fração “BT” e locatário financeiro da fração “Z”; 10º. Banco 1..., S.A., titular do direito de propriedade e locadora financeira da fração “Z”;

16) Além das frações acima identificadas, o Fundo A... é proprietário do prédio contíguo, sito na Av. ..., ..., com a Rua ..., ..., onde levou a cabo a construção de um edifício destinado a hospital e no qual funciona o hospital inicialmente denominado Hospital Privado ... e agora Hospital 1... Porto;

17) Com o objetivo de estabelecer a ligação e articulação funcional entre o novo hospital e a fração “A” do prédio em causa, destinada a “clínica médico-cirúrgica”, o Fundo A... projetou a construção de um corpo de ligação, com apenas 55 m2 de implantação e até ao piso 2 do hospital;

18) Com esse objetivo, em 2002, o proprietário da fração “A” solicitou aos demais condóminos a autorização para a construção do corpo de ligação;9o

19) No dia 04.02.2002, realizou-se a Assembleia Extraordinária de Condóminos do prédio, também denominado “V...” ou V..., na qual estiveram presentes e representados condóminos que representavam um total de 917,68%0, e cujo ponto 5 da Ordem de Trabalhos era o seguinte: “Análise e deliberação do pedido formulado pela fração A no sentido de ser autorizada a ligação entre aquela fracção e novo hospital a construir no terreno adjacente” [cfr. ata junta como doc. 23];

20) O pedido submetido à votação da Assembleia dizia respeito à construção de um corpo de ligação entre a fração “A” e o edifício do novo hospital, no mesmo local da construção em causa na situação *sub judice* e com a mesma altura, até ao nível do piso 2 [cfr. ata junta como doc. 23];

21) Este pedido do condómino proprietário da fração “A”, de autorização para a ligação entre a fração “A” e o edifício do novo hospital, foi aprovado com os votos a favor que totalizaram a permilagem de 847,12%0 do total do capital investido [cfr. ata junta como doc. 23];

22) Foi com base nesta deliberação e aprovação por quase 85% do capital investido, que o A..., condómino da fração “A”, requereu em 2006 o licenciamento junto da Câmara Municipal do Porto (CMP), dando origem ao Processo n.º 78263/06/CMP;

23) Porque a CMP considerou que a obra implicava uma modificação da propriedade horizontal e seria necessária a aprovação da unanimidade dos condóminos, o Fundo A..., iniciou negociações com os demais condóminos, conforme deliberado pela Assembleia de Condóminos realizada em 11.02.2009 [cfr. doc. 24];

24) Na sequência da negociação, foi realizada a reunião da Assembleia de Condóminos de 14.04.2010, onde estiveram presentes condóminos que representavam 886,06%0 do capital investido e cujo Ponto 1 da Ordem dos Trabalhos era a “Votação da proposta de Acordo entre A... (proprietária da Fração A) e os restantes condóminos” [cfr. doc. 25];

25) A Proposta de Acordo foi aprovada com o voto favorável de 870,59%0 (oitocentos e setenta virgula cinquenta e nove por mil), ou seja de 87,059 % [cfr. doc. 25];

26) Após a realização desta assembleia, vários condóminos que não participaram na reunião, cujas frações totalizam a permilagem de 103,47%0 (ou 10,347%), manifestaram de modo formal a sua concordância e aprovação

do Acordo, passando a aprovação a ser de 974,06‰ (novecentos e setenta e quatro virgula zero seis por mil) ou 97,406% [cfr. doc. 26];

27) Conforme resulta do texto do ACORDO e do seu Anexo, que fazem parte integrante da ata da reunião de 14.04.2010, e se juntam como Doc. n.º 27, foi negociado entre os condóminos do Fundo A... e aprovado o seguinte: a) A autorização pelos condóminos ao A... para a construção no logradouro do prédio de um corpo com a implantação de 55 m², 3 (três) pisos acima do solo e a área de construção de 165 m² para a ligação da fração "A" ao edifício do hospital em funcionamento no prédio sito na Av. ..., ... (cfr. Cláusula Primeira); b) A Alteração da propriedade horizontal nos seguintes termos: i. Integração na fracção "A" da parcela do logradouro ocupada pela construção autorizada, passando esta fracção de uma área de 4.063 m² para 4.228 m²; ii. A redução da área descoberta do prédio de 1.692 m² para 1.637 m²; iii. A modificação da composição da fração "A" não altera o seu destino, nem a sua proporção no valor total do prédio, tal como constam do título constitutivo, mantendo-se a permissão de 455,59‰ (cfr. Cláusula Segunda); c) A transmissão futura ao Fundo A... da parcela da parte comum a integrar na fração "A" (cfr. Cláusula Terceira); d) O Fundo A..., em contrapartida da autorização de ligação entre os dois edifícios, obrigou-se a suportar, em proporção superior à correspondente à permissão das suas fracções, um conjunto de obrigações e encargos (cfr. Cláusula Quarta e Anexo) [cfr. docs. 25 e 27];

28) As contrapartidas acordadas a prestar pelo Fundo A... correspondem à obrigação de suportar os seguintes custos: a) Obras de impermeabilização do logradouro, com obrigação de manutenção e de reparação, durante o prazo de 5 anos (cfr. ponto I do Anexo); b) Intervenções em equipamentos e partes comuns cujo custo é suportado totalmente pelo Fundo A... e cujo valor se estima em € 150.000,00 (cento e cinquenta mil euros), e foram identificadas do seguinte modo: - Reparação do Grupo gerador; - Substituição do Chiller e bombas; - Substituição do sistema de incêndios; - Pintura das paredes, teto e pavimento das garagens, incluindo a marcação e numeração dos lugares de estacionamento (cfr. ponto II do Anexo); c) Intervenções nas partes comuns a executar pela Administração do Condomínio e para as quais o Fundo A... participará com a quantia de € 50.000,00 (cinquenta mil euros) e que estão identificadas no ponto III do Anexo do seguinte modo: - Tratamento/polimento do chão de mármore; - Reparação dos tetos acessíveis em madeira folheada a folha de faia; - Substituição dos peitoris dos vãos exteriores por madeira maciça, em vez de contraplacado folheado a faia, como são os atuais; - Substituição do folheado nas portas corta-fogo; - Verificação do funcionamento dos caixilhos existentes com a substituição dos acessórios

deteriorados e eventual aplicação de fechos com chave; - Reparação da escada metálica de acesso à zona técnica da cobertura; - Reparação, na cobertura, de uma das couretes, que está com infiltrações de água junto à escada; - Instalação de CCTV abrangendo o hall de entrada, o hall dos elevadores nos pisos 01 e 02, os corredores dos pisos 3, 4, 5 e 6, os dois pisos da garagem, bem como os corredores e rampa de acesso à garagem, com visualização do sistema de controlo de acesso e respectivos leitores, incluindo a monitorização e gravação digital das imagens obtidas pelas diversas câmaras. d) Contribuições do Condomínio relativos aos anos de 2010 e 2011, quanto às despesas correntes (cfr. n.º 3, al. a) do Acordo); e) Custos dos contratos de manutenção dos equipamentos a instalar ou a reparar, pelo prazo de 5 anos (cfr. n.º 3, al. b) do Acordo) [cfr. doc. 30];

29) Em 24.02.2011, a Administração do Condomínio veio solicitar ao Fundo A... que, não obstante ainda não ter sido obtida a unanimidade, fossem cumpridas algumas das prestações previstas no Acordo, atento o facto de a aprovação ter já atingido 97,406% (noventa e sete vírgula quatrocentos e seis por cento), como se extrai da carta que se junta como Doc. n.º 26, mais concretamente: “a) O pagamento ao Condomínio das respectivas despesas relativas ao ano de 2010 na parte respeitante aos condóminos que aprovaram e aderiram ao acordo. Para tanto junta-se aviso em V/ nome no valor de € 147.046,86 (cento e quarenta e sete mil e quarenta e seis euros e oitenta e seis cêntimos), correspondente à percentagem de 97,406% do Orçamento para 2010 aprovado na Assembleia Geral, deduzido da quantia de 36.236,96 euros, entretanto liquidada pela fração A. b) O pagamento ao Condomínio da quantia referente ao fornecimento e à instalação do novo chiller pela empresa W... (cuja proposta foi previamente analisada e aprovada em reunião ocorrida nas instalações do Hospital Privado ..., no valor de € 99.615,54 (noventa e nove mil e seiscentos e quinze euros e cinquenta e quatro cêntimos) correspondente a 97,406% da quantia exigida pelo fornecedor totalizando as parcelas atrás referidas o valor global de € 246.662,40, tal como consta do Aviso de Pagamento anexo” [cfr. doc. 26];

30) O Fundo A..., apesar de ainda não haver aprovação pela unanimidade, acedeu ao pedido da Administração do Condomínio e, considerando a urgência na realização das obras de impermeabilização do logradouro, para eliminação das humidades e infiltrações, e a oportunidade de concretizar em melhores condições a instalação do novo Chiller: a) executou as obras de impermeabilização e suportou o seu custo na totalidade, no valor de € 29.031,68 (vinte e nove mil e trinta e um euros e sessenta e oito cêntimos) [cfr. doc. n.º 28]; b) pagou a instalação do chiller no edifício, na proporção de

97,406%; c) pagou as despesas do condomínio dos anos de 2010 e 2011, na proporção de 97,406%;

31) Em março de 2011, o Fundo A... pagou ao Condomínio a quantia de € 160.295,11 (cento e sessenta mil, duzentos e noventa e cinco euros e onze cêntimos) [cfr. doc. 29];

32) Em 2012, o Fundo A... pagou ao Condomínio a quantia de € 84.985,31 (oitenta e quatro mil, novecentos e oitenta e cinco euros e trinta e um cêntimos) [cfr. doc. 30];

33) Em Maio de 2012, o Fundo A... efetuou o pagamento ao Condomínio das quantias relativas às despesas de condomínio dos anos de 2010 e 2011 e à quota-parte do chiller das frações "AH" e "CT", no montante de € 5.825,02 (cinco mil, oitocentos e vinte e cinco euros e dois cêntimos), conforme documentos juntos como docs. n.ºs 31 e 32;

34) Em 14.01.2013, teve lugar uma reunião da Assembleia de Condóminos, onde foi novamente incluído como Ponto 4 da Ordem de Trabalhos: "Deliberar sobre a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, de acordo com o art. 1419.º do Código Civil, com vista à posterior aquisição pelo condómino FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO A... de parte do logradouro, nos seguintes termos: a) Integração na fração "A" de uma parcela do logradouro, com a área de 55 m² (cinquenta e cinco metros quadrados), parte comum do prédio, no qual foi construída uma edificação de ligação com o edifício confinante, com três pisos, a área de implantação de 55 m² (cinquenta e cinco metros quadrados), e a área de construção de 165 m² (cento e sessenta e cinco metros quadrados), destinada ao uso de Hospital ou Clínica Médico-Cirúrgica, b) com a consequente redução de área da parte comum do logradouro, que passará de 1692 m² (mil, seiscentos e noventa e dois metros quadrados) para 1637 m² (mil, seiscentos e trinta e sete metros quadrados); e c) A alteração da composição da fração "A", com aumento de área, de 4063 m² (quatro mil e sessenta e três metros quadrados) para 4228 m² (quatro mil, duzentos e vinte e oito metros quadrados), e a manutenção do seu destino atual e do valor da correspondente permissão fixada em 455,59%; bem como sobre a autorização da sua atual ocupação da referida parcela do logradouro por parte do condómino da fração "A" [cfr. doc. n.º 33 e depoimento da testemunha KK, administrador do Condomínio V.. até 2014];

35) Nesta Assembleia, apenas não aprovaram o Acordo e a modificação do título constitutivo os condóminos de frações que correspondem, no seu conjunto, a 25,94% (vinte e cinco vírgula noventa e quatro por mil), ou

2,594%, tendo os votos contra representado 21,67 %0 (vinte e um vírgula sessenta e sete por mil), ou 2,167%, e as abstenções 2,67 %0 (dois vírgula sessenta e sete por mil), ou 0,267%,) [cfr. doc. n.º 33 e depoimento da testemunha KK, administrador do Condomínio V... até 2014];

36) Na assembleia de 14.01.2013, o Administrador do Condomínio confirmou o cumprimento pelo A... das obrigações a que tinha assumido no acordo aprovado em 2010, apesar de ainda não ter sido aprovada por unanimidade a modificação do título constitutivo, como se extrai da ata onde se relata: «O Dr. YY perguntou se já tinham sido prestadas pelo proprietário da fração A todas as contrapartidas previstas no Acordo e respetivo Anexo, tendo o Administrador esclarecido que tinha sido feita já a substituição do chiller, bem como a impermeabilização da zona do logradouro confinante com o edifício principal, embora, tal reparação necessite de ser revista, uma vez que continuavam a verificar-se infiltrações de água nos dias mais chuvosos. Acrescentou que o condómino da fração A já efetuou o pagamento das contribuições relativas aos anos de 2010 e de 2011 de todos os condóminos que aprovaram ou aderiram ao acordo [cfr. doc. n.º 33 e depoimento da testemunha KK, administrador do Condomínio V... até 2014];

37) Quanto às restantes contrapartidas, o Administrador informou a Assembleia de que, atendendo ao facto de haver condóminos que se opunham ao Acordo e de este apenas abranger aqueles que com ele manifestaram concordância, ser necessária a aprovação prévia, em Assembleia de Condóminos, da despesa decorrente de cada uma das outras contrapartidas, para, dessa forma, a quota-parte correspondente aos condóminos opositores poder ser-lhe imputada, uma vez que, de acordo com o Eng. ZZ, representante do condómino da fração A, as contrapartidas que foram negociadas e constam do acordo são a contrapartida pela modificação da propriedade horizontal, com a integração da parcela ocupada na fração A e a autorização para a construção em causa; por esta razão, só poderão ser prestadas as demais contrapartidas após a aprovação unânime pelos condóminos da alteração da propriedade horizontal, sendo certo que as contrapartidas já prestadas tiveram lugar por razões de urgência, no caso da impermeabilização e da substituição do chiller e, no caso do pagamento das contribuições dos anos 2010 e 2011, pela convicção de que a resolução teria lugar a curto prazo, o que não veio a suceder.» [cfr. doc. n.º 33 e depoimento da testemunha KK, administrador do Condomínio V... até 2014];

38) O Fundo A... requereu o licenciamento da construção à Câmara Municipal do Porto (CMP);

- 39) Até ao momento, ainda não foi obtida a decisão de licenciamento;
- 40) Do ponto de vista urbanístico, da integração e imagem urbana e da conformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis, a CMP considerou que a construção do corpo de ligação em apreço era merecedora de apreciação favorável, como se pode extrair do Parecer técnico (I/347010/18/CMP) de 09/10/2018, onde se afirma o seguinte: "(...) 10. Inserção Urbana e Paisagística no âmbito do RJUE e RGEU A proposta apresentada, não levanta questões relevantes de integração e imagem urbana, pelo que urbanisticamente nada temos a obstar, de acordo com o previsto no n.º 1 e n.º 2 do artigo 20º do RJUE. (...) 12. Conclusão Face aos parâmetros urbanísticos e regulamentares analisados: Encontrando-se a proposta em conformidade com as regras legais e regulamentares aplicáveis, verificadas na presente informação, propõe-se a emissão de parecer Favorável";
- 41) No âmbito do processo a ARSN - Administração Regional de Saúde do Norte emitiu parecer favorável em 01/02/2018;
- 42) Na sequência da apreciação favorável dos Serviços da CMP e do parecer da ARSN, o projeto de arquitetura foi aprovado por despacho do Sr. Vereador da CMP, com o Pelouro do Urbanismo, proferido em 21.02.2019 no Processo n.º 220106/18/CMP;
- 43) A modificação do título constitutivo da propriedade horizontal é necessária para concluir o licenciamento na CMP da construção do corpo de ligação entre a fração "A" e o edifício do Hospital sito no prédio confinante (Hospital 1... Porto), realizada na parcela do logradouro com a área de 55 m2;
- 44) A convocação da reunião da assembleia de condóminos de dia 14.06.2022 teve por objetivo aprovar a referida modificação do título constitutivo da propriedade horizontal com vista, por um lado, ao licenciamento municipal daquela construção e, por outro, permitir a realização das prestações acordadas em contrapartida da autorização para aquela construção;
- 45) A não aprovação do ponto 5 da Ordem de Trabalhos desta assembleia, relativa à dita modificação da propriedade horizontal impedirá o licenciamento e levará à demolição da construção;
- 46) A demolição do corpo de ligação implicará a alteração da organização interna do hospital e a realização de obras, com repercussões no funcionamento do hospital e na prestação dos cuidados de saúde aos doentes e utentes;

47) A não aprovação em causa terá as seguintes consequências para o Condomínio e para os Condóminos.

1)- Inviabilizará a realização pelo A... das demais prestações que foram definidas no Acordo aprovado em 2010, em especial: a) a realização das intervenções em equipamentos e partes comuns do prédio cujo custo é suportado totalmente pelo A..., designadamente i. a reparação do Grupo Gerador; ii. a substituição do sistema de incêndios; iii. a pintura das paredes, teto e pavimento das garagens, incluindo a marcação e numeração dos lugares de estacionamento (cfr. ponto II do Anexo); b) as intervenções nas partes comuns a executar pela Administração do Condomínio e para as quais o Fundo A... compartilhará com a quantia de € 50.000,00 (cinquenta mil euros), acima elencadas (cfr. ponto III do Anexo); c) os custos dos contratos de manutenção dos equipamentos a instalar ou a reparar, pelo prazo de 5 anos (cfr. Cláusula Quarta, n.º 3, al. d) do Acordo);

2)- A não realização destas prestações nos termos acordados importará um aumento de custos para o Condomínio e para os demais Condóminos para que as intervenções sejam levadas a cabo.

3)- Sendo recusada a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, não se verifica a causa justificativa das obrigações assumidas pelo Fundo A..., pelo que este irá, nessa eventualidade, exigir o reembolso das quantias já despendidas que e já ascendem a € 280.137,12 (duzentos e oitenta mil, cento e trinta e sete euros e doze cêntimos) ao Condomínio e aos demais Condóminos;

48) A modificação do título constitutivo da propriedade horizontal pretendida consiste na integração na fração "A" de uma parcela do logradouro com 55m² (cinquena e cinco metros quadrados), passando o logradouro ou parte descoberta de uma área de 1.692 m² para 1.637 m²;

49) A construção realizada nesta parcela de 55m², ocupa uma faixa com uma largura inferior a 5 (cinco) metros, implanta-se na empena lateral e de forma recuada face ao plano da fachada do edifício, não criando obstáculos à vista, nem criando ensombramento;

50) A redução da área do logradouro, a sua ocupação pelo corpo de ligação ali construído e a construção realizada não têm qualquer interferência ou influência no acesso ao edifício e às suas frações;

51) Todas as frações mantêm o uso ou o fim a que se destinam;

52) A modificação do título constitutivo com a integração da parcela referida em 48) na fração “A” não alterará o seu destino, nem a sua proporção no valor total do prédio, tal como constam do título constitutivo, mantendo a permilagem de 455,59%, como é expressamente consignado na Convocatória e na Ata da Assembleia de Condóminos, pois aí se prevê como uma das condições da deliberação: “(...) a manutenção do seu destino actual e do seu valor relativo ou permilagem, fixada em 455,59%, bem como com a manutenção dos fins a que se destinam todas as demais fracções e das respectivas permilagens ou valores relativos;”

53) O mesmo está consignado na Cláusula Segunda, n.º 1, al. c) do Acordo aprovado na Assembleia de Condóminos de 14.04.2010 [cfr. Docs. n.ºs 25 e 27];

54) Nenhuma das outras fracções será objeto de modificação ou o seu valor relativo será alterado;

55) Os condóminos das fracções “BS”, “C” e “DM” aprovaram a alteração do título constitutivo na Assembleia de Condóminos realizada em 14.01.2013, nos termos que constam da respetiva ata junta com a petição inicial como doc. n.º 33 [cfr. doc. n.º 33 e depoimento da testemunha KK, administrador do Condomínio V... até 2014];

56) O Réu, e a sua mulher, Dr.ª DD, são os titulares do direito de propriedade da fração “G” do prédio urbano sito na Avenida ..., ..., e Rua ..., descrito na Conservatória de Registo Predial do Porto sob o artigo ...95 da freguesia ..., concelho do Porto, e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo ...00, da união de freguesias ..., ..., ..., ..., ... e ..., concelho do Porto;

57) Tal fração faz parte do edifício designado “V...” e situa-se em pleno coração da cidade do Porto, concretamente no gaveto formado pela Avenida ... e pela Rua ...;

58) O mesmo é constituído por mais de cem fracções autónomas;

59) É parte integrante do prédio — e considerada sua parte comum — uma zona de logradouro, com uma área de implantação de 55 m² (cinquenta e cinco metros quadrados);

60) No ano de 2007, no âmbito da edificação do prédio onde na atualidade se encontra instalado o Hospital 1... Porto, situado imediatamente a poente do edifício “V...”, deram início, sob a batuta e orientação da simultaneamente

proprietária desse edificado em construção e das frações identificadas no ponto supra, obras de ampliação e alteração do prédio onde se insere a fração do Réu— "G";

61) Tais obras, visando a alegada "ligação e articulação funcional" do edificado em construção (Hospital 1...), com o edifício pré-existente (V...), consubstanciaram-se na ampliação da área de construção dos pisos 0, 1 e 2, mais concretamente no que se refere à fração "A", num total de 165 m² (cento e sessenta e cinco metros quadrados) e da área de implantação de 55m² (cinquenta e cinco metros quadrados), deste modo invadindo-se e construindo-se sobre parte comum deste último prédio para utilização exclusiva desta pela proprietária da fração "A";

62) Estas obras implicam a alteração da área da parte comum do prédio, bem como da área da fração A;

63) A A. realizou as obras sem licença e sem autorização de todos os condóminos;

64) A Administração do Condomínio manteve intacta, e mantém, a imputação até então vigente das despesas e encargos resultantes da utilização das partes comuns do edifício pelo universo dos Condóminos, não obstante saber que parte daquelas estavam/estão a ser utilizadas, em exclusivo, pela proprietária da fração "A";

65) A Administração de Condomínio imputava (e continua a imputar) à fração "G", quantitativos de despesas e encargos com partes comuns do edifício que, em boa razão, são da exclusiva responsabilidade da A. (por via daquela utilização exclusiva de parte daquelas partes comuns);

66) A dita área, na atualidade, encontra-se a ser utilizada sem a necessária autorização de utilização;

67) No âmbito Processo 88978/07/CMP da Câmara Municipal do Porto, o R. contestante foi notificado, através do ofício datado de 13/05/2015, da informação técnica com o n.º I/42423/15/CMP, junta com a contestação como doc. n.º 4 e cujo teor se dá aqui por reproduzido, da qual consta, além do mais, o seguinte:

"Caracterização do Processo

Descrição sucinta do historial do processo

O presente procedimento foi iniciado, a 13/07/2007, mediante a apresentação de uma declaração de oposição, no processo de licenciamento indicado em 1.3.3., relativamente à legalização das obras ilegais que se pretendiam legalizar através do mesmo.

Pelo proferido documento é mencionado que “tais obras não se confinam à “ligação entre dois pisos” (...), mas correspondem a um novo terceiro edifício, inclusivamente apetrechado de uma chaminé, e onde funcionam vários serviços (...) dos dois Hospitais ...”, apresentando a sua “firme oposição à legalização de tais obras que, (...), foram construídas em terreno que é pertença total do Condomínio e não da requerente, que abusivamente resolveu construir em terreno de que não é proprietária”

Pela informação nº l/159206/07/CMP, de 24/10/2007, elaborada no âmbito do processo de licenciamento supramencionado, pelo qual se requereu a legalização das obras denunciadas pelo requerimento indicado em 1.1.1, foi proposto que fosse dado conhecimento aos reclamantes da rejeição liminar do referido processo, assim como que fosse dado conhecimento dessa situação a estes serviços para os efeitos tidos por convenientes.

Posteriormente, pelo requerimento NUD 15338/08/CMP, de 28/01/2008, o representante dos reclamantes iniciais veio ao presente expediente solicitar a realização de uma “fiscalização urgente da obra clandestina” anteriormente denunciada, solicitando “a demolição da dita obra (...) que foi construída em terreno dos proprietários” por si representados.

Na sequência da exposição apresentada realizou-se uma inspeção ao local, tendo posteriormente sido elaborada a proposta de audiência prévia, relativamente à intenção deste município ordenar a demolição parcial da obra, necessária para a reposição da mesma em conformidade para com o projeto de arquitetura aprovado pela licença de construção n.º 481/94, designadamente no que se refere à demolição da “ligação dos dois edifícios ao nível dos pisos 0, 1º e 2º por meio de laje”. A referida proposta foi efectuada conforme teor da informação n.º l/42798/8/CMP, de 17/03/2008, tendo obtido despacho final favorável de 19/09/2008.

Pela informação n.º l/89610/08/CMP, de 12/06/2008, refere-se que “visitado o local, (...) não decorriam quaisquer obras (...), não existindo qualquer ligação interna entre este edifício e o edifício contíguo.

Em resposta à audiência prévia mencionada em 1.1.4. o então proprietário da obra em questão veio ao presente expediente apresentar a sua defesa, conforme teor do documento NUD 70838/08/CMP, de 04/07/2008, informando que “se encontram em curso negociações com os demais condóminos (...) tendo em vista encontrar uma solução para o problema e, por essa via, reunir as condições necessárias para a legalização das obras em causa...”. Pelas razões supramencionadas requereu a suspensão do presente “até à conclusão das negociações e formalização do resultado destas”.

Em resposta ao requerimento mencionado em 1.1.6. foi elaborada a informação n.º I/137325/08/CMP, de 29/09/2008, propondo o deferimento do mesmo, por um prazo de 90 dias para a apresentação do pedido de licenciamento de obras, conforme despacho de 01/10/2008.

Mais tarde, em 24/11/2008, pelo requerimento NUD 117452/08/CMP, novamente os reclamantes, através do seu representante, vieram ao presente expediente solicitar os devidos esclarecimentos sobre a situação actual do presente processo, assim como cópia do requerimento citado em 1.1.6., uma vez que o mesmo não corresponde à realidade dos factos, não se encontrando a decorrer qualquer tipo de negociações entre o dono da obra e os requerentes.

Em 03/12/008 foi produzida a informação n.º I/172591/08/CMP, fazendo actualização da presente situação.

Pelo requerimento NUD 38173/09/CMP, de 22/04/2009, os reclamantes solicitam, uma vez mais, que seja ordenada a demolição das obras detectadas pelo presente expediente, uma vez que as mesmas “não são legalizáveis (...), sendo que, para tal, “a legislação obriga à anuência da totalidade dos condóminos”. Em anexo foi apresentada a acta da reunião de condomínio, realizada em 11/02/2009, pela qual se comprova existência de condóminos que não concordam com a negociação mencionada pelo dono de obra, opondo-se à aquisição da parcela de terreno, pertença do condomínio, necessária para a legalização das obras ilegais em assunto.

Pela informação I/59395/09/CMP, de 04/05/2009, foi proposta a determinação da medida de tutela da legalidade urbanística, a realizar de forma voluntária, relativamente à demolição parcial da obra para reposição da mesma em conformidade para com o projecto de arquitetura licenciado para o local. A referida proposta obteve despacho final favorável de 05/05/2009.

Em resposta, o dono de obra apresentou o requerimento NUD 92639/09/CMP, de 01/10/2009, requerendo a suspensão do presente processo atendendo às negociações retomadas com os reclamantes, conforme comprovativos apresentados em anexo.

Em resposta elaborou-se a informação n.º l/128710/09/CMP, de 07/10/2009, propondo-se o deferimento da nova prorrogação de prazo solicitada, para regularização da presente situação, conforme despacho de 13/10/2009.

Pelo requerimento NUD 93567/09/CMP, de 06/10/2009, foi agregado ao presente processo o original do requerimento indicado em 1.1.12.

Em 21/09/2011, pelo requerimento NUD 98269/11/CMP foi apresentada uma comunicação de início dos trabalhos para o mesmo imóvel, designadamente no que se refere à “colocação de equipamentos”.

Na sequenciada referida comunicação agendou-se uma nova inspeção ao local, conforme teor da informação n.º l/172308/11/CMP, de 10/11/2011, para o dia 18/01/2012.

Pelo requerimento NUD 120222/11/CMP, de 18/11/2011, foi comunicada a indisponibilidade do dono de obra para inspeção agendada, conforme mencionado em 1.1.16., assim como os devidos esclarecimentos relativamente à diligência mencionada em 1.1.15., uma vez que desconhecem o teor da mesma.

Em resposta foi elaborada a informação n.º l/182919/11/CMP, de 28/11/2011, esclarecendo o requerente sobre as dúvidas colocadas.

Em 25/01/2012, pelo documento NUD 8818/12/CMP, o dono e obra vem apresentar vários argumentos pelos quais entende haver razões para que o presente processo seja suspenso, relativamente ao despacho de 08/05/2009, mencionado em 1.1.11., ou, em alternativa, “a concessão de uma prorrogação do prazo fixado por período não inferior a 90 dias úteis”.

Face ao anteriormente exposto, foi elaborada a informação n.º l/15102/12/CMP, de 25/01/2012, propondo o deferimento da prorrogação de prazo solicitada, para apresentação do pedido de licenciamento necessário à regularização da presente situação, pelo período de 60 dias úteis, a qual obteve despacho favorável de 31/01/2012.

Em 08/04/2013 foi proferido despacho de alteração de gestor do presente processo.

Pelo requerimento NUD 37096/13/CMP, de 01/04/2013, foi apresentada nova comunicação de início de trabalhos para o imóvel indicado em 1.2.1.2, designadamente no que se refere a obras de “manutenção de fachada”.

Tendo sido realizada uma inspeção ao local dos trabalhos comunicados, a qual, ocorreu em 11/04/2013, elaborou-se, no mesmo dia, a informação n.º 1/66377/13/CMP, propondo a realização de inspeções periódicas para acompanhamento os referidos trabalhos, assim como para prevenir a ocorrência de eventuais ilícitos urbanísticos. A referida proposta obteve despacho favorável de 12/04/2013.

A 14/11/2013 foi registado o requerimento NUD 124687/13/CMP, pelo qual foi informado o presente processo da rejeição liminar determinada relativamente ao processo de licenciamento NUD 47371/12/CMP, apresentado para legalização das obras em assunto, conforme despacho de 24/04/2013, solicitando que estes serviços desencadeiem “todos os procedimentos tendentes à reposição da legalidade (...) nomeadamente, que seja ordenada a imediata demolição da obra cujo licenciamento foi liminarmente rejeitado”.

Pelo Requerimento NUD 124702/13/CMP, de 14/11/2013, foi apresentado uma segunda exposição em tudo à mencionada em 1.1.24, mas subscrita por um outro interessado.

Na sequência dos requerimentos recebidos foi agendada uma inspeção ao local, para o dia 14/01/2014, conforme teor da informação n.º 1/223744/13/CMP, de 23/12/2013.

Tendo sido devolvida a notificação enviada ao dono de obra, designadamente o ofício n.º 1/5/14/CMP, repetiu-se o agendamento da inspeção pretendida, conforme teor da informação n.º 1/7140/4/CMP, de 14/01/2014, para o dia 11/02/2014.

Por mensagem de correio eletrónico, datada de 07/02/2014, foi solicitado o adiamento da inspeção pretendida, tendo a mesma sido adiada, pela mesma via, para o dia 07/03/2014.

Na sequência da alteração do gestor do presente processo, a qual ocorreu por encaminhamento interno datado de 10/09/2014, recebido a 15/09/2014, foi

elaborada a informação n.º I/156150/14/CMP, de 15/09/2014, agendando uma nova inspeção ao local para o dia 11/11/2014.

Na sequência da diligência mencionada no ponto anterior realizou-se a inspeção previamente agendada, ao imóvel indicado em 1.2.1.2., tendo sido possível concluir que, para total tratamento das obras às quais se refere o presente expediente, seria importante realizar uma segunda inspeção ao local, desta vez ao imóvel assinalado em 1.2.1.1.

De acordo com o agendamento efectuado pela informação n.º I/197121/14/CMP, de 19/11/2014, realizou-se uma segunda inspeção, desta vez ao imóvel identificado.

1.2.1.1.

No seguimento da citada inspeção, consultada a Licença de Construção n.º 481/91, ao abrigo da qual se construiu o prédio aí existente, constatou-se que as plantas do projecto aprovado são posteriores aos desenhos de alçados aprovados para a obra, não existindo, em várias situações, a concordância entre os dois elementos gráficos referidos.

Face ao exposto elaborou-se a informação n.º I/4133/15/CMP, de 08/01/2015, propondo a realização de uma consulta ao Departamento Municipal de Gestão Urbanística (DMGU) para que a referida entidade esclarecesse estes serviços sobre como deveriam proceder, relativamente à verificação da legalidade urbanística do local, sendo que, conforme verificado, os dois aditamentos do projecto de arquitectura aprovado, pela Licença de Construção n.º 481/91, contêm elementos dissonantes entre si.

Em resposta, a entidade consultada emitiu a informação n.º I/33266/15/CMP, de 23/02/2014, pela qual conclui que, da Licença de Construção n.º 481/91, se “deverão ter como válidos os elementos instrutórios que compuseram a proposta alternativa apresentada através do nº ...70 de 25/11/1992 (fls. 267 e seguintes)”.

Descrição da Situação Actual

Inspeção ao local

Na sequência das inspeções realizadas aos imóveis indicados em 1.2.1.1. e 1.2.1.2, as quais ocorreram em 09/12/2014 e 11/11/2014, respectivamente, tendo em conta os esclarecimentos efectuados pelo parecer da DMAAU indicado em 1.1.34., considera-se possível concluir o seguinte: O presente

procedimento deverá, daqui em diante, referir-se apenas ao prédio da Avenida ...; 117 e 119, com Rua ..., conforme mencionado em 1.2.1.1., uma vez que, relativamente ao edifício da Avenida ..., ..., com Rua ..., ...; 66 e 80, indicado em 1.2.1.2., não se detectou a existência de qualquer ilícito urbanístico, conforme teor da informação n.º 1197121/14/CMP, de 19/11/2014.

Relativamente ao imóvel em 1.2.1.1. ao qual, daqui em diante, se referirá o presente processo foi possível constatar o seguinte:

O mesmo encontra-se em bom estado de conservação (fotografia 1, 2 e 3);

Aparentemente o mesmo encontra-se a ser utilizado como “serviços”, em conformidade para com o antecedente mencionado em 1.3.1.2. (fotografia 1, 2 e 3);

Não se encontravam a decorrer trabalhos de qualquer tipo (fotografia 1, 2 e 3);

Na cobertura do edifício, tanto a nível da cobertura da cave, como do último piso, encontra-se instalada maquinaria diversa e respectivas condutas, designadamente de aparelhos de ar condicionado, motores de refrigeração, extração e admissão de ar, imprescindíveis para a climatização, ventilação e renovação de ar do prédio em questão (fotografia 3).

Existem obras de ampliação e alteração realizadas sem o necessário controlo prévio municipal, designadamente no que se refere à ampliação da área de construção do piso 0, 1 e 2, mais concretamente no que se refere à “fracção A”, do edifício em assunto, num total de “165m² e da área de implantação de “55 m²”, de acordo com o mencionado na memória descritiva e “necessidade de ligação e articulação funcional com o edifício” identificado em 1.2.1.2. (fotografia 3, 5 e 6) e

A construção já se encontra edificada e constitui a ampliação da edificação existente, como um aumento da área de construção de 165 m² e da área implantação de 55 m².

A área de construção realizada no local, conforme descrito no ponto anterior encontra-se a ser utilizada sem a necessária autorização de utilização (fotografia 7 e 8).

Enquadramento na legislação actualmente em vigor

Obras isentas de controlo prévio municipal

As obras mencionadas em 2.1.5., referentes à instalação de maquinaria diversa e respectivas condutas, designadamente de aparelhos de ar condicionado, motores de refrigeração, extracção e admissão de ar, necessárias para a climatização, ventilação e renovação de ar do prédio são consideradas como sendo de escassa relevância urbanística, nos termos do disposto conjugadamente na alínea i), do n.º 1, do artigo 6º-A, do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redacção atualizada e na alínea j), do n.º 1.º do artigo B-1/28º, do Código Regulamentar do Município do Porto (CRMP), pelo que se encontram isentas de controlo prévio, nos termos da alínea c) do n.º 1.º, do artigo 6.º, do RJUE.

Ilícitos Urbanísticos

Relativamente às obras descritas em 2.1.6. verifica-se que as mesmas se encontram realizadas no local, mas sem o necessário controlo prévio municipal, em violação do estipulado pela alínea c), do n.º 2.º, do artigo 4.º, do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redacção actualizada.

Por outro lado, no que se refere à utilização mencionada em 2.1.7. verifica-se que a mesma se encontra a ser promovida no local sem a necessária autorização de utilização, em violação do estipulado pelo n.º 5.º, do artigo 4.º, do RJUE.

Participação

Relativamente aos ilícitos urbanísticos referentes às obras ilegais mencionadas em 2.1.6. não foi produzido registo de participação dado que, para os mesmos, já existe a participação com o n.º PID-...-2008.

No que se refere ao ilícito urbanístico descrito em 2.1.7., designadamente no que se refere à utilização ilegal que se encontra a ser promovida nas obras indicadas em 2.1.6. foi produzido registo da participação n.º PID-...-2015, no sistema informático de Gestão Integrada de Contraordenações (GIC), de modo a que a Divisão Municipal de Execuções Fiscais e Contraordenações (DMEFC) possa dar início ao respetivo processo contraordenacional.

Correção de procedimento

Atendendo a que, relativamente à audiência prévia inicialmente promovida pelo presente expediente, se verifica ter havido mudança da proprietária e

locatária, da “fracção A”, do prédio em assunto, torna-se necessário corrigir o presente procedimento, repetindo a citada diligência, às referidas interessadas, relativamente ao projecto de decisão apresentado pela presente informação.

Proposta de Despacho

Face ao exposto, proponho que a Directora do Departamento Municipal Fiscalização determine a: Notificação, da proprietária, locatária e administração de condomínio indicadas em 1.4.1., 1.4.2. e 1.4.3. da intenção deste município lhes ordenar a realização dos trabalhos de correção/alteração da obra, que a seguir se transcrevem, nos termos do disposto no n.º 1, do artigo 105.º, do RJUE, devendo as interessadas, no prazo de 10 dias úteis, pronunciarem-se acerca do conteúdo do presente projecto de decisão, nos termos dos artigos 100.º e 101.º, do Código do Procedimento Administrativo (CPA), podendo, nesse prazo, apresentar projecto de legalização das obras, se legalizáveis.

Descrição dos trabalhos a realizar para reposição da obra em conformidade para com o projecto de arquitectura aprovado pela Licença de Construção n.º 481/91:

Demolição da amplificação efectuada ao nível do piso 0, 1 e 2, mais concretamente no que se refere à “fracção A” do edifício em assunto, num total de 165m, a qual se traduziu no aumento da área de implantação em cerca de 55m², que se encontra a estabelecer “ligação e articulação funcional” com o edifício identificado em 1.2.1.2. (fotografia, 3, 5e 6) e Reposição integral das fachadas alteradas, em conformidade para com o desenho de alçado aprovado para o local.

No final dos trabalhos supramencionados deverá ser removido do local todo o entulho decorrente da realização dos mesmos, devendo garantir-se o seu transporte a vazadouro legalmente autorizado para o efeito.

Notificação, da proprietária e da locatária indicadas em 1.4.1. e 1.4.2., da intenção de lhes determinar a cessação de utilização da área de construção ilegal descrita em 2.1.6., efectuada na “fracção A” do prédio em assunto, nos termos do disposto no n.º 1.º, do artigo 109.º, do RJUE, devendo as interessadas, no prazo de 10 dias úteis, pronunciarem-se acerca do conteúdo do presente projecto de decisão, nos termos dos artigos 100.º e 101.º, do Código do Procedimento Administrativo (CPA).

Consequentemente, deve ser: Enviada cópia da presente informação e despacho aos interessados referidos no ponto 1.4.4., 1.4.5., 1.4.6. e 1.4.7., para conhecimento das diligências efectuadas e Enviada cópia da presente informação e despacho à Divisão Municipal de Informação Geográfica (DMIG), para os efeitos tidos por convenientes, designadamente no que se refere à situação mencionada em 2.1.6.”

68) O R. intentou uma ação declarativa de condenação contra a A. que corre termos no Tribunal Judicial da Comarca do Porto, Juízo Local Cível - J5, sob o número 765/22.9T8PRT, na qual a A. foi condenada a, no prazo máximo de 90 dias, demolir a ampliação efetuada, já aqui identificada, bem como a repor integralmente as fachadas alteradas, em conformidade com o desenho de alçado aprovado para o local pela Câmara Municipal do Porto;

69) Esta sentença foi revogada por acórdão de 27/03/2023 do Tribunal da Relação do Porto[\[4\]](#);

70) O R. contestante é médico de profissão e quando adquiriu a fração no prédio não contava que aquele prédio fosse funcionalmente ligado a um outro onde opera uma das unidades de saúde de maior envergadura do país;

71) O edifício designado “V...” é um prédio cuja identidade está associada a pequenas clínicas que funcionam há muitos anos, num traço distintivo marcado pela proximidade;

72) O “Hospital 1...” tem uma atividade concorrencial com a atividade médica do R. contestante.

Factos não provados

a) Os condóminos representativos das frações C, DM, BS e DI nunca foram notificados para se pronunciarem se aprovavam ou não aprovavam a referida deliberação;

b) A A. não cumpriu contrapartidas indexadas à deliberação de modificação do título constitutivo proposta pela mesma;

c) As obras referidas em 61) impactam diretamente na linha estética e arquitetónica do edifício designado de “V...”, desfeando-o, conferindo-lhe um maior volume do lado lateral.

Fundamentos de direito

Do excesso de pronúncia e da decisão surpresa

Considera a recorrente verificar-se a nulidade da sentença prevista no art. 615.º/1 d), 2.ª parte, do CPC, por o tribunal ter, alegadamente, conhecido duas questões novas: da não notificação aos condóminos ausentes do teor da ata e da ausência de valor do silêncio como aprovação da modificação do título; da decisão sobre a ablação aos condóminos das utilidades oferecidas pela área comum de que se apropriou um dos condóminos e não preenchimento do segundo pressuposto previsto no art. 1410.º/2 CC.

Decidindo:

O art. 608.º/ 2 CPC impõe se resolvam na sentença todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação, mas já Alberto dos Reis (Código de Processo Civil Anotado, vol., V, p. 143) explicitava que “resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação” não significa considerar todos os argumentos jurídicos ou soluções plausíveis de direito, pela simples razão de que o julgador não está sujeito às alegações das partes quanto à indagação, interpretação e aplicação das normas jurídicas (art. 5.º, n.º 3).

Embora Anselmo de Castro (Direito Processual Civil, Vol. II, p. 142) estenda a noção de *questões* a todas as vias de fundamentação jurídica que as partes tenham exposto, a jurisprudência tem seguido o caminho indicado pelo primeiro jurista. Veja-se, por ex., o ac. STJ, de 3.10.2017, Revista n.º 2200/10.6TVLSB.P1.S1 - 1.ª Secção: *A expressão «questões» prende-se com as pretensões que os litigantes submetem à apreciação do tribunal e as respectivas causas de pedir e não se confunde com as razões (de facto ou de direito), os argumentos, os fundamentos, os motivos, os juízos de valor ou os pressupostos em que as partes fundam a sua posição na controvérsia.*

Do que acaba de se expor resulta que, *in casu*, o tribunal se limitou a conhecer do direito aplicável à pretensão da A. relativa à verificação dos pressupostos que a própria demandante invocou estarem reunidos (a ação poderia mesmo não ter sido contestada e o tribunal sempre teria que apreciar as questões em causa). Veja-se o art. 67.º do requerimento inicial, onde afirma que nenhum dos ausentes respondeu à notificação efetuada pelo administrador do condomínio por carta registada com aviso de receção, considerando que o silêncio seria levado à conta de aprovação da deliberação.

O tribunal, apreciando este argumento, concluiu que não foram notificados todos os condóminos ausentes e que o silêncio, nesta situação, não vale como aprovação, fazendo uma diferente interpretação da que parece ser aceite pela recorrente (cfr. art. 68.º do requerimento inicial).

A segunda questão constitui a apreciação de outro argumento invocado pela recorrente nos arts. 70.º a 73.º quanto à diminuição das faculdades de uso e utilização dos condóminos.

Não se verifica, claramente, qualquer conhecimento judicativo para além do que podia e devia ser decidido na sentença que negou o suprimento do consentimento. Este requisito sempre deveria ser apreciado para julgar procedente (ou improcedente) o pedido de suprimento do consentimento, de modo que ponderá-lo nunca pode ser considerado excesso de pronúncia (?!).

A repontada nulidade é, a todos os títulos, inexistente.

Do mesmo modo e pelas citadas razões - os requisitos da causa de pedir, como é evidente, têm de ser apreciados pelo tribunal - não foi proferida qualquer decisão surpresa, tendo o tribunal agido dentro dos limites do conhecimento da pretensão da A., dos factos que invocou como fundamento da mesma e dos argumentos jurídicos que mencionou em abono da sua pretensão.

Da falta de especificação de fundamentos de facto

Alega a recorrente que o tribunal não especificou factos dos quais resulte a conclusão que retirou de que haverá uma alteração das condições de uso das frações em resultado da privação do uso da parte do logradouro com 55 m² e das utilidades proporcionadas pela área comum.

Entende, por isso, ser nula a sentença, como previsto no art. 615.º/1 b) do CPC.

Decidindo:

De novo, falece razão à recorrente que parece confundir falta de indicação de factos com decisão errada. Tanto assim é que, adiante, a recorrente, reconhecendo existirem factos relativos a este ponto - condições de uso, valor relativo ou fim a que as frações se destinam (art. 1410.º/2 parte final do CC) - entende existir oposição entre a decisão e tais fundamentos de facto.

Neste tocante, os factos acham-se dados como provados em 48 a 54, 64, 65, 70 a 72, não podendo afirmar-se, assim e em retas contas, não terem sido

dados como provados factos relativos a este requisito. Pode discordar-se da subsunção que deles se fez (ou até da qualificação de alguns como factos e não como mera considerações jurídicas, como ocorre com o ponto 54 onde se expressa a conclusão de que nenhuma fração verá o seu valor relativo alterado, sem explicar qual o valor relativo e o que pretende dizer quando afirma que *não será alterado*), à luz do normativo convocável, mas isso não tem relevo na regularidade formal da sentença.

Termos em que se considera inexistir a nulidade em apreço.

Da oposição entre a decisão e os fundamentos

Diz, ainda, a recorrente verificar-se outro vício formal da sentença, respeitante à sua estrutura, e que defluiria da contradição lógica entre os fundamentos de facto - que apontariam numa determinada linha de raciocínio - e a decisão final relativa a este requisito de alteração do título executivo.

A nulidade prevista na al. c) do n.º 1 do art. 615.º CPC, ao remeter para oposição entre fundamentos e oposição, visa evitar as decisões ininteligíveis, i.é, aquelas onde ocorre incompreensão da sua parte decisória de tal forma que um declaratório normal - de harmonia com o disposto nos arts. 236.º, n.º 1, e 283.º, n.º1, do CC - não consegue obter do dispositivo um sentido inequívoco ou unívoco.

Porém, o alegado pela recorrente como motivo desta contradição lógica não respeita à ausência de um *continuum* estrutural entre os factos e a decisão, mas à insuficiência dos factos para dar como inverificado o requisito em análise. Ou seja, os factos seriam insuficientes para considerar que a alteração ao título executivo implica modificação das condições de uso, do valor relativo ou do fim a que as frações se destinam. Mais uma vez, trata-se de discordância do julgamento feito (situação que a recorrente também syndica em recurso) e não de contradição entre fundamentos e decisão.

Sendo assim, improcede a dita nulidade.

Do suprimento do consentimento

Trata o presente processo da modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, da falta de acordo para tal alteração e do respetivo suprimento judicial a encetar ao abrigo do disposto nos arts. 1000.º e ss. do CPC.

No tocante à pretendida alteração rege o disposto no art. 1419.º CC.

Em conexão com a natureza da propriedade horizontal enquanto direito unitário (ideia que desenvolveremos quando apreciarmos o segundo requisito do n.º 2 do art. 1419.º do CC), a pedra de toque do regime da propriedade horizontal radica na ideia de que, uma vez constituída àquela, qualquer alteração exige o acordo unânime dos condóminos. A lei exceciona o artigo 1422.º-A, relativo à junção e à divisão de frações autónomas e dá, ainda, abertura para outras exceções resultantes de leis especiais (n.º 1). Cabe ao administrador, obtida a deliberação unânime de todos os condóminos ou, de qualquer modo, desde que todos tenham dado o seu acordo, outorgar a escritura ou subscrever o competente documento particular (1419.º/3).

Quando não haja acordo de todos os condóminos para alteração do título constitutivo quanto a partes comuns, o tribunal pode suprir judicialmente esse acordo, desde que:

- os votos representativos contra sejam inferior a 1/10 do capital (requisito quantitativo);
- a alteração não modifique as condições de uso, o valor ou o fim a que as frações dos votantes contra se destinam (requisito qualitativo).

Recorde-se que o n.º 1 prevê a modificação do título, desde que haja acordo de todos os condóminos.

Ao contrário do n.º 2, cuja redação foi introduzida pela L 8/2022, de 10.1, a redação deste n.º 1 resultou do DL 116/2008, de 1.1. (fora introduzido pelo DL 267/94, de 25.10), e dela resulta expressamente que a alteração do título constitutivo da propriedade horizontal tem de ter o acordo de todos os condóminos.

De resto, a recorrente reconhece que a modificação do título deve ser aprovada por unanimidade, como referem, entre outros, Rui Pinto Duarte, no artigo citado em alegações de recurso (*Evolução do Regime da Propriedade Horizontal, in* Edição Comemorativa do Cinquentenário do Código Civil, Coord. Elsa Vaz Sequeira e Fernando Oliveira e Sá, UCP, 2017, p. 547): “ (...) a lei, em rigor, não tem preceitos em que exija unanimidade dos votos para que uma deliberação se considere tomada. O modo de dar utilidade à previsão parece ser considerar que ela se refere aos casos em que algo depende do acordo de todos os condóminos (casos esses que não são, pois, de *deliberações deliberações*), como o são a alteração do título constitutivo (art. 1419.º, n.º 1)...”

Portanto, o ponto de partida para a modificação do título é, inequivocamente, o acordo de todos.

A propósito deste número, a jurisprudência entende o seguinte:

“I - As partes comuns, definidas como tal no título constitutivo da propriedade horizontal, devem manter-se inalteradas ou, pelo menos, sem possibilidade de modificação por acção individual, própria e autónoma dos proprietários das fracções, até que por acordo de todos os condóminos (art. 1419.º, n.º 1, do CC). II - A modificação do título apenas pode ser efectuada por acordo de todos os condóminos” (ac. STJ, de 15.11.2011, Proc. 718/03.6TBPNI.L1.S1).

“ (...) nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 1419.º do Código Civil a modificação do título constitutivo só pode ser feita por escritura pública ou por documento particular autenticado, havendo acordo de todos os condóminos (com a ressalva do disposto no n.º 3 do artigo 1422.º-A e do disposto em lei especial).

Estamos, assim, em presença de uma norma imperativa, inalterável, porquanto o próprio legislador, ao admitir que o administrador do condomínio possa outorgar a escritura ou elaborar e subscrever o documento particular a que se refere o n.º 1 do artigo 1419.º do Código Civil, impôs que o acordo conste de ata assinada por todos os condóminos.

No caso dos autos, esta imposição legal estaria afastada, não podendo o administrador do condomínio diligenciar pela concretização das deliberações tomadas, pois a ata não poderia sequer ser assinada por todos os condóminos, dado que um não se encontrava presente (o Banco 3... (Portugal)), nem veio posteriormente a aceitar essa deliberação nem se pode considerar que o seu silêncio corresponderia a uma aceitação, como atrás se referiu, sendo que a ata se mostrava assinada pelo locatário financeiro como verdadeiro condómino.

Ainda se pode afirmar que de nada serviriam as deliberações tomadas, porquanto, não havendo acordo de todos os condóminos e que esse acordo de todos constasse de ata assinada por todos os condóminos, não poderiam concretizar-se o objetivo de modificação do título constitutivo de propriedade horizontal, não podendo ser outorgada a escritura pública ou o documento particular não poderia ser autenticado” (ac. STJ, de 20.12.2017, Proc. 1524/12.2TVLSB.L1.S1).

Antes de 2022, já era debatida a questão de saber se era possível o suprimento do consentimento de quem não concordasse com a modificação do

título, como se dá conta no ac. desta Relação, de 6.2.2018, Proc. 1075/15.3T8PVZ.P1.

A Lei n 8/2022, de 10.1, criou um mecanismo facilitador da alteração do título constitutivo, quando tal alteração incide sobre partes comuns. Sendo certo que tal alteração continua a carecer do acordo unânime dos condóminos, passará a ser agora possível que a falta de acordo seja suprida judicialmente. Mas tal só será exequível nas seguintes condições: quando os votos representativos dos condóminos que discordam da modificação sejam inferiores a 1/10 do capital investido e a alteração não interfira com as características das respetivas frações no que concerne às condições de uso, ao valor relativo ou ao fim a que as mesmas se destinem.

Do exposto resulta que, antes de 2022, o título só podia ser modificado com o consentimento de todos os condóminos que iam ao Notário (advogado, solicitador ou Casa Pronta) acompanhados dos cônjuges, se assim o impusesse o regime de bens. Mas o legislador facilitava e admitia que o acordo de todos constasse de ata para que só o administrador tivesse de se deslocar.

Agora, com o suprimento, é claro que os 10 por cento são do valor total. E os “condóminos que nela não consintam” são os que votaram contra, pois o imposto é o acordo de todos, uma vez que vai ser alterado o regime dos direitos reais daqueles condóminos.

Na situação dos autos, não estiveram presentes, em junho de 2022, os condóminos representativos da totalidade do capital.

Estiveram presentes 781, 98% de 1000 de permilagem. Faltaram 218, 02.

O n.º 2 do art. 1419.º CC só admite o suprimento quando tenham votado contra menos de 1/10, ou seja, menos de 100/1000.

Votaram a favor 691, 43/1000. Votaram contra 14, 35/1000. Abstiveram-se 76,2 /1000.

Tendo apenas votado a favor 691, 43/1000, significa que não votaram a favor 308, 57/1000, ou seja, mais do que aqueles 100/1000.

Mesmo que destes 308/1000 se exclua a votação dos que se abstiveram, teríamos que não votaram a favor 232, 27/1000.

É, pois, inequívoco não terem consentido na alteração mais do que 100/1000, razão por que falha liminarmente o requisito quantitativo a que se refere o n.º 2 do art. 1419.º CC para suprimento do consentimento pelo tribunal.

E nem se afirme, como pretende a A. que relativamente aos condóminos que faltaram à assembleia, o envio de cartas registadas com a cominação de que o silêncio equivaleria a aprovação da modificação do título constitutivo vale como aprovação. É que, por um lado, muitas das cartas nem sequer foram recebidas pelos destinatários; por outro e mais relevante, o silêncio não vale como aprovação de uma matéria em que a lei exige unanimidade, ou seja, presença de todos. O silêncio só é admissível como manifestação de voto nas deliberações comuns da assembleia do condomínio que não contendam com a modificação da sua estrutura essencial prevista no título executivo, ou seja, o art. 1432.º, ns. 9 a 11 não são aplicáveis porque, como refere Rui Pinto – já citado e mencionado pela próprio recorrente – a aprovação por unanimidade da modificação do título constitutivo da assembleia de condóminos não é exatamente uma deliberação (deliberação que é o pressuposto da consideração do silêncio como sentido de voto) mas decisão que depende do acordo de todos e não apenas de uma parte, como as deliberações a que se refere o art. 1432.º CC. Veja-se que o n.º 8 se refere a deliberações por unanimidade como aquelas que podem ser aprovadas por dois terços do capital investido, o que não sucede com a verdadeira unanimidade, referente a todos, pressuposta para a modificação do título de constituição da propriedade horizontal.

Por este motivo, incorre em erro de raciocínio, aliás em *contradictio in adjecto*, a recorrente, nas conclusões XV a XVIII.

De modo que, notoriamente, falece o primeiro dos citados pressupostos do pretendido suprimento.

Mas também o segundo.

É pedida modificação do título quanto ao seu objeto.

Todavia, não pode haver suprimento se a questão, dizendo respeito a partes comuns, afetar as condições de uso, o valor relativo ou o fim a que as frações se destinam.

No caso, teria de haver alteração da permissão, subvertendo o peso das votações e quotas dos condóminos. Não é uma alteração simples do título executivo é um aumento da área da propriedade de um condómino a expensas

da área que é de todos, com alteração também ao nível dos documentos matriciais do imóvel e das frações, sendo certo que à fração dos contestantes continuam a imputar-se despesas e encargos com as partes comuns que, na medida do ocupado pela A., já não seriam responsabilidade daqueles (cfr. facto 65).

Ademais, a alteração do título pressupõe que as normas imperativas de ordem pública, mormente as que dizem respeito ao licenciamento das obras que, neste caso, determinam a modificação do título, se acham cumpridas, o que não ocorre, porquanto o licenciamento não foi obtido. Veja-se o ac. STJ, de 18.9.2003, CJ acSTJ, 2003, Tomo III, p. 36 e ac. STJ, de 6.12.2018, Proc. 8250/15.9T8VNG.G1.S1: “ A produção de efeitos jurídicos correspondentes à modificação do título constitutivo da propriedade horizontal por via judicial, não prescinde do acordo de todos os condóminos e, além disso, deve compatibilizar-se com regras imperativas em matéria de direito do urbanismo ligadas ao licenciamento da construção e da utilização de edifícios e respetivas frações. Tenha-se em conta, ainda, o art. 60.º do Código do Notariado (*1 - Os instrumentos de modificação do título constitutivo da propriedade horizontal que importem alteração da composição ou do destino das respetivas frações só podem ser lavrados se for junto documento camarário comprovativo de que a alteração está de acordo com os correspondentes requisitos legais. 2 - No caso de a modificação exigir obras de adaptação, a exibição do projeto devidamente aprovado dispensa o documento a que se refere o número anterior.*).

Também o ac. RL, de 28.05.2009, processo n.º 9759/08-8, onde se escreveu: “a constituição da propriedade horizontal e as suas posteriores alterações, caso ocorram, por forma a garantir a sua conformidade às leis e regulamentos em vigor, são objeto de sindicalização e licenciamento pela autoridade camarária. A lei exige que a escritura de alteração do título constitutivo de propriedade horizontal não pode ser feita sem a junção de documento camarário comprovativo de que a alteração ao título constitutivo está de acordo com os correspondentes requisitos legais (art.60.º-1 do C. Notariado). A única entidade competente para gerir a Urbanização é a Câmara Municipal e é essa a entidade pública a que se refere o art. 1415.º do Cód. civil. A Câmara Municipal é a única entidade competente para definir a composição de um edifício, o destino de cada fração ou parte comum do mesmo e isso tem de ser fixado no projeto de construção aprovado e depois vistoriado”.

Além disso - e mais significativa - é a posição dos condóminos contestantes (e autores de ação que se acha suspensa, face ao acórdão mencionado em 69 dos

factos provados) quanto à afetação de área comum ao exercício de indústria de saúde, alterando o fim da fração da A.

Em primeiro lugar, não é isenta de dúvidas a questão da transformação de uma parte comum (na totalidade ou em área específica) em parte integrante de uma fração ou em propriedade exclusiva de um dos condóminos.

A situação foi tratada no Parecer do Conselho Técnico 17/2012 SJC - CT, de 22.6, onde começou por se explicar, na esteira de Carvalho Fernandes, que a constituição da propriedade horizontal cria uma *multiplicidade de coisas*, as frações autónomas a que estão indissociavelmente afetas as partes comuns, sendo o direito assim criado, direito de propriedade horizontal um tipo autónomo de direito real de gozo o qual compreende o direito de propriedade sobre cada fração e a compropriedade sobre as partes comuns.

O direito de propriedade horizontal é, pois, um direito *a se*, não redutível à propriedade singular sobre a fração e à compropriedade sobre as partes comuns, nem à soma das duas, de modo que quem vende ou onera (*v.g.* com hipoteca) a sua fração, também vende ou onera o espaço físico gozado em propriedade “com o corolário lógico de que, afetando-se, por via da alteração do regime da propriedade horizontal, ao espaço físico de nova fração autónomo [ou, diríamos nós, ao espaço físico de fração já existente], espaço físico que, antes duma tal alteração, integrava as partes comuns, o direito de que cada condómino ficará sendo contitular sobre as partes comuns (e direito este por sua vez consubstancial ao direito de propriedade horizontal de que autonomamente era titular), será um direito tão livre, ou onerado, quanto o era esse mesmo direito anterior”.

Quer isto dizer que se alguma das frações do edifício onde A. e requeridos têm as suas frações se achar onerada com hipoteca, essa hipoteca também onera, na respetiva quota-parte, as partes comuns e, por via disso, autonomizando-se uma área de 55 m² terrestre (165 m², considerando o espaço de três pisos), essa realidade física continuará onerada com eventuais hipotecas (ou outros ónus reais) que onerem as frações que se vêm despojadas dessa área, pois, como se diz ainda naquele Parecer, «admitir a não sujeição do direito de propriedade horizontal que incide sobre a nova fração à hipoteca que onerava o direito de propriedade horizontal anterior significaria cindir, neste, e *contra legem*, a “componente” que tem a ver com o gozo exclusivo da fração autónoma, de um lado, da “componente” que tem a ver com a comparticipação nas zonas comuns, do outro, assinando-lhes trajetórias jurídicas divergentes”.

De modo que, considerando o que é o direito de propriedade horizontal, não pode deixar de se considerar que uma alteração ao título constitutivo que transforma uma parte comum (ou área dessa parte) em parte integrante de uma fração autónoma, deixando de pertencer às restantes frações, opera uma alteração qualitativa, as condições de uso e valor relativo das restantes frações, *maxime* quando se achem oneradas de hipoteca a qual também incide sobre as partes comuns, na proporção da permissão da fração, mantendo-se essa hipoteca ainda que as partes comuns (ou um segmento destas) passe para a titularidade de terceiro ou de outro condómino.

Desde logo por aqui se não pode dizer achar-se preenchido o requisito qualitativo previsto no n.º 2 em análise.

Mas, mesmo que assim não fosse, do que consta como provado nos pontos 70 a 72 resulta, à saciedade, que a alteração do título no sentido pretendido pela A. e com vista a legitimar uma ocupação abusiva que fez do espaço comum, para ligar uma clínica que detém na sua fração neste condomínio a um hospital de que é proprietária noutra prédio (Hospital 1...) - vejam-se factos provados 16, 17 e 61 -, afeta a posição dos restantes condóminos, mormente dos recorridos (o recorrido é médico de profissão) que, tendo adquirido uma fração num prédio cuja identidade está associada a pequenas clínicas que funcionam há muitos anos, vêm este prédio ligado, física e funcionalmente, a um hospital que desenvolve atividade concorrente e tem uma dimensão nacional inegável, potenciando tal ligação a confusão entre os utentes sobre a pertença ou associação do edifício "V.." àquele Hospital de dimensão nacional.

Não pode, pois, afirmar-se que a alteração do título constitutivo, tendo em vista legitimar a ocupação de zona comum em ordem a possibilitar a ligação ao Hospital 1..., recobrando com um manto de legalidade um conjunto significativo de obras, corporizadas em três andares, de conexão entre o condomínio aqui em causa e aquele conhecido Hospital, não modifica as condições de uso, pelos recorridos (e não só) da fração G de que são proprietários, uma vez que está em causa a concorrência no exercício da atividade de medicina de proximidade com a medicina em larga escala levada a efeito pelo Hospital 1....

Não sendo afetada a finalidade imediata do prédio cuja propriedade horizontal pretende modificar-se e que é, como a sua designação indica, a prática de atividades ligadas ao ramo da saúde, já de um ponto de vista do desenvolvimento económico dessa finalidade e, por isso, do seu fim mediato,

aquela modificação, visando a ligação e articulação funcional entre o Hospital 1... e o V..., coloca em causa a autonomia do segundo relativamente ao primeiro e a sua potencialidade para, por si, continuar a manter a procura que lhe era dirigida e, ainda, angariar nova, face à concorrência daquela unidade de saúde de grandes dimensões e a nítida possibilidade de assimilação por parte do público das duas como sendo uma única instituição.

De modo que também o requisito qualitativo para a modificação se não acha preenchido.

O recurso é, pois, de improceder.

Dispositivo

Pelo exposto, decidem os Juízes deste Tribunal da Relação julgar o recurso improcedente e manter a decisão recorrida.

Custas pela recorrente.

Porto, 15.9.2025

Fernando Almeida

Manuel Domingos Fernandes

Jorge Martins Ribeiro

[1] De acordo com a certidão extraída do competente Registo Predial, o prédio em causa tem as seguintes características: ÁREA TOTAL: 2976 M2

ÁREA COBERTA: 1284 M2

ÁREA DESCOBERTA: 1692 M2

As frações e permissões são as seguintes:

[2] Correspondentes às frações D, AT, BN, E, CV, Z, BT, AE, AF, AI e AM.

[3] Correspondentes às frações G e N.

[4] Para esclarecimento do que, concretamente, se passou e passa naquele processo, passamos a explicitar o seguinte:

O acórdão desta Relação e secção tem o seguinte dispositivo:

Pelos fundamentos acima expostos, acordam os Juízes deste Tribunal da Relação em julgar a apelação procedente, determinando-se a devolução dos autos à 1.ª instância para aí prosseguirem os seus ulteriores termos, para instrução e discussão da causa, nomeadamente a fim de se proceder ao julgamento destinado a apreciar a materialidade (ainda) controvertida.

Analisados os autos 765/22.9T8PRT - cujo seguimento é possível por consulta dos presentes autos - verificamos que os mesmos foram suspensos, por despacho de 20.6.2023, até decisão do presente processo de suprimimento.