

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 11843/20.9T8LSB.L1.S1

Relator: HENRIQUE ANTUNES

Sessão: 13 Janeiro 2026

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: ANULAÇÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO E BAIXA DO PROCESSO À RELAÇÃO

ABUSO DO DIREITO

DEMOLIÇÃO

INOVAÇÃO

OBRA

PROPRIEDADE HORIZONTAL

CONDOMÍNIO

LICENCIAMENTO DE OBRAS

COMPROPRIEDADE

PARTE COMUM

ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

ILICITUDE

PRINCÍPIO DA PROPORCIONALIDADE

NULIDADE DE ACÓRDÃO

OMISSÃO DE PRONÚNCIA

IMPUGNAÇÃO DA MATÉRIA DE FACTO

Sumário

I. Uma pretensão de demolição de inovações realizadas por um condómino nas partes comuns de edifício constituído em propriedade horizontal, cuja ilicitude deriva da falta de autorização válida da assembleia de condóminos, pode ser detida pelo abuso do direito, designadamente, por desproporção severa ou desequilíbrio evidente e grave;

II. A Relação não deve abster-se de apreciar a impugnação deduzida contra a matéria de facto, ainda que os factos objecto dessa impugnação só possam ser relevantes se, em relação a uma questão controversa na doutrina ou na jurisprudência, vier a adoptar um determinado entendimento ou a preferir uma determinada solução, antes devendo actuar os seus poderes de controlo da correcção da decisão da matéria de facto da 1.^a instância no tocante a todos os factos que sejam relevantes segundo os vários enquadramentos jurídicos plausíveis possíveis do objecto da causa;

III. Ao Tribunal da Relação não cabe, no momento da apreciação da

impugnação deduzida contra a decisão da matéria de facto da 1.^a instância e no exercício dos seus poderes de controlo da correcção dessa decisão, antecipar qualquer solução jurídica e, menos ainda, abster-se de apreciar o erro invocado na fixação dos factos que não forem relevantes segundo esse enquadramento.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:

1. Relatório.

AA propôs, no Juízo Central Cível de Lisboa, do Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa, contra BB e Euromoda – Vestuário, Importação e Exportação, Unipessoal, Lda., acção declarativa de condenação, com processo comum, pedindo a condenação solidária das últimas:

- A proceder, a expensas suas, à demolição das obras inovatórias concretizadas nas fracções “H” e “I” e nas zonas comuns existentes no 2º piso do prédio urbano constituído sob o regime de propriedade

horizontal em causa,

- A proceder, a expensas suas, à reconstrução das ditas fracções e das zonas/ elementos comuns, com reconstituição natural do estado anterior à concretização das inovações ilícitas sub judice;

- A pagar, a título de sanção pecuniária compulsória, o montante que vier a ser fixado pelo Tribunal, mas não inferior a € 50,00, por cada dia de atraso no cumprimento das obrigações peticionadas e de € 250,00 por cada dia que decorrer após a sentença;

- A pagar à Autora uma indemnização pelos danos patrimoniais, supra invocados nos arts. 48º e 49º da p.i, no montante de €: 17.168,50, e não patrimoniais, supra alegados nos arts. 50º a 57º da p.i, em montante não inferior a €:10.000,00; acrescido de juros, à taxa legal, a contar da citação, até ao integral pagamento;

- E, ainda, a pagar à Autora uma indemnização pelos danos futuros que venham a resultar da sua intervenção ilícita e os que resultarem da demolição e reposição do edifício no estado anterior às inovações concretizadas, a liquidar em execução de sentença.

Fundamentou esta multiplicidade de pretensões no facto de ser proprietária das fracções autónomas designadas pelas letras “B”, “C”, “D”, “E”, “F” e “G”, a que correspondem as permilagens, respetivamente, de 47/1000, 40/1000, 47/1000, 212/1000, 128/1000 e 158/1000, do prédio urbano, constituído em propriedade horizontal, sito na Rua 1, em Lisboa, sendo a primeira ré proprietária das fracções autónomas designadas pelas letras “H”, correspondente ao segundo andar direito, e “I”, correspondente ao segundo andar esquerdo, do mesmo prédio, a que correspondem as permilagens, respetivamente, de 90/1000 e de 105/1000, de a segunda ré ter procedido, sem autorização dos condóminos, a diversas obras, que devem ser demolidas, com reposição do prédio à situação anterior, e de, com tais obras ilegais, ter sofridos danos patrimoniais e não patrimoniais.

Oferecido o articulado de contestação – no qual as demandadas se defenderam, designadamente, por excepção peremptória, invocando o abuso pela autora do direito, por desequilíbrio das posições jurídicas – e de resposta, e concluída a instrução, discussão e julgamento da causa, a Sra. Juíza de Direito, por sentença proferida no dia 23 de Agosto de 2024, com fundamento, designadamente em que *parece-nos inequívoco haver uma “desproporção grave” entre a vantagem que a A. obteria cm a demolição das obras, radicada apenas na reposição anterior, para a qual não era necessária qualquer autorização condominial, a qual está, afirme-se, absolutamente dependente da Autora, na qualidade de proprietária da maioria das fracções constitutiva do edifício (Ponto I. da Matéria de Facto Provada), face aos incómodos, despesas e trabalhos acrescidos que tal demolição sempre implicaria para as Rés, para não falar na eventual impossibilidade física de o fazer, na medida em que os materiais substituídos encontravam-se deteriorados (pontos 31. e 32. Da Matéria de Facto Provada), que, parece-nos, assim, claramente apurada uma situação de exercício abusivo por parte da Autora, uma vez que “A hipótese de desproporção de exercício pode revestir a forma de desequilíbrio grave entre o benefício que da procedência da acção poderá advir para o titular exercente e o correspondente sacrifício que é imposto a outrem pelo exercício de tal direito, surgindo assim como possibilidade legalmente prevista de correcção de soluções que, ainda que legalmente suportadas, se apresentariam em concreto contrárias ao normal sentimento de justiça”, vide Ac. do STJ de 24.02.2015, nos termos do qual se obistou ao exercício do direito que nele estava em causa, o que, igualmente sucede no caso vertente, julgou a acção improcedente e absolveu as rés dos pedidos.*

A autora interpôs desta sentença recurso ordinário de apelação para o Tribunal da Relação de Lisboa, pedindo a sua revogação, tendo na respectiva alegação impugnado a decisão da matéria de facto, designadamente de dois pontos dessa matéria, julgados provados, a partir dos quais aquela sentença concluiu pelo abuso, pela autora, do direito, e alegado que não é ilegítimo o exercício do direito de oposição à concretização de uma obra inovatória concretizada, sem autorização do condomínio, nas partes comuns do edifício, que apenas incidiu sobre parte do prédio, que, tendo as rés actuado ilicitamente não podem prevalecer-se, por virtude da proibição do *tu quoque*, como concretização da proibição do abuso do direito, das consequências jurídicas de uma actuação da autora, caso esta fosse irregular, e que a própria invocação do instituto é, em si mesma, abusiva.

O Tribunal da Relação de Lisboa, por acórdão proferido no dia 10 de Abril de 2025, depois de observar que *a improcedência das excepções do abuso do direito e da excessiva onerosidade da reconstituição natural, que infra se determina, torna inútil a apreciação da impugnação (da decisão da matéria de facto), com fundamento em que a sanção natural para a execução pelo condómino de obras ilícitas nas partes comuns de edifício em regime de propriedade horizontal é a sua demolição, não constituindo por isso, abuso do direito o pedido dessa demolição, nem poderá a reconstituição natural ser substituída por indemnização ao abrigo do princípio da equidade*, deliberou revogar parcialmente a decisão recorrida e, em consequência:

a) Determinar a demolição e reconstituição natural do estado anterior, das seguintes obras no edifício em causa:

-A reconstrução parcial da cobertura com o nivelamento pela cumeeira mais elevada elevada – deve ser reconstruída a cobertura pela altura anterior;

- A inclusão de novas fenestranças nas fachadas, que implicou um alteamento das paredes-mestras que existiam; - Modificação da altura (pé-direito) nos compartimentos interiores das frações “H” e “I”; -

Construção de terraço na cobertura e instalação de climatização com implantação de máquinas nesse terraço;

- Criação de um alçapão na zona comum e colocação de uma clarabóia no teto da escada comum.

As rés interuseram deste acórdão recurso ordinário de revista, pedindo a sua revogação e *a manutenção do segmento decisório do Tribunal de 1.ª instância.*

Os fundamentos da revista expostos nas – desnecessariamente numerosas – conclusões são os seguintes:

A. As recorrentes não se conformam com o acórdão proferido a 11 de abril de 2025, que julgou procedente a apelação avançada pela autora, ora recorrida, revogando parcialmente a decisão recorrida de primeira instância, a qual padece de nulidades e diversos vícios, estando ferida de nulidade por excesso de pronúncia e eivada de um manifesto erro de interpretação e aplicação da lei substantiva e de princípios constitucionais, pelo que deverá ser revista e revogada por este douto tribunal ad quem.

B. O acórdão dado a revista padece de nulidade por excesso de pronúncia, nos termos do artigo 615.º, n.º 1, alíneas b) e c), e 666.º, do CPC, e violação da lei de processo, mormente o disposto nos artigos 4.º, 7.º, 608.º, n.º 2, 609.º, n.º 1, 635.º, n.º 4, e 636.º do mesmo conjunto normativo, bem como transgressão do artigo 20.º da constituição da república portuguesa,

C. De igual modo, o acórdão em recurso padece do vício de errada interpretação e aplicação da lei substantiva e de princípios constitucionais, por violação do disposto nos artigos 70.º, n.º 1, 334.º, 335.º, n.º 1, 1305.º, 1344.º, n.º 2, 1347.º, 1 e 2, 1422.º, n.º 2, 1425.º, n.º 7, todos do CPC, e o princípio da proporcionalidade plasmado no artigo 18.º da Constituição da República Portuguesa.

D. In casu, o tribunal a quo incorreu num escrutínio da matéria que lhe foi oferecida a juízo de

forma arbitrária e em total desconsideração da limitação legal que baliza a sua atuação, resultando no escrutínio do thema decidendum partindo duma «decisão pré-concebida» do âmagio da causa, sem atentar, salvo o devido respeito, não só aos circunstancialismos específicos do caso concreto, como, essencialmente, à limitação da sua atuação, a qual avança, prima facie, como idêntica à do tribunal de primeira instância, o que não se abona.

E. O tribunal a quo demitiu-se de conhecer da impugnação de facto aduzida pela recorrida, inerente à factualidade subjacente à discutida em primeira instância, apontando que face “(...) a improcedência das exceções de abuso de direito e de excessiva onerosidade da reconstituição natural, que infra se determina, torna inútil a apreciação da impugnação.”, impondo uma reversão do natural conhecimento do recurso interposto, que conduziu, escusadamente, a que aquele conhecesse de matéria que extravasa o recurso interposto.

F. no caso vertente, a autora, ora recorrida, delimitou o seu recurso com base numa alegada violação de normas imperativas do regime da propriedade horizontal, mormente os artigos 1422.º, n.º 3 e 1425.º, n.º 1 do código civil, configurando a matéria como uma questão de pura legalidade.

G. invocou, adicionalmente, o princípio do "tu quoque", sustentando que as recorrentes, ao alegarem abuso de direito, atuaram, elas próprias, em contrariedade ao fim jurídico visado pela norma protetora de ordem pública, violando, por isso, o disposto no artigo 334.º do código civil.

H. nesta medida, o tribunal a quo excedeu os limites da sua função jurisdicional, nos termos dos

artigos 635.º, n.º 4 e 639.º, n.º 1 do código de processo civil, ao conhecer de questões que não constavam das conclusões do recurso interposto pela autora, nomeadamente relativas aos artigos 566.º e 829.º, n.º 1 do código civil.

I. a apreciação feita pelo tribunal a quo sobre a inexistência de "desproporção grave" e a consequente inaplicabilidade da figura do abuso de direito carece de fundamentação adequada e desconsidera a base jurídica que sustentou a decisão da 1.ª instância.

J. Ao emitir juízo sobre matérias não suscitadas nem controvertidas pela recorrida, o tribunal a quo violou o princípio do dispositivo e da limitação temática do recurso, incorrendo em nulidade por excesso de pronúncia, conforme jurisprudência consolidada.

H. no caso concreto, é magnânimo que não podia o tribunal da relação enveredar pela destrinça que sufragou, de forma despicienda face a limitação legal que o veicula, quanto ao positivado

nos artigos 566.º e 829.º do Código Civil.

I. O tribunal a quo incorreu em erro de julgamento ao apreciar a figura do abuso de direito (art. 334.º do código civil), excedendo os limites da matéria recursiva delimitada pela - 41 - autora, sendo que a recorrida não negou o preenchimento dos pressupostos do abuso de direito, tendo apenas colocado à evidência o totalitarismo que aponta ao regime da propriedade horizontal e a figura «tu quoque».

M. O tribunal recorrido, porém, afastou-se dessa fundamentação, decidindo pela inexistência do abuso de direito, matéria não suscitada nem impugnada

pela recorrida.

N. É manifesto que o tribunal a quo não estruturou o seu juízo pela delimitação imposta pela

recorrida, tendo antes orientado a sua decisão por fundamentos aduzidos pelas recorrentes, em clara inversão da instância recursiva, incorrendo em violação dos princípios estruturantes do processo civil.

O. No caso vertente, tendo em ponderação a matéria em que o tribunal a quo respalda o seu

acervo, não configura acréscimo de novos argumentos a oposição suscitada pelas recorrentes em sede de resposta às alegações, tratando-se de matéria debatida desde a origem da lide, devidamente refletida no elenco dos factos provados da sentença de primeira instância, inalterado no acórdão recorrido.

P. O desenvolvimento do instituto do abuso de direito pelas recorrentes, em sede de resposta às

alegações, não autoriza a ampliação do âmbito do recurso, por inexistir qualquer pedido formal nesse sentido, nos termos do artigo 636.º do CPC, não podendo o tribunal da relação exceder os limites impostos pelo n.º 3 do artigo 635.º do CPC

Q. nesta senda, conforme reiterado pelo supremo tribunal de justiça - vide acórdão do supremo

tribunal de justiça, de 6 de março de 2024, relator Mário Belo Morgado, processo n.º 4553/21.1t8lsb.l1.s1,

disponível em www.dgsi.pt -, o tribunal superior deve limitar-se a conhecer as questões suscitadas pelo recorrente, não estando obrigado a responder a todos os argumentos ou razões invocados pelas partes, nomeadamente aqueles que decorrem da resposta às alegações apresentadas pelas rés.

R. é inegável que o tribunal recorrido incorreu em excesso de pronúncia ao utilizar as contra alegações das recorrentes para expandir indevidamente o objeto do recurso, alcançando matérias e fundamentos não suscitados pela recorrida, em manifesto desrespeito pelo condicionalismo legal do artigo 635.º, n.º 4, conjugado com os artigos 608.º, n.º 2, e 609.º, n.º 1, do CPC.

S. O tribunal recorrido adotou uma postura indevida ao contestar argumentos das recorrentes

em sede de recurso, quando lhe competia apenas sindicar a decisão judicial recorrida, não podendo exarar juízo de valor sobre argumentos não objeto do recurso.

T. Nos termos do entendimento consolidado deste venerável tribunal, conforme o acórdão do

supremo tribunal de justiça de 22 de setembro de 2021 (relator Nuno Gonçalves, processo n.º 797/14.0taptm.e2.s1), o objeto do recurso ordinário limita-se à sindicância da decisão impugnada, constituindo remédio processual que permite a reapreciação pelo tribunal superior apenas das questões específicas e delimitadas que foram objeto de decisão pelo tribunal recorrido.

U. No caso sub judice, verifica-se um manifesto alargamento indevido do argumentário em confronto com aquele apresentado em sede de contra-alegações, em afronta ao princípio da lealdade processual e, por conseguinte, ao direito a um processo justo, equitativo e equilibrado.

V. O tribunal a quo não observou, como seria expectável e exigível, os limites ao iter cognoscitivo impostos pela lei, procedendo à anulação dos argumentos e entendimento jurídico firmados na decisão que lhe precedeu, extrapolando, assim, os seus poderes legais.

W. O acórdão recorrido extravasa o âmbito da sindicância do recurso, omitindo-se quanto à fundamentação cabal que justifique a revogação da sentença de primeira instância, carecendo de análise ou sindicância concreta dos argumentos e fundamentos nela consignados.

X. Em vez disso, o tribunal recorrido optou por deduzir uma contestação às contra-alegações das recorrentes, procedimento que configura manifesta falta de fundamentação adequada e violação dos princípios basilares do processo, determinando a nulidade da decisão proferida nos termos do artigo 615.º, n.º 1, alínea b), conjugado com o artigo 666.º do código de processo civil.

Y. Tal posicionamento do tribunal recorrido afronta igualmente o princípio constitucional da

administração de justiça (artigo 20.º da crp) e os princípios fundamentais do processo, designadamente o princípio da igualdade das partes e o princípio da cooperação, plasmados nos artigos 4.º e 7.º do CPC.

Z. Além disso, o tribunal da relação incorreu em nulidade decisória por excesso de pronúncia, ao conhecer de matérias que ultrapassam o objeto do recurso e sem observar os fundamentos concretos suscitados, violando, também, a autoridade da coisa julgada, conforme jurisprudência do Supremo Tribunal Administrativo (acórdão de 21 de março de 2024, relatora Ana Celeste Carvalho, processo n.º 1661/22.5beptr).

AA. Em suma, o acervo decisório do tribunal recorrido mostra-se eivado de nulidade por violação dos preceitos legais dos artigos 608.º, n.º 2, 609.º, n.º 1, 635.º, n.º 4, 636.º, e 615.º, n.º 1, alíneas b) e d), do CPC, e dos princípios fundamentais do processo e da constituição da república portuguesa, em especial o artigo 20.º, comprometendo, desse modo, o direito a um processo justo e equitativo.

BB. No âmbito do presente recurso, cumpre ora alevantar, com ressalva do devido respeito, a

apreciação perfunctória conduzida pelo tribunal a quo quanto a um dos institutos mais ricos e amplos subsistente no nosso ordenamento, que o tribunal a quo aplicou e apreciou indevidamente, conduzindo a uma solução injusta que, com a maior clarividência, denota e evidencia, per si, o abuso de direito invocado.

CC. O tribunal a quo sufraga, incoerentemente, que «(...) nenhuma circunstância se provou, típica do preenchimento do instituto de abuso do direito, que obste àquela consequência normal da realização de obras ilegais.», esteirando que «(...) não se vê, assim, como podem invocar as rés qualquer situação de confiança consolidada, imputável a ação ou omissão da autora, no sentido da legalidade ou não oposição às obras em questão».

DD. A apreciação do instituto em causa, levada a cabo pelo tribunal recorrido peca por parca, pois nem sequer equacionou a modalidade avocada em sede de sentença a sindicar – concretamente, o desequilíbrio no exercício de posições jurídicas -, como, em igual medida, desatendeu à ratio do instituto em causa e figuras afins, consubstanciando uma aplicação rígida de silogismo judiciário, conduzindo, pela sua (i)logicidade, a uma solução de injustiça gritante.

EE. A problemática decisória não se pode bastar, como fez a decisão recorrida com a mera determinação do critério hipoteticamente aplicável, exigindo-se a necessária a análise e ponderação da questão de direito em concreto e uma

teologia normativa-axiológica das normas assimiladas e dos princípios mobilizados, sendo exigível ao julgador a mobilização também de princípios fundamentais, de forma a colmatar qualquer injustiça que a mera aplicação da lei, alheia ao caso concreto, possa causar.

FF. O instituto do abuso do direito, na sua performance exímia, como se exige do julgador, obsta

a que os tribunais apliquem, friamente, a lei – *dura lex sed lex* -, independentemente das consequências práticas, mesmo as mais iníquas, repudiando o exórdio de *fiat justitia et pereat mundus*.

GG. Consagra, desse modo, o artigo 334.º do código civil que “[é] ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito.

HH. Como ensina o mestre vaz serra, “[a] lei pode atribuir um direito apenas para a satisfação de determinados interesses, sendo, por isso, ilegítimo o exercício dele para satisfação de outros interesses”, circunstância axiomática que o tribunal a quo, imprudentemente, descurou e que v. exas. colendos conselheiros, deverão corrigir.

II. O tribunal a quo subsume, parcamente, a figura de abuso de direito por banda duma desproporção face uma hipotética situação de confiança, ignorando a vasta e ampla abrangência do instituto do abuso de direito, que, em si mesmo, abarca tipologias diversas, mormente o desequilíbrio no exercício.

JJ. ignorou o tribunal a quo a consideração do fim social e económico do direito exercido, conforme constitui entendimento uniforme e, dir-se-ia, reinante na nossa doutrina e jurisprudência, que se considera ocorrer um desvio da função pessoal/social do direito quando este é exercício tendo em vista não o proveito próprio para o seu titular – ou eventualmente qualquer terceiro -, mas tão só com uma intenção de prejudicar outrem ou num exercício amplamente desproporcional, como claramente ocorre no caso concreto.

KK. censurando-se, nessa perspetiva, todos os casos de “desproporção entre as situações sociais típicas prefiguradas pelas normas jurídicas que atribuem as posições jurídicas e o resultado prático do exercício das mesmas.

LL. como sufraga o acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra – de 24 de setembro de 2024, relator Luís Cravo, processo n.º 382/23.6t8gig.c1, disponível em www.gsi.pt - «[u]ma das modalidades que dogmaticamente se tem considerado configurar abuso do direito é o desequilíbrio no exercício de posições jurídicas, que se pode definir como o exercício de um direito que devido a circunstâncias extraordinárias dá origem a resultados totalmente estranhos ao que é admissível pelo sistema, quer por contrariar a confiança ou aquilo que o outro podia razoavelmente esperar, quer por dar origem a uma desproporção manifesta e objectiva entre os benefícios recolhidos pelo titular ao exercer o direito e os sacrifícios impostos à outra parte resultantes desse exercício .

MM. O tribunal a quo decaiu numa desconsideração flagrante e evidente da amplitude e sentido latu da figura em querela, incorrendo assim em clamorosa errada apreciação e aplicação do artigo 334.º do código civil no caso concreto.

NN. Socorrendo-nos de acervo do tribunal da Relação de Coimbra – de 9 de janeiro de 2017, relator Luís Cravo, processo n.º 102/11.8tbald.c2, disponível em www.dgsi.pt -, em que se vê destrinchada matéria em tudo idêntica àquela que se coloca à v/ douta análise, em que se vislumbra patente.

OO. A justiça e apanágio concedido pelo acervo acima citado, num caso de direito de propriedade strictu sensu, merece espelho numa situação de mera compropriedade dos espaços comuns do edifício, que é o que aqui se discute in casu, tanto mais face os circunstancialismos do caso em escrutínio.

PP. As recorrentes, com vista à obra levada a cabo, convocaram a assembleia-geral de condomínio por forma a sujeitar a deliberação condominial a “realização de obras de beneficiação do prédio, nomeadamente as suas áreas comuns (...)”, a qual se realizou a 2 de junho de 2015, nas quais estiveram presentes os condóminos CC e BB, sendo única faltoso a condómina recorrida, autora da demanda – conforme pontos 7. a 9. do elenco de factos provados.

QQ. O tribunal a quo ignorou por completo que na referida assembleia foi efetivamente deliberada a aprovação das obras desencadeadas, as quais se viam objeto de parecer favorável de licenciamento por parte da edilidade competente - vide facto. 4 a 6. do elenco de factos provados.

NN. Tendo as recorrentes avançado junto da edilidade por forma a obter o título necessário à

realização das obras, a qual foi emitida e abonou pela legalidade da operação urbanística – vide facto 11. e 12. do elenco de factos tidos como provados.

SS. A recorrida encetou ação judicial com vista à anulação da deliberação tomada em assembleia, petitório que mereceu indeferimento em sede de primeira instância, tendo vindo a merecer

somente acolhimento em sede de segunda instância, cujo acervo foi também ele objeto de recurso, tendo vindo apenas a tornar-se definitiva em outubro de 2018 – cfr. facto 10. do elenco de factos assentes.

TT. O tribunal recorrido ignora por completo que pese embora o acórdão que anula a deliberação em evidência seja de fevereiro de 2028, o seu trânsito em julgado apenas veio a ter lugar no final da aludida anuidade, resultando da matéria assente que durante o decurso das obras concretizadas, as mesmas foram prosseguidas com assento no ata de assembleia em querela, não obstante os embargos camarários – pontos 14 a 21. dos factos provados -, bem como a providência cautelar avançada pela autora da demanda, ora recorrida, que foi objeto de indeferimento.

UU. Pelas razões arrazoadas em acórdão do tribunal da relação de lisboa – de 18 de junho de 2019, processo n.º 207111/18.3t8lsb.1, relator cristina coelho, disponível em www.dgsi.pt - que sobre os mesmos factos e situação, concretizou – como é, evidencie-se, facto notório -, que: “[e]mbora a obra em questão (...) tenha na sua génese uma deliberação que foi anulada, deixando de ter o necessário suporte legal, o reinício da mesma (...) assenta em prerrogativa legal (...). / por outro lado, da factualidade provada não resulta que a requerente com as obras sofra prejuízo, antes resultando indiciariamente provado que as obras já realizadas, e ainda a finalizar, beneficiam o prédio e as suas partes comuns (encontrando-se o prédio, antes das obras, em estado de degradação, apresentando fissuras), indo a requerente, como condómina, beneficiar dos melhoramentos levados a cabo e os efeitos decorrentes.

VV. Pese embora não se ignore os efeitos da anulabilidade decretada, com ressalva do devido respeito, não se pode decair numa apreciação strictu sensu e simplicista como aquela em que decaiu o tribunal a quo, em total contrassenso, aliás, com decisão por si anteriormente adotada e, prima facie, com a factualidade assente na presente demanda – mormente ponto 9 do elenco de factos provados, já que,

WW. A génese das obras realizadas no edificado em causa é, efetivamente, uma deliberação de condomínio que as aprova e que, somente três anos depois, veio a ser anulada, pelo que, se juridicamente é válido desprover a aludida deliberação de qualquer efeito, factualmente não se poderá denegar que aquela deliberação existiu e foi, inclusive, o mote das obras levadas a cabo, por apanágio dos princípios constitucionais da busca da verdade material e da realização da justiça

XX. As recorrentes desencadearam a obra munidos de deliberação condominial a qual veio ser esvaziada de validade por mote avançado pela aqui autora, esta última que igualmente inviabilizou, fazendo uso da sua maioria, a tomada de deliberação no sentido de legitimar as obras concretizadas – cf. ponto 22 do elenco de factos provados.

YY. Cumpre denotar e trazer à douda colação, por imprescindível e essencial à boa aplicação do direito, a exarada nos pontos 30. a 35. do elenco de factos provados, bem como o ponto 36. daquele, atinente quer à beneficiação que as obras operadas aportaram ao edificado, como, outrossim, ao uso que a autora emprega o logradouro (espaço comum do imóvel) em benefício e prol próprio.

ZZ. A aludida facticidade merece destaque no caso, pois evidencia, salvo melhor opinião, de

forma manifesta, a violação dos bons costumes e, bem assim, do fim social do direito que a autora procura fazer valer.

AAA. Ainda que se esteja face uma inovação, a mesma não prejudica, pelo contrário, beneficia, “a segurança, a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício” – cf. artigo 1422.º, n.º 2, a), do Código Civil -, nem tampouco aquelas se revelam “capazes de prejudicar a utilização, por parte de algum dos condóminos, tanto das coisas próprias como das comuns” – vide n.º 7 do artigo 1425.º do Código Civil -.

BBB. As obras levadas a cabo, ainda que inovatórias traduziram-se numa “melhoria significativa das condições de segurança, conforto e isolamento térmico do prédio”, que antes se encontrava “em mau estado de conservação, por nunca ter sido objeto de beneficiação, nomeadamente condições deficitárias de salubridade, isolamento térmico, segurança” e “deficiências quer a nível estrutural, com fissuras nas paredes, como também a nível de redes de consumos domésticos)”. – vide factos assentes nos pontos 30. a 32. do elenco de factos provados.

CCC. Surge à evidência que o direito de propriedade da autora se vê beneficiado pelas obras

erigidas, bem como, incindivelmente, o seu direito de compropriedade face as partes comuns, verificando-se, nessa medida e consequentemente, igualmente tutelada e salvaguardada uma vertente da ordem pública, porquanto tendo as obras respeitado – como se revele inequívoco – as regras urbanísticas vigentes e reabilitado o imóvel em causa, também nessa vertente há uma beneficiação a favor de todo o edificado, na vertente de segurança e salubridade, que se espelha para a comunidade geral,

DDD. Ainda que o conceito do instituto da propriedade horizontal se circunscreva por regras específicas, não deixa aquele de ter subjacente, s.m.o, as disposições gerais inerentes ao direito de propriedade, pelo qual, paralelamente, igualmente se regula o conjunto de direitos que incide e erige a propriedade horizontal.

EEE. Mormente os limites materiais do sobredito direito, consagrado no artigo 1344.º do código civil, que consagra, claramente, que “[o] proprietário não pode, todavia, proibir os actos de terceiro que, pela altura ou profundidade a que têm lugar, não haja interesse em impedir.”

FFF. Consagra-se no artigo 1344.º do código civil que “[o] proprietário não pode, todavia, proibir os actos de terceiro que, pela altura ou profundidade a que têm lugar, não haja interesse em impedir.”, assim como o expresse no artigo 1347.º, n.º 2, do mesmo conjunto normativo, que afirma que erigidas obras de substâncias corrosivas ou perigosas, caso as mesmas tenham “sido autorizadas por entidade pública competente, ou tiverem sido observadas as condições especiais prescritas na lei para a construção ou manutenção deles, a sua inutilização só é admitida a partir do mesmo em que o prejuízo se torne efectivo.”

GGG. Os preceitos em evidência, mediante uma interpretação extensiva que o tribunal a quo

se demitiu de conjecturar, ao abrigo dos artigos 9.º e 10.º do código civil, permite-nos aferir que o direito de propriedade não abarca um poder reacionário contra atos quanto aos quais “não haja interesse em impedir”.

HHH. Da unicidade do sistema extrai-se que o proprietário ou comproprietário apenas se dota

dum direito de impedir ou reagir contra atos de outrem se aquele detiver « (...) um interesse actual, concretizável e materializável, e não meramente abstracto ou conjectural.» - cf. acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 14 de fevereiro de 2023, relator Serra Baptista, processo n.º 806/07.0tbtnd.c1.s1, disponível em www.dgsi.pt.

III. A tutela que subjaz ao direito da compropriedária de partes comuns cinge-se à possibilidade

de obstar e invalidar atos inovatórios que comprometam o seu direito de propriedade/compropriedade, por forma a salvaguardar a ordem pública, a legalidade do edificado, o que, no caso presente, está demonstrado e factualmente assente que não foi, de modo algum comprometido,

JJJ. As obras inovatórias realizadas aportaram um ganho efetivo à propriedade singular da recorrida (no tocante às frações autónomas de que é proprietária) e ao seu direito de compropriedade atinente aos espaços comuns, vendo-se reforçada a salubridade e segurança de todo o edificado, o que, indiscutivelmente, beneficia aquela, inexistindo – na linha dos preceitos acima enunciados – verdadeiro fundamento ou interesse por parte daquela em impedir ou inutilizar a sua edificação.

KKK. O que conduz à clarividente e primária questão, que, curiosamente, o Tribunal da Relação a quo nem equacionou: afinal, qual é o interesse da autora em demolir todo o edificado.

LLL. O exercício do direito pela autora não lhe aporta, verdadeiramente, qualquer benefício, pelo contrário, exercendo aquela, de forma atroz, o seu direito muito além da tutela que o legislador visou consagrar. constituindo um exercício emulativo que contraria e ofende o conceito de utilidade social – i.e., ofende inclusive a ordem pública -, não lhe podendo ser permitido o exercício do seu direito em antonímia com a utilidade social quando a mesma, em apanágio, ofende outrossim o conceito de bons costumes.

MMM. Como sabiamente entendeu a MM-ª juiz do tribunal de 1.ª instância, é manifesto o desequilíbrio e desproporção intolerável entre o exercício do direito em querela e os seus efeitos práticos, porquanto “se revela impraticável e censurável a exigência às ora rés de demolição custosa das obras por si edificadas, todas elas a suas expensas – que importam uma beneficiação do prédio objeto das mesmas, em favorecimento dos demais condóminos - para propiciar uma vantagem não concretizada pela autora .

NNN. O circunstancialismo de a recorrida deter a maioria das frações constitutivas do edifício em querela e ter sido a mesma, quer por uma via, quer por outra, a esvaziar a deliberação legitimante das obras e, outrossim, impedir a tomada de nova deliberação com vista a sanar tal irregularidade, carece duma ponderação mais séria que a versada no tribunal a quo, pois a mesma, aliadas aos demais factos que subjazem ao caso concreto, são atentatórias dos bons costumes.

OOO. Resulta clamoroso que a pretensão da recorrente, quando a mesma é beneficiadora das obras erigidas e as mesmas lhe comportam benefícios assentes, se apresenta como contrária do bom senso e ética e moral generalizada, visto que a regularidade e legitimação das obras em causa dependem, inclusive, da sua deliberação favorável, a qual, sem para tanto ter qualquer interesse válido, se recusa a conceder.

PPP. A ofensa dos bons costumes é tão mais gritante quando se atenta à factualidade ajuizada no ponto. 36. dos factos provados, em que resulta como dado consumado e assente que o logradouro do edificado, que detém natureza de espaço comum, se vislumbra ocupado por “toldos/telheiros” erigidos pelos arrendatários a quem a autora cedeu o gozo das suas frações, fazendo aquela, ainda que indiretamente, um uso indevido e em prejuízo dos demais condóminos.

QQQ. Circunstancialismo que, não pode, com ressalva do devido respeito, perder a sua pertinência e acuidade pela ilação infundada e contrária ao positivado no artigo 349.º do Código Civil, exarada no acórdão recorrido de que “não se encontra provada qualquer oposição dos demais condóminos ou que o logradouro se encontra ocupado em proporção superior ao gozo de cada fração autónoma.

RRR. Erro que o tribunal a quo escusava incorrer caso tivesse, ao invés, por optado atentar e consultar os elementos fotográficos e plantas do edificado constantes nos autos, cujo documentos são, per si, aptos a erradicar aquela ilação, cujo espaço se vislumbra corresponder, como explanado em sede de audiência de julgamento e decorre claramente da prova documental carreada, a extensões das frações propriedade da recorrida, que, por via das mesmas, ganha um espaço útil que beneficia, em exclusivo, as suas frações.

SSS. Que não poderia, seguramente, deixar de ser considerado, como erroneamente foi pelo tribunal recorrido, como evidência clara e notória de suporte do abuso de direito avocado.

TTT. É clamorosa a atuação da autora, que, pese embora faça um uso não legitimado e desforme de espaço comum, com vista a um ganho em exclusivo e benefício próprio, possa, em contrassenso e total deprecar da sua falta de probidade, procurar conduzir à demolição do edificado pelas aqui rés nas partes comuns do mesmo imóvel, numa exigência de tutela do direito de compropriedade que a própria não respeita,

UUU. Tanto mais quando a obra em causa, cuja demolição peticiona, se revela e apresenta como um notório ganho a favor daquela e demais condóminos do edifício e não lhe aporta qualquer prejuízo ou dano, cuja irregularidade, aliás, apenas se mantém por a autora se denegar a deliberar no sentido de prover pela sanção da irregularidade criada pela anulação da ata deliberativa anteriormente existente, por si proporcionada.

VVV. Inexistindo qualquer outra razão que influa negativamente no edificado erigido, qualquer outra razão ou fundamento de ilegalidade, porquanto a obra em causa foi devidamente licenciada, estando em consonância com os princípios e regras urbanísticas vigentes, traduzindo-se num ganho para a ordem publica (salubridade do espaço) e para o edificado das quais resulta benefícios notórios e comprovados à autora, quer na qualidade de proprietária das suas frações, quer enquanto comproprietária dos espaços comuns, os quais lhe advém sem qualquer custo ou encargo.

WWW. A irrelevância que o tribunal a quo enuncia quanto aos pontos suscitados pelas rés em sede de contra-alegações resulta, com o devido respeito, do clássico afastamento e distanciamento do julgador face as regras basilares da experiência comum e dos bons costumes que postulam-se na sociedade atual, sendo as considerações tecidas resultado duma aplicação fria e cega da lei, sem atentar à solução desproporcional e verdadeiramente contra legem que daí resulta.

XXX. A aplicação das normas de forma alheia à realidade do caso concreto e em desadequação aos princípios basilares do direito, como sucedeu com a decisão sub judice, mostra-se violadora, do princípio da proporcionalidade, bem como ignora o abuso de direito da autora, sendo em si mesma uma solução injusta e desproporcional que ofende o sentido de justiça.

YYY. É magnânimo que o abuso de direito consequente a uma manifesta desproporção no exercício, encontra pilar no princípio da proporcionalidade (ou da proibição do excesso), figura pilar de todo o ordenamento e dum estado de direito, que o tribunal a quo igualmente desatendeu flagrantemente.

ZZZ. Resulta crasso que, no caso em concreto, subsiste um desequilíbrio manifesto e desproporção grave entre o benefício concreto (que não caso não se vislumbra apurado ou descortinado) colhido do exercício do direito pelo titular exercente, i.e., pela autora, e o sacrifício daí imposto (i.e., a demolição do edificado) não só às recorrentes como também ao interesse comum de todos os condóminos e, até mesmo, ao interesse publico e ordem pública, na manutenção dum edificado salubre e com melhores condições de segurança e estrutura, afeto a habitação, enquanto vector essencial ao desenvolvimento e promoção de habitação disponível na área metropolitana de lisboa.

AAA. A considerar-se estar-se face um conflito de direitos, sempre se impunha a aplicabilidade do artigo 335.º do código civil, que consagra que “devem os titulares ceder na medida do necessário para que todos produzam igualmente o seu efeito, sem maior detrimento para qualquer das partes.”

BBB. Contrariamente ao vertido no acórdão recorrido, sempre seria da mais elementar justiça reconhecer a verificação no caso concreto duma situação de abuso direito – na modalidade de exercício em desequilíbrio, a qual nos termos certos do artigo 334.º do Código Civil, impondo-se que se considerasse ilegítimo o exercício do direito por parte da A, a qual excede, em laga e manifesta medida, os limites impostos quer pela boa-fé, quer pelos bons costumes, quer pelo fim social de tal direito.

A autora, na resposta ao recurso, concluiu, naturalmente, pela improcedência dele, e requereu, para a hipótese da sua procedência, a ampliação do seu objecto, quanto a duas questões – a impugnação da decisão da matéria de facto, cuja apreciação foi omitida pelo acórdão impugnado com fundamento na sua inutilidade, e a nulidade do mesmo acórdão por omissão de pronúncia quanto à questão do abuso do direito, pelas demandadas, na vertente do *tu quoque* – tendo rematado a sua alegação, relativamente ao aumento do objecto da revista, com as conclusões seguintes:

Por mera cautela,

40) Caso venha a merecer provimento o recurso das Rés, o que não se concede, sempre assistirá à Autora, ora recorrida, o direito a requerer ao Tribunal ad quem o conhecimento dos fundamentos não atendidos no Acórdão da Relação de Lisboa.

41) Refere-se a ora recorrida, a duas diferentes questões:

A primeira, está relacionada com a impugnação do julgamento da matéria de facto por parte do Tribunal de 1ª Instância, questão esta cuja apreciação foi omitida pelo Tribunal recorrido, norteador pelo entendimento de que tal apreciação seria inútil, no contexto da decisão proferida quanto ao mérito do recurso.

42) A impugnação da matéria de facto concretizada pela Autora no recurso de Apelação tem como fundamento nos números 1 a 29 das conclusões que neste foram apresentadas, e que abrangem os pontos 34, 35 da matéria de facto provada (no entendimento de que devem ser julgados não provados), e os pontos 4, 11 e 13, por um lado, e os pontos 31 e 32 provados (no entendimento de que devem ser alterados) e que naqueles foram concretamente especificados, em cumprimento do ónus previsto no artigo 640º, n.º1, al. a) do CPC, no entendimento de terem sido incorrectamente julgados.

43) Tendo em conta que, salvo situações de excepção, o Supremo Tribunal de Justiça só conhece matéria de direito, cabendo à Relação, por princípio, a última decisão no domínio do facto, caso a pretensão das ora Recorrentes viesse a ser acolhida, a apreciação relativa ao juízo da decisão emitida sobre a matéria de facto pelo Tribunal de 1ª Instância, incumbiria ao Tribunal da Relação.

44) Nesta medida, sempre deveriam baixar os autos de novo ao Tribunal a quo, a fim de conhecer da impugnação da matéria de facto apresentada na Apelação da Autora, aqui Recorrida, cuja apreciação ficou prejudicada pela decisão sob recurso, o que desde já se invoca e requer.

45) A segunda questão, radica-se na invocada manifestação do abuso de direito das Rés, que foi suscitada na Apelação da Autora. Concretamente, na manifestação do abuso da invocação de abuso de direito: “Tu quoque”

46) Tratando-se o abuso de direito, em todas as suas vertentes, uma questão de conhecimento oficioso, não pode a Autora, ora recorrida, deixar de invocar a omissão, por parte da Relação, de pronuncia quanto à mesma.

47) Deste modo, ao abrigo da citada disposição, prevenindo a necessidade da sua apreciação, requer a ampliação do objecto do recurso, tendo em vista uma pretensa pronúncia, pelo Tribunal ad quem, sobre esta questão.

48) Os moldes como foi invocada esta questão na Apelação, que consta dos números 70 a 82 das respectivas conclusões, que se transcrevem infra:

“Para além disso, é insofismável que foram as próprias Rés, ao realizarem as obras em causa nos autos, que violaram clamorosamente o estatuto e os procedimentos legais imperativamente exigidos pelo regime da propriedade horizontal e que, s.m.o., ao invocarem, agora, o abuso de direito da Autora, incorrem, elas próprias numa situação abuso de direito.

Efectivamente, no caso em apreço, quando colocados perante o comportamento da 1ª Ré (dona da obra), marcado por um contexto de clara violação de regras imperativas reguladoras das relações condominiais, agindo de forma marcadamente prepotente e não olhando a meios para atingir os fins, afigura-se-nos estarmos perante um flagrante abuso de direito, na vertente/tipologia “Tu quoque”.

E que, sendo de conhecimento oficioso, nos parece ser de invocar.

Ora, o princípio da proibição do tu quoque, como concretização do princípio da proibição do abuso do direito, significa quem actua ilicitamente, em desconformidade com o direito, não pode prevalecer-se das consequências jurídicas de uma actuação ilícita da contraparte – Vide, p.ex., os acórdãos do STJ de 14 de Março de 2019 (processo n.º 1189/15.0T8PVZ.P1.S1) e de 10 de Janeiro de 2023 (processo n.º 20894/18.2T8LSB.L1.S1)

Daí que as Rés, tendo actuado ilicitamente, não podem prevalecer-se das consequências jurídicas de uma actuação da Autora, caso fosse esta irregular.

Ensina António Menezes Cordeiro – in António Menezes Cordeiro, Tratado de Direito Civil- Parte Geral. Exercício Jurídico, Vol. V, 3ª edição revista e actualizada, Almedina, 2021, pág. 411 – que “abuso do direito” é “uma mera designação tradicional para o que se poderia dizer “exercício disfuncional de posições jurídicas”. Por isso, ele pode reportar-se ao exercício de quaisquer situações e não, apenas, ao de direitos subjetivos”.

“A fórmula tu quoque (também tu!) exprime a regra pela qual a pessoa que viole uma norma jurídica não pode, depois e sem abuso:

i) ou prevalecer-se da situação jurídica daí decorrente; ii) ou exercer a posição jurídica violada pelo próprio;

iii) ou exigir a outrem o acatamento da situação já violada.” – cfr. ob cit. pág.365.

Nesta modalidade de abuso do direito está em jogo a manifestação de um princípio concretizador da boa-fé: o princípio de primazia da materialidade subjacente.

Refere António Menezes Cordeiro que nesta modalidade de abuso do direito, “[e]xiste (...) uma situação jurídica que, por força de um comportamento anterior do seu beneficiário, foi alterada, na sua configuração, por forma a não permitir atuações ao seu abrigo que, de outro modo, seriam possíveis”.

Acrescenta, “[a] pessoa que, mesmo fora do caso nuclearmente exemplar do sinalagma, desequilibre, num momento prévio, a regulação material expressa no seu direito subjetivo, não pode, depois, pretender, como se nada houvesse ocorrido, exercer a posição que a ordem jurídica lhe conferiu. Distorcido o equilíbrio de base, sofre-lhe as consequências. A nova situação criada altera a configuração da posição jurídica do exercente...” – cfr. ob. cit. pág. 375

Acresce dizer que a atuação das Rés torna-se mesmo particularmente grave quando vem invocar a seu favor o instituto do abuso do direito. É que a própria invocação deste instituto é, em si mesma, abusiva, naquilo em que excede manifestamente os limites impostos pelos bons costumes e pela boa fé e ainda pelo fim social e económico do direito.

Viola a boa fé e os bons costumes porque faz o mal e depois queixa-se. Pratica o ato ilícito e depois, socorre-se do abuso do direito para se livrar das respetivas consequências. Não há bons costumes, não há boa fé que suportem este comportamento.

Tal como refere Pedro Pais de Vasconcelos, (in “O abuso do abuso do direito - Um estudo de Direito Civil” - Instituto do Conhecimento da Abreu Advogados - <https://www.almedina.net/ebooks>) “[O] instituto do abuso de direito não pode servir para afastar, no caso concreto, as soluções legais quando, por esta ou outra razão, se não concorda com elas. Tem de ser argumentado, demonstrado, sujeito a contraditório, sindicado, enfim, fundamentado substancialmente, como válvula de escape do sistema, de aplicação cuidadosa e excecional.

Na sua aplicação deve respeitar os próprios termos em que está formulado no artigo 334º do Código Civil, deve contribuir para assegurar o respeito pelos limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico do direito cujo exercício está em questão.

Sempre que o efeito prático da aplicação do abuso de direito se traduza num resultado, ele próprio, contrário aos limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito, estar-se-á perante o abuso do abuso do direito. A aplicação do artigo 334º do Código Civil será então bloqueada pelo próprio artigo 334º do Código Civil.

A invocação do abuso do direito por parte das Rés, num caso como este, constitui abuso do direito de invocar o abuso do direito, mais sinteticamente, um abuso do abuso do direito.

Ao invocar o abuso do direito, nas circunstâncias deste caso, são as Rés quem abusam, por exercerem o seu direito de invocar o abuso de modo manifestamente contrário ao fim social e económico do regime jurídico injuntivo de Ordem Pública de proteção que está em questão.

A decisão da 1ª Instância que o aceitou violou, pois, em vez de aplicar o regime jurídico do artigo 334º do Código Civil.”

49) É, pois, quanto a estas duas sobreditas questões que incide o presente pedido de ampliação do objecto do recurso.

50) Não merece qualquer censura ou reparo o douto Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa recorrido.

As recorrentes, na reposta ao requerimento de ampliação do objecto da revista, concluíram pela improcedência das questões correspondentes.

Por as recorrentes terem arguido, na alegação da revista, a nulidade, substancial ou de conteúdo, do acórdão impugnado, com fundamento na falta de fundamentação e no excesso de pronúncia, o Sr. Juiz Desembargador Relator levou o processo à conferência, mas o acórdão desta apenas se pronunciou sobre um dos fundamentos de invalidade daquele acórdão invocado pelas impugnantes: o excesso de pronúncia.

2. Delimitação do âmbito objectivo da revista e individualização das questões concretas controversas que devem ser resolvidas.

O âmbito objetivo da revista – e de qualquer outro recurso ordinário – é delimitado, sem prejuízo das questões de conhecimento oficioso, pelo objecto da acção, pelos casos julgados formados nas instâncias, pela parte dispositiva da decisão impugnada que for desfavorável ao impugnante, e pelo recorrente, ele mesmo, designadamente nas conclusões da sua alegação (art.ºs 635.º n.º

4, 639.º, n.º 1, e 608.º, n.º 2, *ex-vi* art.º 663.º, n.º 2, do CPC).

A parte vencedora não tem legitimidade para recorrer, porque não é prejudicada, nem formal nem materialmente, pela decisão (art.º 631.º, n.º 1, do CPC). Os fundamentos da decisão são, em princípio, irrelevantes, seja qual for o critério da aferição da legitimidade para recorrer, pelo que, como regra, não é admissível um recurso sobre os fundamentos da decisão.

Porém, sempre que a acção ou a defesa comporte uma pluralidade de fundamentos, a parte vencedora pode requerer – mesmo a título subsidiário – a apreciação do fundamento em que decaiu na instância de que provém o recurso (art.º 636.º, n.ºs 1 e 2, do CPC). Portanto, se a acção comporta várias causas de pedir concorrentes ou a defesa se baseia numa multiplicidade de fundamentos e apenas uma daquelas causas de pedir ou um destes fundamentos foi considerado procedente a parte vencedora pode requerer ao tribunal *ad quem* a apreciação da causa de pedir ou do fundamento que não foi julgado procedente. O mesmo vale quanto à nulidade da decisão e quanto à decisão sobre certas questões de facto: a parte vencedora, prevenindo a procedência do recurso do vencido, pode, a título subsidiário, arguir a nulidade da decisão e, bem assim, impugnar a decisão sobre pontos determinados da matéria de facto (art.º 636.º, n.º 2, do CPC).

O recurso sobre a causa de pedir ou o fundamento em que a parte vencedora decaiu assume sempre uma feição subsidiária face ao recurso interposto pela parte contrária, dado que se destina a obter uma decisão favorável com base *numa outra causa de pedir* ou *num outro fundamento* se o recurso interposto pela contraparte for procedente e, portanto, se for revogada a decisão impugnada naquilo que lhe era favorável. O que singulariza, portanto, esta impugnação é a circunstância de ela ter por objeto os *fundamentos* da decisão – e não a decisão ela mesma, dado que no tocante a esta, por ser favorável a esse mesmo impugnante, este se não pode considerar vencido e, portanto, não dispõe da indispensável legitimidade *ad recursum* (art.º 631.º, n.º 1, do CPC). Se a parte vencedora sucumbe quanto a um dos fundamentos e pretende impugnar a improcedência desse fundamento, não existiria nenhum obstáculo a quem, nessa conjuntura, essa parte vencedora pudesse interpor recurso subordinado quanto ao fundamento em que sucumbiu. Mas não essa a orientação da nossa lei de processo, que antes se decidiu pela possibilidade, não da interposição de um recurso subordinado – mas pela faculdade de formulação de um pedido de apreciação do fundamento em que a parte vencedora sucumbiu. Este regime só não corresponde ao do recurso subordinado porque se optou por não se reconhecer legitimidade *ad recursum*

à parte vencedora quanto ao fundamento em que sucumbiu, regime de que decorre que a ampliação do objeto do recurso da parte contrária só é admissível nos casos em que à parte não é facultada, por falta de legitimidade *ad recursum* – decorrente da circunstância de ser parte vencedora - a interposição de recurso independente ou subordinado¹: se a parte não for vencedora, mas vencida, ainda que só parcialmente, a lei não lhe abre a faculdade da ampliação do objeto do recurso, o que se compreende dado que neste caso lhe é lícito interpor recurso autónomo independente ou só subordinado².

Face a estes enunciado, é bem de ver que, no caso, à autora é facultada a ampliação do objecto da revista, no tocante a duas outras matérias: a nulidade do acórdão impugnado por omissão de pronúncia relativamente ao abuso do direito, pelas recorrentes, na modalidade de *tu quoque*; a correcção da decisão de abstenção, pela Relação, da apreciação da impugnação da decisão da matéria de facto da 1.^a instância.

Considerando todos estes parâmetros de delimitação objectiva da competência decisória ou funcional deste Tribunal Supremo, as questões colocadas à sua atenção são, assim, as de saber se o acórdão impugnado:

- Se encontra ferido com o desvalor da nulidade, substancial ou de conteúdo, causada por falta de motivação ou fundamentação e, do mesmo passo, por um excesso de pronúncia;
- Se mostra incursão em violação primária de lei substantiva por erro na qualificação, i.e., por ter escolhido a norma errada para enquadrar o caso concreto ou, dito de outro modo, se ter equivocado no enquadramento jurídico dos factos que as instâncias consideraram adquiridos para o processo e, subsidiariamente, i.e., para o caso de procedência da revista;
- Se o acórdão contestado padece do vício da nulidade, substancial ou de conteúdo, por uma omissão de pronúncia, e o processo deve ser devolvido à instância de que provém o recurso para que proceda à apreciação da impugnação da decisão da matéria de facto deduzida pela recorrida no seu recurso de apelação.

O primeiro daqueles problemas reclama, naturalmente, o exame das causas de invalidade da decisão representadas pela falta de fundamentação e pelo excesso de pronúncia; o segundo, de longe mais espinhoso e complexo, vincula, evidentemente, à análise do tipo legal da propriedade horizontal e dos pressupostos do abuso do direito, *maxime* na modalidade do desequilíbrio no

exercício de direitos ou posições jurídicas subjectivas; a apreciação das questões colocadas, subsidiariamente, por via ampliação do objecto da revista, exige a ponderação da causa de nulidade, substancial ou de conteúdo, da decisão, resultante de uma omissão de pronúncia, e dos poderes de controlo da Relação relativamente à decisão da matéria de facto da 1.ª instância e deste Supremo Tribunal no tocante ao uso pela 2.ª instância daqueles poderes de controlo.

3. Fundamentos.

3.1. Fundamentos de facto.

As instâncias decidiram a matéria de facto nos termos seguintes:

3.1.1. Factos provados.

1. A Autora é possuidora e legítima proprietária das frações autónomas designadas pelas letras “B”, “C”, “D”, “E”, “F” e “G”, a que correspondem as permilagens, respetivamente, de 47/1000, 40/1000, 47/1000, 212/1000, 128/1000 e 158/1000, todas do prédio urbano, sito na Rua 1, da freguesia de Socorro, concelho de Lisboa, constituído em propriedade horizontal, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa, sob n.º .80, da freguesia de Socorro e inscrito na matriz predial urbana.

2. A 1.ª Ré BB é proprietária das frações autónomas designadas pelas letras “H”, correspondente ao segundo andar direito, e “I”, correspondente ao segundo andar esquerdo, integrantes do mencionado prédio urbano, a que correspondem as permilagens, respetivamente, de 90/1000 e de 105/1000.

3. Consta no título constitutivo da propriedade horizontal do prédio urbano em causa, com respeito às frações “H” e “I”, o seguinte: “(...) Fração H - segundo andar direito, ocupação de escritório ou armazém, com acesso por uma escada comum que parte do vestíbulo do edifício, com entrada pelo número duzentos e seis A. Fração I - segundo andar esquerdo, ocupação de escritório ou armazém, com acesso por uma escada comum que parte do vestíbulo do edifício, com entrada pelo número duzentos e seis A. (...)” .

4. A 2ª Ré apresentou, na Câmara Municipal de Lisboa, um pedido de emissão de parecer favorável, que deu origem ao processo administrativo n.º 255/EDI/2014, através de emissão de pedido de informação prévia, acerca de uma pretendida intervenção urbanística para “alteração arquitetónica a efetuar no edifício”(…) supra identificado, pelo qual propunha a concretização de: a) “Alterações interiores do segundo piso do edifício para adaptar a um Hostel; b)

Alterações exteriores no desenho da cobertura do edifício para conseguir maior área útil no desvão da cobertura”

5. Das observações ínsitas no ponto 5.1 da informação prévia referida em 4. consta que “A proposta do empreendimento consiste em dotar o 2º andar do edifício de condições de habitabilidade para o uso de alojamento local com a capacidade de 43 utentes, sendo: 6 quartos para 12 utentes; 9 camaratas para 27 utentes; 1 camarata para 4 utentes; 10 instalações sanitárias.”

6. Por decisão proferida em 06 de junho de 2014, pelo Vereador da Câmara Municipal de Lisboa, foi emitido parecer favorável ao respetivo pedido de informação prévia.

7. Em 09.07.2015, a Autora recebeu uma carta registada com aviso de receção, com data de 07-07 2015, remetida pela Ré BB, com o seguinte assunto: “COMUNICAÇÃO A CONDÓMINOS AUSENTES DA ASSEMBLEIA”, acompanhada de “ATA AVULSA”.

8. Na ata referida em 7. consta que “aos 29 dias de Junho de 2015, pelas 10:30, reuniu, em segunda convocatória, porquanto na primeira convocatória não se encontravam presentes todos os condóminos, no seu logradouro, a Assembleia de condóminos do prédio sito na Rua 1, em Lisboa, para deliberar sobre a seguinte ordem de trabalhos: a) Realização de obras de beneficiação do prédio, nomeadamente nas suas áreas comuns, para a qual será necessária maioria qualificada.”.

9. Consta da Ata referida em 7., que estiveram presentes, na qualidade de condóminos: CC e BB, tendo sido “aprovada por unanimidade dos presentes” a proposta apresentada por BB, constante da ordem de trabalhos, que consistiu no seguinte: “realização de obras de beneficiação do prédio, nomeadamente nas suas áreas comuns, de acordo com o relatado na memória descritiva exibida na assembleia. Designadamente: i. Unificar a cobertura pela cota mais elevada, enquadrando o alçado principal, reconstruindo parcialmente a fachada poente ao nível do 2.º piso e prolongando-a na continuidade das paredes existentes atuais. Para tanto serão utilizados acabamentos idênticos aos atuais preservando as características e linguagem arquitetónica existentes, nomeadamente a telha cerâmica portuguesa e o sistema etics/reboco pintado a tinta para exterior na cor existente. ii. Construção de terraços na cobertura para colocação e ocultação de equipamentos de climatização, com acesso por alçapão na zona comum. iii. Colocação de claraboia para desenfumagem no teto da escada comum por questões de segurança contra - incêndios. iv. Colocação de fenestrações nas duas fachadas

para assegurar a iluminação natural e ventilação dos compartimentos interiores”.

10. No âmbito da ação judicial, instaurada pela Autora em 2015, que originou o processo n.º 23245/15.4T8LSB, cujos termos correram no Tribunal Judicial da Comarca de Lisboa, Juízo Local Cível de Lisboa, Juiz 11, a deliberação referida em 9. veio a ser anulada, em sede de recurso, pelo douto Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, datado de 15-02-2018, transitado em julgado em 04/10/2018.

11. A 15-06-2015, a 2ª Ré, sociedade Euromoda - Vestuário, Importação e Exploração Unipessoal, Lda. na sequência do pedido de informação prévia que havia sido apresentado, apresentou na Câmara Municipal de Lisboa, uma comunicação prévia de obras de edificação de alteração e ampliação - processo n.º 1017/EDI/2015 - no 2.º andar do edifício, na Rua 1, freguesia de Santa Maria Maior, em Lisboa, “pretendendo unificar as atuais frações autónomas H e I”, do prédio urbano em causa nos autos.

12. (...) A qual foi admitida por despacho do Vereador da Câmara Municipal de Lisboa, de 17-05 2016, aposto na INF n.º 20599/INF/DPEDI/GESTURBE/2016, de 06-05-2016, elaborada pela Divisão de Projetos de Edifícios, da Direção Municipal de Urbanismo da Câmara Municipal de Lisboa e do qual consta designadamente o seguinte: “(...) 9. CONCLUSÃO/PROPOSTA 9.1 - A Intervenção incide essencialmente no segundo andar e numa área de Superfície Pavimento de 412 m², de acordo com a memória descritiva a fls. 24 a 30, bem como a ficha de elementos estatísticos (INE) a fls. 83, não havendo lugar a compensação, por se tratar de uma obra sem impacte relevante nos termos do art. 6.º do RMUEL; 9.2 Considerando a homologação favorável do processo antecedente n.º 255/EDI/2014 com parecer favorável da DGPC; 9.3 Considerando que a proposta enquadra-se nas normas legais e regulamentares relativas ao especto exterior e a inserção urbana e paisagística das edificações, assim como o uso habitacional (alojamento local) proposto; 9.4 - Considerando que no âmbito deste procedimento foram entregues as respetivas especialidades, verificando-se a sua conecta instrução; no entanto, aquando do pedido de autorização de utilização terão de ser entregues os respetivos elementos Instrutórios, conjuntamente com os certificados de exploração de eletricidade, de águas e o projeto de segurança contra-incêndios aprovado pela ANPC. Face ao exposto, somos de parecer favorável e consideramos que o projeto da operação urbanística em apreço, requerida pela presente comunicação prévia, reúne condições de admissão ao abrigo do RJUE na reação em vigor. (...)».

13. Em fevereiro de 2018, a 2a Ré (com o conhecimento e no interesse da 1a Ré) deu início às obras, as quais encerraram os seguintes trabalhos: - A demolição/remoção do telhado de cobertura existente; - A remoção do pavimento do 2.º piso, que por sua vez constitui, simultaneamente, uma parte do teto e cobertura do 1.º piso, e a destruição de parte do alçado principal e da fachada; - A reconstrução parcial da cobertura com o nivelamento pela cumeeira mais elevada; - A colocação de janelas zenitais na cobertura tardoz; A reconstrução parcial da fachada da Rua 1 - paredes exteriores e vãos, com inclusão de novas fenestraçãoes nas fachadas, que implicou um alteamento das paredes-mestras que existiam; - Modificação da altura (pé-direito) nos compartimentos interiores das frações “H” e “I”; - Construção de terraço na cobertura e instalação de climatização com implantação de máquinas nesse terraço; - Instalação de novas redes (águas, esgotos, eletricidade e telecomunicações); - Colocação de pavimento elevado nas zonas dos quartos e camaratas do pretendido “Hostel” (para passagem inferior de esgotos). - Criação de um alçapão na zona comum e colocação de uma claraboia no teto da escada comum.

14. No dia 17-05-2018, a obra foi embargada administrativamente, conforme Auto de Embargo n.º 76/2018, por um período de 12 meses, notificado à 2a Ré através de ofício datado de 22-05-2018.

15. No dia 13-07-2018, a 2a Ré apresentou providência cautelar de suspensão imediata da eficácia de ato administrativo, contra o Município de Lisboa e contra a 1a Autora (contrainteressada) pedindo o decretamento provisório da providência, que correu termos, sob o n.º 1314/18.9BELSB, na 2.a Unidade Orgânica do Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa.

16. No dia 13-07-2018, a 2a Ré apresentou providência cautelar de suspensão imediata da eficácia de ato administrativo, contra o Município de Lisboa e contra a 1a Autora (contrainteressada) pedindo o decretamento provisório da providência, que correu termos sob o n.º 1314/18.9BELSB, na 2a Unidade Orgânica do Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa.

17. No âmbito da providência cautelar mencionada em 16., as obras foram retomadas com fundamento na prerrogativa legalmente consagrada da suspensão da eficácia do embargo, nos termos e para os efeitos do n.º 1 do artigo 128.º do Código de Processo nos Tribunais Administrativos.

18. Em 24-10-2018, foi proferida sentença que indeferiu a providência cautelar referida em 16., não tendo sido decretada a suspensão do embargo.

19. A 2.^a Ré interpôs recurso da sentença e por despacho datado de 18-01-2019, foi o recurso admitido, tendo o processo subido ao Tribunal Central Administrativo de Lisboa, com efeito meramente devolutivo, significando que tal embargo retomou os seus efeitos a partir da data da notificação da sentença, ou seja, desde 25-10-2018.

20. Em 06-12-2018, foi pela Câmara Municipal de Lisboa declarada a caducidade da comunicação prévia, o que foi notificada a 2a Ré em 12-12-2018.

21. Em 21-03-2019, foi proferido Acórdão pelo Tribunal Central Administrativo de Lisboa, que negou provimento ao recurso interposto pela 2a Ré, confirmando a sentença proferida pelo Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa.

22. Em 17-07-2019, pelas quinze horas, na Avenida 2, em Lisboa, sob convocatória da Condómina AA, ora Autora, regularmente entregue e enviada por carta registada a todos os condóminos, reuniu em segunda convocatória, a Assembleia Geral Extraordinária de Condomínio do prédio urbano sito na Rua 1, da freguesia de Santa Maria Maior, concelho de Lisboa, constituído em propriedade horizontal, encontrando-se presentes e ou representados que constituíam 100,00% da totalidade do prédio ou do capital investido, correspondente à permissão de 1000/1000, com o seguinte Ponto Único - Apreciação referente às inovações concretizadas nas zonas comuns do condomínio pela empresa Euromoda - Vestuário, Importação e Exportação, Unipessoal, Lda., na sequência da decisão judicial que anulou a deliberação deste condomínio que aprovou tais inovações, tomada na Assembleia Geral realizada no dia 29/06/2015, e deliberação acerca das medidas a implementar em face da anulação da referida deliberação.

23. (...) Pela Autora, foi posta à consideração a possibilidade de proceder à demolição total das inovações concretizadas e reposição do anterior estado do prédio antes do início das inovações e consequente imputação de custos que tal intervenção venha a dar causa a quem de direito, nomeadamente, à dona da obra Euromoda - Vestuário, Importação e Exportação, Unipessoal, Lda. e/ou à Condómina BB.

24. (...) A proposta de reposição/demolição em causa recebeu os votos favoráveis dos Condóminos proprietários das frações A, B, C, D, E, F e G, que totalizam 805/1000, e os votos contra da Condómina proprietária das frações H e I, que totalizam 195/1000.

25. (...) Posta à votação a proposta de conclusão das obras/ inovações previstas de acordo com o projeto em causa, a serem concretizadas pela sociedade Euromoda - Vestuário, Importação e Exportação, Unipessoal, Lda., a mesma recebeu os votos favoráveis da Condómina proprietária das frações H e I, que totalizam 195/1000 e votos contra dos Condóminos proprietários das frações A, B, C, D, E, F e G, que totalizam 805/1000, pelo que foi a mesma rejeitada pelos Condóminos presentes.

26. Em 21 de Agosto de 2019, foi elaborada uma “proposta de embargo” pela Polícia Municipal de Lisboa, dirigida ao Senhor Vereador do Urbanismo da Entidade Requerida, na qual, sob o assunto “Execução de Obras sem a Necessária Licença - Solicitação de Ordem de Embargo”, se lê, entre o mais, o seguinte: «Reportando-me ao assunto em epígrafe, informo V Exa que, esta Policia, realizou uma fiscalização ao imóvel, sito na(o) Rua 1, Lisboa, ao abrigo do Art.º 93.º e n.º 1 do Artº 95º, ambos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro (...), tendo sido constatado que ali estão a ser executadas obras de ampliação sem a necessária licença, descritas conforme consta na Informação n.º 39296.19.8.4, de 20-08- 2019, da qual se junta cópia e faz parte integrante desta Proposta. Face ao exposto, verifica-se infração ao preceituado na alínea d) do n.º 2 do Art 4º do RJUE, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (...), pelo que ao responsável pela execução das obras, foi elaborada a Participação Interna, cujo Processo vai ser instruído, na Divisão de Contraordenações da C.M.L. Face ao exposto, proponho o seguinte: a) O embargo das obras atualmente em curso, nos termos do Artº 102.º- B, n.º 1, alínea a), do RJUE, com referência à alínea k) do n.º 2 do artigo 35º e n.º 2 do artigo 36º da Lei n.º 75/2013 e à alínea qq) do n.º 3 do ponto C do Despacho n.º 99/P/2017, de 23 de novembro. b) A fixação do prazo de doze meses para a validade do embargo, a contar da data da sua execução, de harmonia com o n.º 1 do Art.º 104.º do RJUE, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro (...); c) Que não deverá haver lugar à Audiência dos interessados, nos termos do Art.º 124.º, n.º 1; alínea a) do CPA, atendendo à natureza dos factos acima descritos e à urgente necessidade de impedir a continuação da obra lesiva da legalidade, com vista a evitar que a mesma se consolide na ordem jurídica (...)».

27. Em face da informação precedente, por despacho do Senhor Vereador da Câmara Municipal de Lisboa de 22-08-2019, foi determinado o embargo total da obra em curso no 2º andar de acordo com a al. a) do nº1 do art. 102ºB do RJUE, tendo sido elaborado o Auto de Embargo e de constatação de obras nº 128/2019, com a necessária correção constante da informação 39915.19.8.4

quanto à identificação da proprietária.

28. No dia 28-08-2019, as Rés apresentaram providência cautelar de suspensão imediata da eficácia de ato administrativo, contra o Município de Lisboa e contra a 1ª Autora (contrainteressada) pedindo o decretamento provisório da providência, que corre termos sob o n.º 1595/19.0BELSB, na 32.ª Unidade Orgânica do Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa.

29. Em 20-12-2019, foi proferida sentença que indeferiu tal procedimento cautelar.

30. As obras referidas em 13., implicaram uma melhoria significativa das condições de segurança, conforto e isolamento térmico do prédio.

31. (...) o qual, em momento prévio à intervenção urbanística realizada, se encontrava em mau estado de conservação, por nunca ter sido objeto de beneficiação, nomeadamente, condições deficitárias de salubridade, isolamento térmico, segurança.

32. O prédio, face a sua antiguidade - cuja construção é datada de 1914 - apresentava diversas deficiências quer a nível estrutural, com fissuras nas paredes, como também a nível de redes de consumos domésticos (quadro elétrico, redes de águas e esgotos, etc.).

33. Na sequência das obras referidas em 13., as frações propriedade da autora, estão, agora, dotadas com um teto com características reforçadas pela execução de novo pavimento ao nível do segundo piso.

34. A reposição do edifício como se encontrava antes da intervenção das Rés, implicaria a demolição de andar de habitação finalizado - nomeadamente ao nível de telhado de cobertura, pilares, estruturas, vigas, vigotas, piso, janelas, etc. - acrescidos de incómodos para as Rés e demais habitantes do imóvel, decorrentes dos trabalhos.

35. Os custos de demolição das obras concretizadas pelas Rés no prédio urbano em causa nos autos, acrescido dos custos de reposição da realidade urbanística pré-existente, ascenderiam um valor superior a € 500.000,00 (quinhentos mil euros).

36. O logradouro do prédio tem toldos/telheiros erigidos pelos arrendatários a quem a Autora cedeu o gozo das frações referidas nos pontos 1. e 2.

37. Aquando da remoção do telhado de cobertura, as Rés asseguraram a instalação de cobertura provisória do edifício e vedaram o estaleiro, por forma a obstar a entrada de chuvas, ventos e outros visando manter o mínimo de segurança e conforto térmico ao edifício. 38. Durante a execução das obras referidas no ponto 13., devido a uma tempestade, houve um perfil/barrote do andaime que caiu sobre a cobertura de uma das frações localizadas no rés-do-chão, a qual foi reparada. *

3.1.2. Factos não provados.

1. Durante a execução da demolição/remoção do telhado de cobertura que existia e ao removerem o pavimento do 2.º piso, que constitui parte do teto e cobertura do 1.º piso, onde se localizam grande parte das frações autónomas da Autora, foram provocadas na cobertura das frações localizadas no rés-do-chão, infiltrações de águas pluviais e queda de entulhos.

2. (...) A Autora, para proceder à reparação despendeu a quantia de € 8.620,00 (oito mil seiscientos e vinte euros) e a quantia de € 8.548,50 (oito mil quinhentos e quarenta e oito euros e cinquenta cêntimos).

3. A saúde da Autora agravou-se com o stress e preocupação sofridas na sequência das obras referidas no ponto 13. da Matéria de Facto Provada.

4. A reparação referida no ponto 38., foi efetuada a expensas da Autora.

5. A reparação referida no ponto 38., foi efetuada a expensas da primeira Ré.

6. A Autora aufere mensalmente a título de renda por cada uma das frações, entre os € 300,00 (trezentos euros) e € 450,00 (quatrocentos e cinquenta euros), sem que, para tanto, tenha celebrado os respetivos contratos de arrendamento, nem emita os correspondentes recibos de quitação das rendas pagas.

3.2. Fundamentos de direito.

3.2.1. Objecto originário ou primitivo da revista.

3.2.1.1. Invalidade do acórdão contestado.

Um dos fundamentos invocados pelas recorrentes para assacar ao acórdão impugnado o desvalor da nulidade substancial radica na falta de fundamentação. Omissão de motivação que decorreria ou consistiria na *dedução* - por aquele acórdão - *de uma contestação às contra-alegações das*

recorrentes, procedimento que configura manifesta falta de fundamentação. Mas é patente a falta de bondade da arguição.

A falta de motivação ou fundamentação da decisão verifica-se quando o tribunal julga procedente ou improcedente um qualquer pedido, mas não especifica quais os fundamentos de facto ou de direito que foram relevantes para essa decisão (art.º 615.º, n.º 1, b), do CPC). A nulidade decorre, portanto, da violação do dever de motivação ou fundamentação das decisões judiciais, embora se deva notar que apenas a ausência absoluta de qualquer motivação – e não a fundamentação, avara, insuficiente ou deficiente – conduz, segundo uma orientação maioritária, à nulidade da decisão. Realmente, o que a lei considera nulidade é a falta absoluta, completa, de motivação; a insuficiência ou mediocridade da fundamentação é espécie diferente: afecta o valor persuasivo da decisão – mas não produz nulidade³ (art.ºs 208.º, n.º 1, da Constituição da República Portuguesa, e 154.º, n.º 1, do CPC). No entanto, de harmonia com a orientação que se julga correcta, o juiz ou juízes não podem cingir-se a uma fundamentação positiva necessária à sua decisão, antes tem de referir-se também – para as rejeitar – às fundamentações que forem propostas pelas partes, excepto quando prejudicadas necessariamente pela sua (art.ºs 154.º, n.º 1, 607.º, n.º 4, e 608.º, n.º 2, do CPC)⁴.

Uma das funções essenciais de toda e qualquer decisão judicial é convencer os interessados do seu bom fundamento. A exigência de motivação da decisão destina-se a permitir que o juiz ou juízes convençam os terceiros da correcção da sua decisão. Através da fundamentação, o juiz ou juízes devem passar de convencidos a convincentes. A fundamentação da decisão é, pois, essencial para o controlo da sua racionalidade, sendo exigida para controlar a coerência interna e a correcção externa dessa mesma decisão. Pode mesmo dizer-se que esta racionalidade é uma função daquela fundamentação. E como a racionalidade da decisão só pode ser aferida pela sua fundamentação, esta fundamentação é constitutiva dessa mesma racionalidade.

Ora, no caso, é ostensivamente evidente que o acórdão elucida ou esclarece as partes, com a completude exigível, a respeito dos motivos da sua decisão, dos fundamentos ou das razões – para o caso não interessa se correctas ou incorrectas – em que apoiou a decisão de revogar, ainda que só parcialmente, a decisão da 1.ª instância. Bem ao contrário do que supõem as recorrentes, o pontual cumprimento, pelo acórdão contestado, do seu inarredável dever de fundamentar a decisão nele contida, exigia, no caso, que expusesse de modo exaustivo e esgotante, as razões pela quais, no seu ver, a excepção peremptória do abuso do direito, designadamente na modalidade do

desequilíbrio no exercício de posições jurídicas, não deveria proceder.

Realmente, a sentença da 1.ª instância foi terminante, para desamparar o pedido da recorrida de demolição ou desmantelamento das inovações levadas a cabo no prédio por uma das demandadas e de reposição do edifício ao estado – de degradação – primitivo ou original, assente na falta de autorização válida da assembleia de condóminos, na declaração de que a recorrida abusava do direito. Na alegação do recurso de apelação interposto pela autora daquela sentença, esta parte, para além de invocar o erro de julgamento, por erro na avaliação ou aferição das provas, designadamente de dois pontos de facto de que a decisão da 1.ª instância se serviu para qualificar a conduta ou o comportamento da autora como abusivo, por desequilíbrio grave no exercício, sustentou que com o seu pedido de demolição das obras ou inovações ilícitas não age em abuso do direito subjectivo correspondente; as recorrentes de revista, na resposta ao recurso de apelação, advogaram a correcção da sentença da 1.ª instância, alegando, designadamente, *que resulta clamoroso o abuso em que actua a Recorrente (de apelação), sendo notório que o exercício visado exercer pela Autora importaria um resultado estranho ao admissível pelo sistema, por dar origem a uma desproporção manifesta e objectiva entre o benefício por aquela recolhido e os sacrifícios impostos às aqui Rés.*

Portanto, por força, tanto do conteúdo da decisão da 1.ª instância, como das alegações produzidas pelas partes no contexto do recurso ordinário de apelação, a controvérsia centrou-se, no tocante ao pedido de demolição das inovações, em torno do abuso, pela autora, do direito. Nestas condições, o acórdão recorrido, para concluir pela *error in iudicando* da sentença da Sra. Juíza de Direito, estava vinculado, para cumprir de modo concludente o dever de motivação a que a lei de processo é terminante em adstringi-lo, a explicar ou a detalhar as razões pelas quais, no seu ver, a autora não agiu, com a dedução do pedido de demolição das inovações, em abuso do direito, explicação que tinha necessariamente implicado o afastamento da fundamentação contrária, tanto daquela sentença como da exposta, a este propósito, pelas recorrentes na sua resposta ao recurso de apelação. De falta de fundamentação é, portanto, coisa que, em boa verdade e em boa fé, se não pode falar.

De resto, a concepção de que a decisão, para cumprir com a pontualidade exigível, o dever de fundamentação ou motivação, não deve limitar-se a expor a sua própria fundamentação, antes deve referir-se, para a afastar, à proposta pelas partes, a menos que esteja prejudicada pela sua, determina, no caso, também a improcedência da arguição da nulidade, substancial ou de

conteúdo, do acórdão impugnado, assente, agora, no excesso de pronúncia, único fundamento de invalidade do acórdão recorrido que, aliás, a conferência da instância recorrida apreciou.

O objecto do processo, i.e., a matéria o assunto que tribunal é chamado a decidir, é constituído por dois elementos: o pedido e a causa de pedir. O primeiro destes elementos objectivos da instância é constituído pela forma de tutela jurisdicional requerida para o direito ou para o interesse legalmente protegido, o efeito jurídico que a parte pretende obter com a acção; o segundo – a *causa petendi* – é constituído pelos factos necessários para individualizar aquele direito ou este interesse⁵ (art.ºs 5.º, n.º 1, e 532.º, n.º 1, d), do CPC). Os factos integrantes da causa de pedir são apenas os factos essenciais de que emerge a situação jurídica alegada pela parte: dado que a qualificação jurídica dos factos pertence ao tribunal, a causa de pedir é o facto concreto e não a categoria legal em que se enquadra o facto alegado, é o acto ou facto jurídico concreto do qual o autor faz derivar o direito a tutelar – e não a valoração jurídica que lhe atribui⁶.

O objecto do processo condiciona o objecto da decisão, ou seja, aquilo que é pedido e alegado pela parte é aquilo que pode ser apreciado e decidido pelo tribunal, ponto que é dominado por esta regra: o tribunal deve apreciar tudo o que é pedido pela parte – mas não pode apreciar mais do que aquilo que foi pedido. Dito doutro modo: a relevância intraprocessual da causa de pedir e do pedido, nos processos dominados pelo princípio da disponibilidade objectiva, concretiza-se nesta regra: a causa de pedir e o pedido fixam os limites de cognição do tribunal (art.ºs 5.º, n.º 1, e 615.º, n.º 1, d), do CPC). Ao juiz ou juízes é, deste modo, proibido que se ocupem de questões que as partes não tenham suscitado, a menos que a lei lhes permita ou lhes imponha o conhecimento oficioso (art.º 608.º, n.º 2, do CPC). Por isso que a decisão – o despacho, a sentença ou acórdão – é nula quando conheça de questões de que não podia tomar conhecimento, portanto, quando esteja viciada por excesso de pronúncia (art.º 615.º, n.º 1, d), 2ª parte, do CPC). Por força deste corolário do princípio da disponibilidade objectiva, verifica-se um tal excesso, por exemplo, sempre que o juiz ou juízes utilizam, como fundamento da decisão, matéria não alegada ou absolvem ou condenam num pedido não formulado. A decisão é, pois, nula quando condene em quantidade superior – num mais – ou em objecto diverso do pedido – num *aliud*. Este excesso de pronúncia pode, pois, ser parcial ou qualitativo, consoante o tribunal conheça de um pedido quantitativamente ou qualitativamente distinto do que foi formulado pelo autor (art.ºs 609.º, n.º 1, e 615.º, n.º 1, c), do CPC). Relativamente à

impugnação da decisão, o âmbito da competência decisória ou funcional, positivo e negativo, do tribunal *ad quem*, delimita-se pelo modo já indicado: sem prejuízo das questões de conhecimento oficioso, aquele âmbito é dado ou definido pelo objecto da acção, pelos casos julgados formados na instância ou instâncias, pela parte dispositiva da decisão impugnada que for desfavorável ao impugnante, e pelo recorrente, ele mesmo, designadamente nas conclusões da sua alegação, (art.ºs 635.º n.º 4, 639.º, n.º 1, e 608.º, n.º 2, *ex-vi* art.º 663.º, n.º 2, do CPC)

O segmento do acórdão impugnado a que as recorrentes imputam a nulidade por excesso de pronúncia é aquele em que se contêm os fundamentos pelos quais aquele acórdão julgou improcedentes as alegações produzidas pelas recorrentes na sua resposta ao recurso de apelação, ordenadas para inculcar o carácter abusivo da conduta da autora no tocante ao pedido de demolição das inovações e da reposição do prédio ao *status quo ante* e, portanto, a correcção da sentença da Sra. Juíza de Direito ao concluir pelo abuso, pela autora, do direito. A alegação, pelas recorrentes do excesso de pronúncia é, no caso, deveras singular, dado que se queixam de o acórdão ter conhecido de questões que foram submetidas à sua consideração – por elas mesmas. Aquela alegação colocou a Relação num dilema irresolúvel: se não se pronunciasse sobre as questões suscitadas pelas recorrentes na resposta ao recurso de apelação, era mais que certa – considerado o inexplicável fascínio das partes pelas invalidades da decisão - a invocação da sua nulidade por uma omissão de pronúncia; apreciando-as fica incursão, segundo as recorrentes, num excesso de pronúncia.

Tendo as recorrentes suscitada as questões sobre as quais o acórdão impugnado se pronunciou, embora para as julgar improcedentes, é claro que não tratou de qualquer assunto ou não apreciou um objecto cujo conhecimento lhe estava proibido. Bem pelo contrário, aquele acórdão estava vinculado ao dever de as decidir, até, pelas razões expostas, para cumprir com pontualidade o seu dever de fundamentação. De resto, o apontado segmento do acórdão versa sobre um objecto - o abuso do direito - que este Tribunal Supremo tem, consistentemente, considerado que é de conhecimento oficioso⁷, pelo que, mesmo que as partes o não tivessem alegado, mais do que autorizado, aquele acórdão estava mesmo vinculado ao dever de o apreciar, dado que as questões de conhecimento oficioso constituem sempre objecto implícito do recurso: apesar de, de harmonia com o modelo de reponderação, no direito português, os recursos ordinários visarem a reapreciação da decisão proferida, dentro dos mesmos condicionalismos em que se encontrava o tribunal recorrido no

momento do seu proferimento - o que significa que, em regra, o tribunal de recurso não pode ser chamado a pronunciar-se sobre matéria que não foi alegada pelas partes na instância recorrida ou sobre pedidos que nela não hajam sido formulados, dado que os recursos são meios de impugnação de decisões judiciais e não meios de julgamento de questões novas⁸ - fica, porém, sempre salvaguardada a possibilidade de apreciação, em qualquer grau de recurso, da matéria de conhecimento oficioso⁹, embora de modo a evitar *decisões-surpresa* o tribunal deva, ao menos em certos casos, advertir as partes de que pretende conhecer, *ex-offício*, da questão (art.º 3.º, n.º 3, do CPC).

As recorrentes não, dispõem, pois, de bom fundamento para imputar ao acórdão impugnado o valor negativo da nulidade, substancial ou de conteúdo, por um vício de limites: aquele acórdão contém, no tocante ao objecto da impugnação, relativamente às questões suscitadas pelas recorrentes, na resposta o recurso de apelação, tudo o que devia conter e só contém o que devia conter.

3.2.1.3. O tipo da propriedade horizontal e os pressupostos do abuso do direito.

A sujeição de um edifício ao regime da propriedade horizontal torna possível que cada uma das fracções em que juridicamente se decompõe seja objecto de uma afectação diferenciada das demais. Deixa de haver propriedade sobre todo o edifício e passam a coexistir várias propriedades sobre cada uma das fracções em que o edifício foi repartido.

É claro que a constituição da propriedade horizontal não se esgota na divisão do edifício por fracções, quer dizer, as fracções autónomas não são o único objecto a considerar na propriedade horizontal. Para além das fracções autónomas há que considerar o problema da atribuição jurídica das partes do edifício que não fazem parte de nenhuma fracção: as denominadas partes comuns - v.g., o próprio solo em que o edifício assenta, os telhados, paredes externas da fachada, etc. - quer o sejam imperativa ou só supletivamente (art.º 1421.º, n.ºs 1 e 2, do Código Civil).

Na propriedade horizontal - abstraindo do problema da sua natureza, por não relevar para a economia do recurso¹⁰ - há que lidar com um direito que, no tocante às partes comuns, concorre com idênticos direitos pertencentes a outras pessoas, e com a consequente necessidade de providenciar pela administração dessas partes comuns, fonte permanente de conflitos entre os

condóminos (art.ºs 1414.º, 1420.º, nºs 1 e 2, e 1421.º do Código Civil).

O tipo da propriedade horizontal envolve, assim, uma posição dúplice do condómino: de um aspecto, proprietário da fracção; de outro, comproprietário das partes comuns do edifício que não constituem fracções autónomas (art.º 1420.º, n.º 1, do Código Civil). A lei declara que o conjunto dos dois direitos é incindível (art.º 1420.º, n.º 2, do Código Civil). Para quem entenda que não se trata, na realidade, de dois direitos mas apenas de um direito¹¹ – o direito real de propriedade horizontal, que se estende, simultaneamente, à fracção autónoma e às partes comuns – aquela expressão é *declaradamente infeliz*.

Seja como for, o conteúdo típico da propriedade horizontal exprime aquela duplicidade ou complexidade. No que tange à fracção autónoma, o conteúdo do direito do condómino tem a mesma feição da propriedade: o conteúdo positivo deste direito aplica-se igualmente à propriedade horizontal (art.º 1305.º do Código Civil). Isto explica que o condómino possa usar e fruir a fracção e as partes comuns do edifício - a menos que estejam afectas ao uso exclusivo de um ou de alguns condóminos – assim como dispor do seu direito ou constituir direitos reais ou pessoais de gozo, de garantia ou de aquisição.

A delimitação negativa ou o conteúdo negativo do direito de propriedade horizontal relativamente ao condómino é o mesmo do direito real de propriedade, quanto às fracções que exclusivamente lhe pertencem, e da compropriedade, relativamente às partes comuns (art.º 1422.º, n.º 1, do Código Civil). Todavia, não é só em matéria de restrições que o direito dos condóminos sobre as fracções autónomas e sobre as partes comuns se encontra subordinado ao estatuto da propriedade ou da compropriedade sobre imóveis: ao mesmo estatuto se há-de recorrer sempre que na lei se não contenham regras específicas para determinar o regime jurídico aplicável às fracções autónomas ou às partes comuns. Assim, por exemplo, no tocante à legitimidade do condómino para, desacompanhado dos demais, actuar direitos sobre as partes comuns, há que recorrer às regras da compropriedade de imóveis, recurso de que se extrai, quanto a esse problema, esta regra: cada condómino pode reivindicar de terceiro a parte comum, sem que ao demandado seja lícito opor que a coisa comum lhe não pertence por inteiro, previsão que deve ser objecto de extensão, por analogia ou, ao menos, por interpretação extensiva, a outras pretensões (art.ºs 1404.º, 1405.º, n.º 2, e 1422.º, n.º 1, do Código Civil).

É, no entanto, possível recortar um conteúdo negativo que introduz uma limitação específica da propriedade horizontal. Um dos deveres dos

condóminos que conformam esse conteúdo negativo é o de não prejudicar, quer com obras novas, quer por falta de reparação, a segurança, a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício (art.º 1422.º, n.º 2, a), do Código Civil). Este dever visa, patentemente, preservar a segurança, a linha arquitectónica ou a organização ou arranjo estético do edifício, investindo os condóminos na obrigação de assegurar estas finalidades, que não podem ser prejudicadas nem por acção, nem por omissão. Permite-se, porém, obras que modifiquem a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício, mediante prévia autorização da assembleia de condóminos, aprovada por uma maioria representativa de dois terços do valor total do prédio (art.º 1422.º, n.º 3, do Código Civil, na redacção que lhe foi impressa pelo Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de Outubro). Esta regra visou permitir o fecho de varandas com *marquises*, uma prática corrente que desfigura gravemente as nossas cidades e que devia ser devidamente acautelada no momento da aprovação pela administração autárquica dos projectos de arquitectura.

Esta restrição só atinge, porém, a fracção autónoma do condómino, dado que é patente que as partes do edifício que tem em vista são as que pertencem aos condóminos em propriedade exclusiva: as inovações nas partes comuns são reguladas por outra disposição do mesmo Código: o art.º 1425.º, n.º 1, de harmonia com o qual, as obras que constituam inovações dependem da aprovação da maioria dos condóminos, devendo essa maioria representar dois terços do valor total do prédio.

Apesar de a doutrina e a jurisprudência não serem inteiramente acordes, deve, na verdade, ter-se por doutrina preferível, a de que as inovações a que se refere aquela disposição dizem respeito apenas às partes comuns¹². E aplica-se só às partes comuns – mas a todas as partes comuns, portanto, mesmo aquelas que estão afectadas ao uso exclusivo de um ou de alguns condóminos.

Por inovações deve entender-se todas as obras que constituem uma alteração do edifício tal como foi originariamente construído, licenciado e existia à data da constituição da propriedade horizontal. As inovações visam o melhoramento da coisa comum e tanto podem consistir em alterações da sua forma ou substância como da sua afectação ou destino: são alterações as que trazem algo de novo ao edifício, quer criando algo em benefício das coisas comuns, quer levando ao desaparecimento de coisas que existiam. O que releva é que seja criado algo novo ou diferente nas partes comuns do edifício. São inovações, neste sentido, tanto a construção de uma garagem, como a demolição de um terraço, a instalação de um pára-raios ou de um sistema de

ar condicionado – ou de uma marquise sobre um terraço de cobertura.

Nas inovações há que fazer um *distinguo* entre as relativamente proibidas e as absolutamente proibidas. As primeiras são as que não prejudicam a utilização, por parte de algum dos condóminos das coisas próprias ou comuns, ainda que afectas ao uso exclusivo de um condómino; as segundas são aquelas que, pelo contrário, prejudicam essa utilização – embora não seja necessário um prejuízo efectivo do condómino, mas a mera susceptibilidade desse prejuízo.

As inovações relativamente proibidas exigem, para serem lícitas, a aprovação prévia, em assembleia, de uma maioria de condóminos, representativa de dois terços do valor total do prédio, mesmo em segunda convocatória (art.º 1425.º, n.º 1, do Código Civil); as segundas são absolutamente proibidas, no sentido de que não podem ser levadas a cabo, mesmo que deliberadas por uma maioria qualificada, sem o consentimento do condómino lesado por elas (art.º 1425.º, n.º 2, do Código Civil).

Quer a ilicitude da inovação resulte da falta de aprovação da maioria necessária dos condóminos, quer resulte da privação da utilização das coisas comuns ou próprias por parte dos condóminos a sanção aplicável será, em princípio, a destruição da obra e a restituição da parte comum ao *status quo ante*¹³, sendo certo que a obrigação que vincula o condómino autor da inovação ilícita na parte comum de a demolir é uma obrigação *propter rem* – e uma obrigação *propter rem* ambulatoria: essa obrigação transmite-se juntamente com o direito real a que está ligada, mesmo que no negócio de alienação nenhuma referência lhe seja feita e o adquirente não disponha de elementos objectivos que denunciem a existência dela (art.º 829.º, n.º 1, do Código Civil)¹⁴.

Mal vale a pena perder uma palavra para explicar que o facto de ao condómino autor da obra de inovação proibida ter sido concedida, pela autarquia, licença de construção e de utilização dessa obra não inibe os restantes condóminos de exercerem os seus direitos.

O problema de saber se um acto autorizativo administrativo, que exclui a ilicitude no âmbito do direito administrativo, deverá também ser considerado como causa justificativa o domínio jurídico-civil é particularmente complexo¹⁵. Uma solução possível é a de delimitar o âmbito da aplicação da norma de justificação ao domínio específico de que ela faz parte, deixando incólume a norma de ilicitude pertencente a outros ramos de direito. Assim, por exemplo, uma licença de construção civil exclui apenas a ilicitude segundo

as normas do direito urbanístico e de edificações urbanas – mas não exclui a ilicitude no campo do direito civil. Portanto, apesar de a actividade destinatária de uma autorização ser valorada como lícita pela ordem jurídico-administrativa, ela pode ter suportar, em alguns casos, a *actio negatória* de terceiros e acções de responsabilidade extracontratual por actos ilícitos.

A autorização administrativa opera como causa justificativa no âmbito do direito administrativo, mas não se transfere *ipso facto* para o direito civil. O acto autorizativo jurídico-público deixa, por isso, imperturbados os direitos de terceiro modelados pela lei civil. Está nestas condições, por exemplo, a autorização de construção ou utilização que deve limitar-se a reconhecer e a conotar juridicamente o *ius aedificandi* ou a utilização do edifício - e já não a obrigar terceiros a tolerar efeitos resultantes do exercício, pelo beneficiário da autorização, da actividade privada de construção, autorizada pela administração. O mesmo sucede com o acto autorizativo de instalação e exploração de um estabelecimento industrial: o acto administrativo correspondente não conforma juridico-materialmente a relação jurídica civil, não produzindo quaisquer efeitos preclusivos dos direitos de terceiros¹⁶.

Numa palavra: o facto de a obra ter sido licenciada pela administração não obsta a que os restantes condóminos a quem ela prejudica, exerçam os direitos que para eles decorrem do estatuto da propriedade horizontal¹⁷. Do mesmo modo, a ilicitude administrativa da obra não se transfere, *ipso facto*, para o domínio jurídico-civil, sendo exigível uma valoração autónoma dessa ilicitude em face das normas de direito privado reguladoras da situação jurídica, do que decorre a possibilidade de a obra, sendo embora, ilícita à luz das normas de direito público reguladoras, v.g. da edificação urbana, o não seja por aplicação, v.g., das normas reguladoras do estatuto da propriedade horizontal. Na hipótese de concurso de ilicitudes, deve dar-se prevalência, nos casos em que a controvérsia gravita em torno dos direitos dos condóminos, à ilicitude que decorre da violação daquele estatuto – sem prejuízo, evidentemente de a administração actuar os instrumentos de reintegração do ordenamento urbanístico violado, aplicáveis ao caso.

Como se observou, a ilicitude da inovação levada a cabo por um condómino nas partes comuns do edifício deve, em princípio, ser reprimida através da demolição da obra correspondente e de restituição da parte comum ao *status quo ante* (art.º 829.º, n.º 1, do Código Civil). Diz-se, *em princípio*, porque importa sempre verificar se no caso concreto, em função da sua especial configuração ou especificidade, uma pretensão de demolição de uma inovação cuja ilicitude decorra da mera falta de deliberação autorizativa ou permissiva

válida da assembleia de condóminos, viola ou não o princípio da proibição do abuso do direito, em qualquer das dimensões em que a proibição se desdobra (art.º 334.º do Código Civil). Não há nenhum exercício jurídico imune ao controlo disponibilizado pela boa fé, em sentido objectivo, que constitui o centro de gravidade da proibição do abuso do direito. Ponto que é tanto mais relevante quanto é certo que a regulação das deliberações dos condóminos, ao contrário do que sucede noutros quadrantes do ordenamento, não disponibiliza um regime específico de deliberações abusivas, ordenado, precisamente, para evitar o *esmagamento*, pelos condóminos detentores de uma posição maioritária na permissão do edifício, dos condóminos detentores de uma posição minoritária.

Apesar de o abuso do direito ser de conhecimento oficioso, o mais distraído dos operadores ou observadores judiciais não pode deixar de notar que quase não há processo em que as partes, *per abundantiam*, ou à míngua de outros e melhores argumentos, não invoquem o abuso do direito. Por contraste - e por certo também em consequência da erosão que o instituto sofre com a sua indevida convocação - há casos em que tal arguição de todo se justificaria, mas em que, inexplicavelmente, se omite a sua invocação. O abuso do direito, exprimindo um nível último e irrecusável de funcionalização dos direitos à realização dos interesses que justificam o seu reconhecimento, deve ser usado sempre que necessário. O que não deve é ser banalizado, exigindo-se sempre uma ponderação circunspecta e cuidadosa dos seus requisitos e, portanto, da correcção, no caso concreto, da sua intervenção, sobretudo quando esta conduza a uma solução contrária à lei estrita¹⁸.

De modo deliberadamente simplificador, o abuso do direito consiste no exercício ilegítimo - ilegitimidade que aqui é sinónimo de ilicitude ou antijuricidade - de direitos ou posições jurídicas, e ao qual são reconduzidos, entre outras tipologias de actos abusivos, com os quais se procura densificar a indeterminação do conceito correspondente, o *venire contra factum proprium*, quer dizer, a proibição do comportamento contraditório; a *supressio* (supressão)¹⁹, ou seja, a neutralização de um direito que durante muito tempo se não exerceu, tendo-se criado, pela própria conduta, uma expectativa legítima de que não iria ser exercido, a *surrectio*, i.e., o surgimento de um direito por força de um comportamento contraditório qualificado pelo decurso do tempo, o desequilíbrio no exercício de posições jurídicas, v.g., por desproporcionalidade entre a vantagem auferida pelo titular do direito e o sacrifício imposto por esse exercício a outrem²⁰ e o *tu quoque* que significa que quem actua ilicitamente, em desconformidade com o direito, não pode

prevalecer-se das consequências jurídicas de uma actuação ilícita da contraparte²¹ (art.º 334.º do Código Civil).

Como este Tribunal Supremo já teve ocasião de sublinhar, socorrendo-se de doutrina de indiscutível superioridade científica, a categoria do exercício desequilibrado de direitos compreende, entre outras sub-hipóteses de comportamentos inadmissíveis, a desproporcionalidade entre a vantagem auferida pelo titular e o sacrifício imposto pelo exercício a outrem. *Integram-se aqui, situações como o desencadear de poderes-sanção por faltas insignificantes, a actuação de direitos com lesão intolerável de outras pessoas e o exercício jussubjectivo sem consideração por situações especiais. Há desencadear de poderes-sanção por faltas insignificantes quando o titular-exercente mova a excepção do contrato não cumprido por uma falha sem relevo de nota na prestação da contraparte, em termos de causar, a esta, um grande prejuízo ou quando resolva o contrato alegando o seu desrespeito pela outra parte, em termos, também, sem peso. A primeira hipótese...no Código Civil, ela deduz-se dos arts. 334.º e 762.º/2. A segunda aflora no art. 802.º/2". A actuação de direitos, com lesão intolerável de outras pessoas, corresponde à generalização do princípio que aflora no art. 437.º/1; segundo esse princípio, ninguém pode ser obrigado a suportar o exercício de um direito, quando o sacrifício implicado afecte gravemente os princípios da boa fé. (...) Os exemplos paradigmáticos de actuações deste tipo surgem em Direitos Reais; assim, o proprietário que, com licitude formal, exerce o conteúdo do seu direito, provocando, contudo, danos desconformes aos vizinhos²². Em todos estes casos, verifica-se uma violação do princípio da proibição do abuso do direito, na dimensão do sub-princípio da proporcionalidade. Princípio da proporcionalidade que, aliás, possui um claro fundamente constitucional, pelo que também se deve ter por vinculante para o aplicador do direito, dado que qualquer intervenção restritiva que incida sobre um direito, liberdade ou garantia – por exemplo, uma decisão judicial – está também juridicamente sujeita à observância dos princípios fundamentais de um Estado de Direito, como, por exemplo, o da proporcionalidade (art.º 18.º, n.º 2, da Constituição da República Portuguesa)²³. De resto, a imposição de um dever de demolição, resolve-se na aplicação de uma sanção, ainda que meramente civil e, portanto, na agressão a direitos fundamentais, constitucionalmente consagrados, pelo que uma interpretação conforme à Constituição dos preceitos que a prevêm impõe o respeito da proporcionalidade constitucionalmente consagrada quanto às restrições aos direitos liberdades e garantias (art.º 18.º, n.º 2). Além disso, a actividade dos tribunais – particularmente aquela que assume uma feição sancionatória – é, aplicável, pelo menos por analogia, o princípio da*

proporcionalidade imposto aos órgãos e agentes administrativos (art.º 266.º, n.º 2, da Constituição da República Portuguesa).

Na formulação doutrinária o *tu quoque* – também tu – exprime a máxima segundo a qual a pessoa que viola uma norma jurídica não pode, depois, e sem abuso, prevalecer-se da situação jurídica daí decorrente, ou exercer a posição jurídica violada pelo próprio, ou exigir o acatamento da situação já violada²⁴; segundo a jurisprudência deste Supremo, o princípio da proibição do *tu quoque*, como concretização da proibição do abuso do direito, significa que quem actua ilicitamente, em desconformidade com o direito, não pode prevalecer-se das consequências jurídicas de uma actuação ilícita da contraparte²⁵. Note-se, porém, que alcance do princípio da proibição do abuso do direito excede o conjunto dos grupos ou tipos de casos considerados na doutrina e na jurisprudência — como, por exemplo, o *tu quoque* ou o desequilíbrio no exercício jurídico — e, por consequência, não é absolutamente necessário coordenar a situação concreta com algum dos tipos enunciados: fundamental é, isso sim, que o exercício do direito se contenha dentro dos limites da boa fé – entendida em sentido objectivo, i.e. como norma comportamental que impõe um mínimo ético-jurídico no relacionamento entre membros da comunidade jurídica: quando isso não suceda, há que concluir pela ofensa do princípio regulativo estruturante da boa fé e pela consequente violação do princípio, igualmente estruturante, da proibição do abuso do direito (art.º 334.º do Código Civil).

A concreta consequência jurídica que se deve assinalar ao abuso, varia, naturalmente, em função do específico acto abusivo e do respectivo contexto, podendo consistir na inibição do exercício de poderes jurídicos – como sucede, v.g., com o *venire contra factum proprium*, com a *supressio*, com o desequilíbrio no exercício ou com o *tu quoque* - ou na constituição do agente no dever de indemnizar²⁶.

O acórdão impugnado foi concludente na afirmação *de que a desproporção grave entre as vantagens da reconstituição natural e os incómodos ou custos da mesma, não pode constituir óbice á sanção natural para a ilegalidade praticada (a demolição) quer por invocação do princípio da equidade fundamentado nos art.ºs 566.º. n.º 1, “in fine” e 829.º. n.º 2, quer pela cláusula geral de salvaguarda do abuso do direito*. Quer dizer: o acórdão contestado reconhece a existência de uma desproporção grave entre as vantagens da reconstituição natural e os incómodos e os custos dessa reposição *in natura*, mas acha, porém, que a pretensão da autora de demolição

não pode ser detida pelo abuso do direito. Considerados os factos que as instâncias julgaram assentes, cremos que não se decidiu bem.

Os factos relevantes para aferição do carácter abusivo da pretensão da autora de demolição das inovações são – segundo a matéria de facto colocada, por ora, à disposição deste Tribunal Supremo – os seguintes:

30. As obras referidas em 13., implicaram uma melhoria significativa das condições de segurança, conforto e isolamento térmico do prédio.

31. (...) o qual, em momento prévio à intervenção urbanística realizada, se encontrava em mau estado de conservação, por nunca ter sido objeto de beneficiação, nomeadamente, condições deficitárias de salubridade, isolamento térmico, segurança.

32. O prédio, face a sua antiguidade - cuja construção é datada de 1914 - apresentava diversas deficiências quer a nível estrutural, com fissuras nas paredes, como também a nível de redes de consumos domésticos (quadro elétrico, redes de águas e esgotos, etc.).

33. Na sequência das obras referidas em 13., as frações propriedade da autora, estão, agora, dotadas com um teto com características reforçadas pela execução de novo pavimento ao nível do segundo piso.

34. A reposição do edifício como se encontrava antes da intervenção das Rés, implicaria a demolição de andar de habitação finalizado - nomeadamente ao nível de telhado de cobertura, pilares, estruturas, vigas, vigotas, piso, janelas, etc. - acrescidos de incómodos para as Rés e demais habitantes do imóvel, decorrentes dos trabalhos.

35. Os custos de demolição das obras concretizadas pelas Rés no prédio urbano em causa nos autos, acrescido dos custos de reposição da realidade urbanística pré-existente, ascenderiam um valor superior a € 500.000,00 (quinhentos mil euros).

Face a este conjunto de facto, julga-se que o pedido da autora da demolição das obras ou inovações – apenas relativamente proibidas - deve ser considerada inadmissível pela clara desproporcionalidade entre a vantagem obtida por aquela e o sacrifício imposto às recorrentes, como clara evidência, resulta dos custos, designadamente económicos, da demolição e de reposição da configuração anterior do prédio: uma pretensão de demolição de uma inovação que supriu, designadamente, deficiências estruturais do edifício, cuja ilicitude radica exclusivamente na falta de autorização válida de uma maioria

do universo dos condóminos, com o custo – que engloba o da reposição do prédio à realidade pré-existente – de € 500 000,00 – é, pela sua desproporcionalidade – e mesmo irracionalidade – claramente abusiva.

Aliás, a demolição das inovações não importa, rigorosamente, em caso algum, a restituição ou reposição do prédio no estado anterior ao da realização das obras correspondentes. O regresso do imóvel ao *status quo ante* implicaria, *summo rigore*, o seu retorno ao estado de degradação anterior, às deficiências – estruturais – de segurança, de salubridade, de isolamento térmico e das redes de distribuição de água, electricidade e esgoto, o que, de todo, seria desrazoável e mesmo irracional. Do que decorre que a demolição e a necessária reconstrução implicaria, evidente e necessariamente, a requalificação, designadamente estrutural, do imóvel ainda que com a configuração ou organização arquitectónica anterior. Requalificação cujo custo recairia exclusivamente sobre as recorrentes e de que a principal beneficiária seria – a autora. Quer dizer: sob o pretexto de sancionar uma ilicitude imputável às recorrentes, dar-se-ia cobertura a um enriquecimento à custa daquelas, da recorrida. Este resultado é, por razões que se explicam por si, inteiramente contrário à boa fé. Boa fé que – é escusado dizê-lo – também autoriza a correcção judicial de todas as situações em que uma das partes enriquece à custa de outra.

Nestas condições, importaria, realmente, concluir pelo abuso, pela autora, do direito e, conseqüentemente, pela procedência da revista. Esta conclusão é, porém, inconsistente ou insegura dada a instabilidade dos fundamentos de facto sobre que assenta, visto que há entrar aqui em linha de conta com a solução que deve ser encontrada para as questões que, por via da ampliação do objecto da revista, foram suscitadas pela recorrida, *maxime* a do – não – uso pela Relação do seus poderes de controlo da decisão da matéria de facto e, portanto, sobre a base de facto sobre a qual este Tribunal Supremo deve declarar, em definitivo, o direito do caso.

3.2.2. Objecto da ampliação da revista.

A primeira questão que, por via da ampliação do objecto da revista, é levantada pela autora, recorrida, é a da nulidade, substancial ou de conteúdo, do acórdão impugnado, com fundamento numa omissão de pronúncia.

O valor jurídico negativo da nulidade do acórdão por omissão de pronúncia resulta da abstenção, injustificada, de conhecimento de questões suscitadas pelas partes ou de pedidos por elas formulados. O tribunal deve, realmente, resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação,

exceptuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução encontrada para outras (art.ºs 130.º e 608.º, n.º 2, do CPC). O tribunal deve, pois, examinar toda a matéria de facto e analisar todos os pedidos formulados por elas, com excepção apenas das matérias ou dos pedidos que forem juridicamente irrelevantes ou cuja apreciação se tornar inútil pelo enquadramento jurídico escolhido ou pela resposta fornecida a outras questões. A nulidade que o recorrente assaca ao acórdão impugnado resulta da infracção deste dever (art.º 615.º, n.º 1, c), 1.ª parte, ex-vi art.º 666.º, n.º 1, do CPC).

Mas a propósito desta causa de nulidade da decisão há que ter presente o seguinte: não existe omissão de pronúncia, mas um *error in iudicando*, se o tribunal não aprecia uma qualquer questão com o argumento, por exemplo, de que ela não foi invocada, ou de que não tem o dever de sobre ela se pronunciar ou de que a sua apreciação é inútil: aquela omissão pressupõe uma abstenção não fundamentada de julgamento – e não uma fundamentação errada para não conhecer de certa questão. Efectivamente, uma coisa é o tribunal deixar de se pronunciar sobre uma questão, outra, bem diferente, é invocar razão, boa ou má, procedente ou improcedente, para justificar a sua abstenção. Além disso – como este Supremo Tribunal tem reiterado, firme e consistentemente – há que fazer um *distinguo* entre *questão* que deve ser decidida e *considerações, argumentos ou razões* produzidas pelas partes para sustentar o seu ponto de vista: desde que decida a questão posta, o tribunal não tem de se ocupar nem está vinculado a apreciar os fundamentos ou razões em que as partes se apoiam para sustentar a sua pretensão²⁷, excepto na medida em que mostre necessária ou indispensável para o cumprimento, com a pontualidade exigível, do seu dever de fundamentação.

A autora, recorrente do recurso de apelação, imputou, na respectiva alegação, às recorrentes de revista, a violação da proibição do *tu quoque* e, portanto, a actuação daquelas em abuso do direito. E quanto a tal questão não se lê no acórdão impugnado uma só linha que seja, quanto mais não fosse para declarar prejudicado o seu conhecimento por virtude da decisão de julgar não verificado o abuso do direito que as demandadas assacavam à autora: aquele acórdão focou-se em exclusivo na questão do abuso do direito que as demandadas atribuíam à demandante, que decidiu em sentido negativo, não tendo gasto uma só vocábulo quanto à violação pelas demandadas da princípio da proibição do *tu quoque*, invocada pela autora. Há realmente, quanto a tal questão, uma clara e absoluta omissão de pronúncia que fere, com o vício da nulidade, no segmento correspondente, o acórdão recorrido. Dado que, no

tocante à nulidade do acórdão por omissão de pronúncia o Supremo julga, não segundo o regime de substituição, mas de acordo com o modelo de cassação, aquela invalidade determinaria, por si só, a devolução do processo à Relação para que a suprisse (art.º 684.º, n.º 2, do CPC).

Mais relevante ou séria é, porém, a abstenção da Relação de apreciação da impugnação da decisão da matéria de facto da 1.ª instância, deduzida pela recorrida no seu recurso de apelação.

O Supremo Tribunal de Justiça é um tribunal de revista e, portanto, não controla a decisão da questão de facto e não revoga por erro de facto, controlando apenas a decisão de direito e só revogando por erro de direito, limitação que é justificada pela função de harmonização jurisprudencial sobre a interpretação e aplicação da lei que é característica e própria dos tribunais supremos (art.ºs 46.º da LOSJ, aprovada pela Lei n.º 62/2013, de 26 de Agosto, e 682.º, n.º 1, do CPC). Por isso que o erro na apreciação das provas e na fixação dos factos materiais da causa não constitui objecto idóneo do recurso de revista, salvo os casos de ofensa de uma disposição expressa de lei que exija certa espécie de prova para a existência do facto ou que fixe a força de determinado meio de prova, i.e., exceptuados os casos de prova necessária, i.e., em que a lei exige certo meio de prova para se poder demonstrar o facto probando, ou de prova legal ou tarifada, quer dizer, em que a lei impõe ao juiz a conclusão que há-de tirar do meio de prova (art.º 674.º, n.º 3, do CPC).

O Supremo Tribunal de Justiça está, pois, vinculado aos factos fixados pelas instâncias e, como consequência dessa vinculação, está adstrito a uma obrigação negativa: a de não poder alterar, salvo em casos excepcionais, essa matéria (art.º 682.º, n.º 2, do CPC). Estas vinculações implicam que não pode controlar a apreciação da prova, porque uma vinculação à matéria de facto averiguada nas instâncias e a proibição de alterar, implicam, necessariamente, a impossibilidade – e mesmo a desnecessidade – de controlar a sua apreciação. Em especial, o Supremo não pode controlar a prudência ou a imprudência da convicção das instâncias sobre a prova produzida, sempre que se trate de provas submetidas ao princípio da liberdade de apreciação, i.e., que assenta na prudente convicção que o tribunal tenha adquirido das provas produzidas (art.º 607.º, n.º 5, 1.ª parte, do CPC). Trata-se de jurisprudência absolutamente firme ou acorde²⁸. A valoração que a Relação faz destas provas – e a convicção autónoma que delas adquira – dado que não constitui um erro em *matéria de direito probatório*, está inteiramente subtraída à competência decisória ou funcional do Supremo. Numa palavra: está vedado ao Supremo o conhecimento do – eventual – erro na valoração das provas e na

fixação dos factos materiais da causa, apenas dispondo de competência funcional ou decisória para controlar a actuação da Relação nos casos de prova vinculada ou tarifada, ou seja, quando está em causa um *erro de direito*.

Mas o Supremo dispõe, indiscutivelmente, de competências de controlo sobre o uso – ou uso incorrecto – ou não uso pela Relação dos seus poderes específicos sobre a matéria de facto: o poder de correcção da decisão recorrida, o poder de controlo sobre os meios de prova e o poder de anulação da decisão impugnada (art.º 662, n.ºs 1, a), e 2, a), c) e d), do CPC).

No exercício dos seus poderes de correcção da decisão proferida sobre a matéria de facto, a Relação pode alterar aquela decisão se ela for incompatível com a prova produzida em 1.ª instância: esta incompatibilidade pode decorrer de um novo juízo formulado pela Relação dado que – considerando a remissão realizada pelo art.º 662.º, n.º 3 para o art.º 607.º do CPC, a Relação tem de realizar a análise crítica das provas produzidas na 1.ª instância, extrair, se for caso disso, ilações das presunções judiciais e das presunções legais e ainda formar, nas matérias submetidas à livre apreciação da prova, uma prudente convicção autónoma – e fundamentada – sobre essas provas (art.º 607.º, n.ºs 4 e 5, do CPC)

O uso incorrecto pela Relação dos seus poderes de controlo da correcção da decisão da matéria de facto da 1.ª instância pode consistir na não apreciação pura e simples da impugnação da decisão da matéria de facto ou na não apreciação, com completude exigível, de toda a decisão sobre a matéria de facto impugnada, na não apreciação, com completude exigível, das provas adquiridas para o processo, ou na falta de fundamentação, com a completude exigível, da decisão da matéria de facto impugnada, em termos que permitam, objectivamente, compreender o percurso racional subjacente à reapreciação da prova²⁹. A estes casos há que adicionar o não uso pela Relação tanto dos seus poderes de controlo sobre os meios de prova, como dos seus poderes de anulação da decisão da decisão da matéria de facto da 1.ª instância, nos casos em que essa anulação seja necessária, por, designadamente, a contradição sobre certos pontos de facto daquela decisão não poder ser ultrapassada pelos elementos disponibilizados pelo processo (art.º 662.º, n.º 1, *ex-vi*, al. c), do n.º 2 do mesmo artigo).

Segundo a recorrida, apelante, o tribunal da 1.ª instância, equivocou-se, por erro na apreciação ou na valoração das provas, quanto aos pontos de facto 34 - *A reposição do edifício como se encontrava antes da intervenção das Rés, implicaria a demolição de andar de habitação finalizado - nomeadamente ao*

nível de telhado de cobertura, pilares, estruturas, vigas, vigotas, piso, janelas, etc. - acrescidos de incómodos para as Rés e demais habitantes do imóvel, decorrentes dos trabalhos - e 35 - Os custos de demolição das obras concretizadas pelas Rés no prédio urbano em causa nos autos, acrescido dos custos de reposição da realidade urbanística preexistente, ascenderiam um valor superior a € 500.000,00 (quinhentos mil euros) - que, segundo a autora devem ser julgados não provados, devendo, em contrapartida, julgar-se provados o ponto de facto - As obras alteraram a linha arquitectónica do prédio e aumentaram o volume da construção e a área das fracções autónomas da 1ª Ré, em detrimento do espaço comum e em desconformidade com as especificações fixadas no título constitutivo da propriedade horizontal, e alterados pontos de facto provados, com o adicionamento, na sua redacção dos verbos “encontrar” e “apresentar”, ambos no presente do indicativo, esclarecedores desses mesmos ponto de facto, designadamente: ponto n.º 31 - (...) o qual, em momento prévio à intervenção urbanística realizada, se encontrava, e ainda se encontra, em mau estado de conservação, por nunca ter sido objeto de beneficiação, nomeadamente, condições deficitárias de salubridade, isolamento térmico, segurança - ponto n.º 32 - o prédio, face a sua antiguidade - cuja construção é datada de 1914 - apresentava, e ainda apresenta, diversas deficiências quer a nível estrutural, com fissuras nas paredes, como também a nível de redes de consumos domésticos (quadro elétrico, redes de águas e esgotos, etc.).

A Relação não apreciou esta impugnação da autora contra a decisão da *quaestio facti* da 1.ª instância, tendo adiantado, para justificar essa abstenção, a razão seguinte: *que a improcedência das excepções do abuso do direito e da excessiva onerosidade da reconstituição natural que infra se determina, torna inútil a apreciação da impugnação.*

É certo que, de harmonia a orientação consolidada deste Tribunal Supremo, dada a instrumentalidade da reapreciação da decisão da matéria de facto, o exercício pela Relação dos seus amplos poderes de controlo da correcção da decisão daquela decisão só deve incidir sobre os factos que sejam relevantes para a decisão da causa, segundo as várias soluções plausíveis da questão de direito; se o facto ou factos que se reputam de mal julgados não se mostrarem relevantes *segundo os vários enquadramentos jurídicos plausíveis possíveis do objecto da acção*, a reponderação deve ter-se - por aplicação do princípio da utilidade a que deve subordinar-se toda a actividade jurisdicional - mesmo por proibida (art.º 130.º do CPC)³⁰. Mas não é esse, seguramente, o caso.

Os factos que a autora, apelante, reputa de erroneamente julgados – *maxime* os contidos nos n.ºs 34 e 35 – relevam enorme e indiscutivelmente – como de modo concludente mostra o conteúdo da sentença da 1.ª instância e a exposição anterior – para a apreciação da questão do abuso, por aquela parte, do direito que, irrecusavelmente, constitui um enquadramento ou uma solução mais que plausível da questão de direito. A abstenção da apreciação da impugnação da decisão da matéria de facto da autora, apelante, é, pois, incorrecta.

Realmente, a Relação não deverá abster-se de apreciar a impugnação deduzida contra a matéria de facto, ainda que os factos objecto dessa impugnação só possam ser relevantes se, em relação a uma questão controversa na doutrina ou na jurisprudência, vier adoptar um determinado entendimento ou a preferir uma determinada solução: ao Tribunal da Relação não cabe, no momento da apreciação da impugnação deduzida contra a decisão da matéria de facto da 1.ª instância e no exercício dos seus poderes de controlo da correcção dessa decisão, antecipar qualquer solução jurídica e, menos ainda, abster-se de apreciar o erro invocado na fixação dos factos que não forem relevantes segundo esse enquadramento. Mas foi exactamente essa, na espécie sujeita, a atitude da Relação.

Por ter preferido um determinado enquadramento jurídico do caso *sub judice*, a Relação absteve-se de apreciar a impugnação da decisão da matéria de facto da 1.ª instância. Todavia, se o Supremo considerar que outro pode ou deve ser o enquadramento jurídico da acção, mas que para a modificação desse enquadramento é indispensável a estabilização dos factos materiais da causa, e que essa consolidação reclama que a Relação exerça os seus poderes de controlo sobre a decisão da matéria de facto da 1.ª instância, conhecendo da impugnação que contra essa decisão foi deduzida pela parte, deve mandar baixar o processo àquela instância e ordenar-lhe que proceda a essa apreciação (art.º 729.º, n.º 3, do CPC).

A Relação fez, portanto, um *não uso* incorrecto dos seus poderes de controlo da correcção da decisão da matéria de facto da 1.ª instância. A devolução do processo à Relação para que faça uso – e um uso correcto – desses poderes é, assim, um corolário que não pode ser recusado.

Importa, pois, julgar procedente o pedido contido na requerimento de ampliação do objecto da revista formulado pela recorrida e, consequentemente, determinar a baixa ao processo ao Tribunal da Relação para que proceda à apreciação da impugnação da decisão da matéria de facto

da 1.ª instância deduzida por aquela parte e, bem assim, ao suprimimento da apontada omissão de pronúncia.

Do percurso argumentativo percorrido, extraem-se, como proposições conclusivas mais salientes, as seguintes:

- Uma pretensão de demolição de inovações realizadas por um condómino nas partes comuns de edifício constituído em propriedade horizontal, cuja ilicitude deriva da falta de autorização válida da assembleia de condóminos, pode ser detida pelo abuso do direito, designadamente, por desproporção severa ou desequilíbrio evidente e grave;
- a Relação não deve abster-se de apreciar a impugnação deduzida contra a matéria de facto, ainda que os factos objecto dessa impugnação só possam ser relevantes se, em relação a uma questão controversa na doutrina ou na jurisprudência, vier a adoptar um determinado entendimento ou a preferir uma determinada solução, antes devendo actuar os seus poderes de controlo da correcção da decisão da matéria de facto da 1.ª instância no tocante a todos os factos que sejam relevantes segundo os vários enquadramentos jurídicos plausíveis possíveis do objecto da causa;
- Ao Tribunal da Relação não cabe, no momento da apreciação da impugnação deduzida contra a decisão da matéria de facto da 1.ª instância e no exercício dos seus poderes de controlo da correcção dessa decisão, antecipar qualquer solução jurídica e, menos ainda, abster-se de apreciar o erro invocado na fixação dos factos que não forem relevantes segundo esse enquadramento.

As recorrentes sucumbem na revista. Essa sucumbência torna-as objectivamente responsáveis pela satisfação das respectivas custas (art.º 527.º. n.ºs 1 e 2, do CPC).

4. Decisão.

Pelos fundamentos expostos, revoga-se o acórdão recorrido e determina-se a baixa do processo ao Tribunal da Relação para que profira novo acórdão no qual proceda à apreciação da impugnação da decisão da matéria de facto da 1.ª instância deduzida pela recorrida, AA e, bem assim, ao suprimimento da omissão de pronúncia supra apontada.

Custas pelas recorrentes.

2026.01.13

Henrique Antunes (Relator)

Maria João Vaz Tomé

Isoleta Almeida Costa

1. João de Castro Mendes/Miguel Teixeira de Sousa, Manual de Processo Civil, AAFDL, 2022, pág. 162.[↵](#)
2. Acs. do STJ 29.05.2014 (1092/10.OTBLSD-GP1.S1) e da RP 16.09.2013 (312/12.OTBMAI.P1) e 29.05.2014 (1092/10.OTBLSD-G. P1. S1); Abrantes Geraldês, Recursos em Processo Civil, 7.^a edição actualizada, Almedina, Coimbra, 2022, págs. 145 e 149.[↵](#)
3. Alberto dos Reis, Código de Processo Civil Anotado, Volume V, Coimbra Editora, 195, pág. 140; Acs. do STJ de 10.05.2021 (3701/18) e de 08.10.2020 (5243/18).[↵](#)
4. João de Castro Mendes, Miguel Teixeira de Sousa, Manual de Processo Civil, AAFDL, 2022, Vol. II, cit., pág. 109.[↵](#)
5. Miguel Teixeira de Sousa, Algumas questões sobre o ónus da alegação e da impugnação em processo civil, Scientia Iuridica, Tomo LXII, n.º 332, 2013, págs. 401 e 402.[↵](#)
6. Ac. do STJ de 01.10.2019 (20427/16).[↵](#)
7. Acs. do STJ de 20.02.2022 (8281/17)e, por todos, de 27.11.2025 (700/22); Vaz Serra, Anotação ao Ac. do STJ de 19 de Outubro de 1978, RLJ, Ano 112, pág. 132. O conhecimento oficioso do abuso é uma questão de direito – Acs. do STJ de 23.07.1985 (0722848) e 11.11.1992 (082784) – em que estão em causa princípios e valores de ordem pública – Acs. do STJ de 23.07.1985 (072848), 27.10.1191 (079583) e 12.11.1991 (080295).[↵](#)
8. A afirmação de que os recursos visam modificar as decisões recorridas e não criar decisões sobre matéria nova constitui jurisprudência firme. Cfr., v.g., Ac. do STJ de 14.05.93, CJ, STJ, 93, II, pág. 62.[↵](#)
9. Ac. do STJ de 23.03.96, CJ, 96, II, pág. 86.[↵](#)
10. Cfr. sobre ele, Menezes Cordeiro, Direito Reais, Reprint, Lex, Lisboa, 1979, págs. 636 a 642, Carvalho Fernandes, Da Natureza Jurídica do Direito

de Propriedade Horizontal, Cadernos de Direito Privado, n.º 15, Julho/Setembro, 2006, pág. 3 e Rui Pinto Duarte, Curso de Direitos Reais, Princípios, Cascais, 2002, pág. 103.[↵](#)

11. Como sucede, por exemplo, com José Alberto C. Vieira, Direitos Reais, Coimbra Editora, 2008, pág. 724.[↵](#)

12. Aragão Seia, Propriedade Horizontal, Condóminos e Condomínios, Almedina, Coimbra, 2001, pág. 131, Sandra Passinhas, A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal, Almedina, Coimbra, 2000, Henrique Mesquita, A Propriedade Horizontal no Código Civil Português, RDES, Ano XXIII, n.ºs 1 a 4, 1976, pág. 139, Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, volume III, Coimbra Editora, Coimbra, 1987, pág. 434, Abílio Neto, 2006, pág. 282, e Ana Taveira da Fonseca, Comentário ao Código Civil, Direito das Coisas, Universidade Católica Portuguesa, pág. 463; Acs. do STJ de 20.02.2022 (8281/17), 07.03.83, BMJ n.º 325, pág. 575, e de 26.05.92, BMJ n.º 417, pág. 734, e da RP de 14.01.1986, CJ, 86, I, pág. 160.[↵](#)

13. Pires de Lima e Antunes, Varela, Código Civil Anotado, vol. III, cit. pág. 435, e Acs. do STJ de 01.06.2010 (95/2009), 03.04.2004 (04B522), 16.10.2003 (03B2567), 18.05.1999 (99B443), 03.11.1994 (087256) e 11.10.1989 (074879).[↵](#)

14. Henrique Mesquita, Obrigações Reais e Ónus Reais, Almedina, Coimbra, 1990, pág. 333.[↵](#)

15. José Joaquim Gomes Canotilho, Actos Autorizativos Jurídico-Públicos e Responsabilidade por Danos Ambientais, Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Coimbra, 1983, págs. 2 a 59.[↵](#)

16. Ac. do STJ de 29.06.2107 (117/13.1TBMLG.G1.S1); Oliveira Ascensão, Direito Civil, Reais, 5.ª edição, Coimbra, 2000, pág. 253.[↵](#)

17. Acs. do STJ de 25.05.2000, CJ, STJ, VIII, II, pág. 80, e de 26.05.1982, BMJ n.º 417, pág. 734, da RL de 09.05.1985, BMJ n.º 534, pág. 608, e de 27.06.1991, CJ, XVI, III, pág. 176, e da RC de 19.12.1989, BMJ n.º 292, pág. 525 e de 10.01.1995, CJ, XX, I, pág. 15.[↵](#)

18. Ac. do STJ de 12.01. 2021 (2689/19) e António Menezes Cordeiro, Tratado de Direito Civil, I, Parte Geral, 2ª edição, Almedina, 2000, págs. 247 e 248.[↵](#)

19. Cfr. v.g., o Ac. da RE de 26.11.1987, CJ, XII, V, pág. 268, e de 23.1.1986, CJ, XI, I, pág. 231, e do STJ de 3.5.1990, BMJ n.º 397, pág. 454. [↵](#)
20. António Menezes Cordeiro, Tratado de Direito Civil Português, I, Parte Geral, 2ª edição, Almedina, 2000, cit. págs. 250 a 265, e Da Boa Fé no Direito Civil, vol. II, Coimbra, 1984, § 30, págs. 797 e ss. [↵](#)
21. Ac. do STJ de 21.03.2023 (2164/10). [↵](#)
22. Ac. do STJ de 05.05.2015 (3820/07). [↵](#)
23. J. J. Canotilho e Vital Moreira, Constituição da República Portuguesa, Anotada, Volume I, 4ª edição Revista, Coimbra Editora, 2007, pág. 388. [↵](#)
24. António Menezes Cordeiro, Do abuso do direito; estado das questões e perspectivas, disponível em https://www.oa.pt/conteudos/artigos/detalhe_artigo.a_spx?idsc=45582&ida=45614. [↵](#)
25. Acs. de 21.03.2023 (2164/16), 14.03.2019 (1189/15) e de 10.01.2023 (20894/18). [↵](#)
26. Paulo Mota Pinto, Sobre a proibição do comportamento contraditório (venire contra factum proprium) no Direito Civil, Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Volume Comemorativo, Coimbra, 2003, pág. 305 e António Menezes Cordeiro, Da Boa Fé, cit., págs. 828 a 836, Vaz Serra, Abuso do Direito (em Matéria de Responsabilidade Civil), BMJ n.º 85, pág. 262, Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, vol. I, 4.ª edição, Coimbra, 1987, pág. 299, e Ac. do STJ de 16.03.1980, RLJ, Ano 114, pág. 76. Mas é claro que o acto abusivo pode ainda dar lugar, à nulidade, à anulabilidade, a inoponibilidade, ao alargamento de um prazo de caducidade ou de prescrição, etc. Cfr. Vaz Serra, RLJ, Ano 107, pág. 25. [↵](#)
27. Por último - e por todos - o Ac. do STJ de 08.02.2024 (995/20). [↵](#)
28. V.g., Acs. do STJ de 14.07.2023 (19645/18), 03.11.2021 (4096/18), 14.12.2016 (2604/13), 12.07.2018 (701/14) e 12.02.2019 (882/14). [↵](#)
29. Ac. do STJ de 05.04.2022 (1916/18). [↵](#)
30. Acs. do STJ de 17.01.2023 (1202/18), 28.09.2023 (2509/16) 09.02.2021 (26069/18.3T8PRT.P1.S1), 30.09.2020 (4420/18) e 14.03.2019 (8765/16). [↵](#)
-