

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 1086/22.2T8MCN.P1

Relator: JOÃO VENADE

Sessão: 16 Janeiro 2026

Número: RP202601161086/22.2T8MCN.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: REVOGADA EM PARTE

PROPRIEDADE HORIZONTAL

PARTES COMUNS

APROVAÇÃO DA REALIZAÇÃO DE OBRAS NAS ZONAS COMUNS

Sumário

I - Para se poderem realizar obras nas partes comuns, o condómino tem de obter autorização do condomínio, que as pode aprovar por maioria qualificada (desde que representativa de 2/3 do valor total do prédio), conforme artigo 1425.º, n.º 1, do C. C..

II - Não havendo essa autorização, a construção tem de ser demolida.

II.I - No caso, as obras prejudicavam a utilização, por parte de um dos condóminos, de uma parte comum, o que reforça a ilicitude da inovação (n.º 7, daquele artigo 1425.º).

(Sumário da responsabilidade do Relator)

Texto Integral

Processo n.º 1086/22.2T8MCN.P1.

João Venade.

José Manuel Correia.

Judite Pires.

*

1). Relatório.

AA, e mulher, BB, residentes na Rua ..., ..., ..., ... e ..., ...,

propuseram contra

CC e mulher, DD, residentes na Rua ..., ... e ..., ...,

Ação declarativa, sob a forma de processo comum, pedindo que os Réus sejam condenados a:

1). *A reconhecer* que a faixa de terreno que vedaram é parte comum da fração A e B ou, em alternativa, reconhecer que o prédio dos AA. beneficia de uma servidão de passagem a pé de pessoas pela indicada faixa de terreno.

2) A abster-se da prática de qualquer embaraço ao exercício de tal direito, nomeadamente a colocação de vedação ou, em alternativa, que proporcionem o acesso à faixa de terreno, disponibilizando as chaves do portão;

3) A demolir a parede que colocaram junto à porta dos Autores e retirarem desse caminho de passagem, todos os materiais e objetos que nele depositarem, desimpedindo-o totalmente de modo a permitir o livre trânsito de pessoas para a fração dos Autores;

4) Absterem-se de praticar quaisquer atos ou ações que de algum modo impeçam ou estorvem a passagem livre de por esse caminho de e para a sua fração.

5) Condenados a pagar-lhes, a título de danos não patrimoniais, quantia não inferior a 2 000 EUR cada um, acrescido de juros à taxa legal, até efetivo e integral pagamento.

Em síntese, alegam que:

. são donos do imóvel sito em ..., ... e ..., ..., inscrito na matriz sob o artigo ...73, descrito na C. R. P. do Marco de Canaveses, sob o n.º ...49...;

. os Réus são donos do imóvel sito no mesmo local, freguesia e concelho, inscrito na matriz sob o mesmo artigo ...73 mas descrito na competente C. R. P., sob o n.º ...49...;

- .o prédio dos Autores e Réus encontra-se inserido no regime de propriedade horizontal, sendo composto por 3 frações (A, B e C), constituindo unidades independentes, distintas e isoladas entre si;
- . o prédio era dos pais do Autor AA e avô da Ré DD, de nome EE e FF;
- . a fração C é propriedade de um irmão do Autor, pai da Ré DD;
- . os Autores residem na fração em causa há cerca de 43 anos, não obstante o registo de aquisição da mesma se ter efetuado em 2007;
- . o mesmo aconteceu com o seu irmão, proprietário da fração C, que começou a residir muitos anos antes de ser realizada a escritura de aquisição e o registo em seu nome;
- . os pais do Autor fizeram as obras de construção do prédio, no entanto só conseguiram legalizar as frações, através da constituição da propriedade horizontal em 2003;
- . tanto os Autores, como o seu irmão, sabiam que assim que os pais conseguissem constituir a propriedade horizontal, iriam proceder à realização da escritura da compra e venda da fração;
- . os pais do Autor não procederam a doação nem a partilha das frações, faziam uma venda a um terceiro e esse terceiro vendia aos filhos;
- . os notários aconselhavam os pais do Autor desta forma, evitando assim a presença dos demais filhos na escritura;
- . a fração A, propriedade dos Réus, era a casa dos pais do Autor e avós da Ré DD;
- . o pai do Autor viveu na fração A até ao seu falecimento, e a mãe do Autor posteriormente acabou por sair e ir viver para casa de outro filho, devido à sua idade, no ano de 2018;
- . a referida fração A foi então adquirida pelos Réus, sobrinhos dos Autores, em 2019;
- . posteriormente, os Réus realizaram obras na fração, deixando restos de obras, na parte traseira da fração A, parte comum às frações;

- . em abril de 2022, o Autor enviou uma missiva ao Réu, dando conta de um problema relativo a esgotos, mas também do aglomerado de telhas que se encontravam na parte comum das frações, dificultando a passagem pelo local;
- . dias depois, o Réu removeu os detritos que se encontravam na passagem;
- . acreditando que a situação estaria resolvida, os Autores continuaram a passar na identificada parte comum, como sempre fizeram ao longo de 43 anos;
- . sem nada que fizesse prever, em 12/08/2022, os Réus colocaram uma parede em blocos de cimento encostada a uma porta dos Autores, que abria para essa parte/passagem e, em 20/08/2022, colocaram um portão de acesso à parte comum das frações;
- . os Autores não conseguem utilizar aquela porta;
- . com esse comportamento dos Réus, sentiram-se afrontados, humilhados, abatidos, preocupados e acima de tudo, impedidos do exercício do seu direito.

*

Os Réus contestaram, negando que parte do imóvel em causa fosse usado em exclusivo pelos Autores, antes pelo contrário, são eles, Réus, os únicos que praticam atos de posse.

*

Foi elaborado despacho saneador onde se fixou como:

Objeto do litígio:

. Direito de propriedade sobre uma parcela de terreno situada a nascente do prédio dos autores.

Servidão de passagem

Danos não patrimoniais;

E como **temas da prova**, apurar se:

- . a parcela de terreno é espaço comum das frações.
- . a parcela de terreno em causa nos autos era usada pelos autores regularmente para limpeza dos pássaros que têm no pátio e para levarem o lixo ao contentor, bem como para trocarem a botija do gás.
- . a parcela de terreno é o único acesso exterior que os autores têm à sua residência na parte do tardoz.
- . os Autores se sentiram afrontados, humilhados, abatidos, preocupados com a conduta dos réus.

*

Realizou-se audiência de julgamento, tendo sido proferida sentença com o seguinte teor:

«Pelo exposto, julga-se a acção procedente, por provada, e, em consequência, condenam-se os réus:

I - A reconhecer que a faixa de terreno que vedaram é uma parte comum do prédio constituído em propriedade horizontal sito em ..., concelho ..., composto pelas fracções A, B e C, correspondente ao artigo matricial urbano ...73;

II - A abster-se da prática de qualquer acto que embarace o exercício desse direito, nomeadamente a colocação de vedação ou, em alternativa, a facultar o acesso à faixa de terreno, disponibilizando as chaves do portão;

III - A demolir a parede que colocaram junto à porta dos autores e a retirar dessa faixa de terreno todos os materiais e objectos aí depositados, desimpedindo-o totalmente;

IV - A abster-se de praticar quaisquer actos ou acções que, de qualquer forma, impeçam ou estorvem a passagem livre por essa faixa de terreno;

V - No pagamento aos autores da quantia global de € 850,00 (oitocentos e cinquenta euros), a título de compensação pelos danos não patrimoniais causados, quantia acrescida de juros à taxa, desde a citação até efectivo e integral pagamento, absolvendo-os do demais peticionado.

Mais se condenam autores e réus no pagamento das custas da acção, na proporção 22% para os primeiros e 78% para os segundos.».

*

Inconformados, recorrem os Réus, formulando as seguintes **conclusões**:

«A) As questões a decidir no âmbito do presente recurso versam sobre a alteração da matéria de facto dada como provada e não provada e a matéria de direito: concretamente saber se, efetivamente, a parcela em litígio é parte comum do prédio, se está afeta ou não ao uso exclusivo dos réus e se estes causaram quaisquer danos não patrimoniais aos AA., de modo que lhes assista direito a serem indemnizados.

B) A alínea e) dos factos não provados deve ser alterada para PROVADA.

Os concretos meios probatórios que impõem decisão diversa da recorrida quanto a esse facto são o depoimento da testemunha GG, inquirida em audiência de discussão e julgamento da sessão do dia 11.07.2025, a qual referiu que nunca passou na parcela de terreno em litígio, mas sabe que os AA. passavam lá, do mesmo modo que passavam os antepassados dos RR. - veja-se minutos 4:28 e 9:59 da passagem da gravação. Acresce que, o próprio A. marido - AA - depôs no mesmo sentido na audiência de discussão e julgamento do dia 17.06.2025: aos 17:09 minutos da gravação “o pai (antecessores da propriedade dos RR.) utilizavam aquilo” (diga-se a parcela em litígio) e a. mulher - BB - na audiência de discussão e julgamento do dia 11.07.2025: aos 10:53 minutos da gravação “todos os três usavam e passavam lá”, aos minutos 20:27 a 20:40 “todos utilizavam aquilo”, minutos 21:08 “ele (pai do A. marido) também utilizava aquilo, porque aquilo era dele e eu nunca lhe disse nada” e minutos 21:19 “era a passagem dos três, igual para todos”.

C) Deve ainda ser ADITADO um novo facto aos provados com a seguinte redação: “Os AA. fazem uso exclusivo da parcela tardoz da sua casa de habitação, comum a todas as frações, tendo-a vedado com um portão na sua extremidade, na zona em que confronta com os AA., tendo-a cimentado e nela colocando objetos, estando a mesma identificada a amarelo na planta junta aos autos com o requerimento de 31.01.2025”.

D) Os meios probatórios que impõem que este facto seja aditado aos provados são os seguintes: a prova documental junta aos autos, concretamente o doc.

n.º 6 junto à petição inicial, consistente em 2 fotografias das quais se verifica que no limite da parcela dos RR., ou seja, no início da parcela dos AA., se encontra implantado um portão, a estabelecer o limite da parcela dos AA. E dos RR. É possível visualizar o mesmo portão na fotografia n.º 8 da p.i, sendo no seguimento do mesmo que os RR. levantaram a parede em blocos. A esse portão se refere a Sra. Juiz do Tribunal a quo nos factos provados sob os n.ºs 11, 13, 20 e 29. Há que atender ainda à fotografia n.º 4 (Acesso e muro erguido) da ata da audiência de discussão e julgamento do dia 13.05.2025, da qual se constata que, a parcela tardoz da casa dos AA. encontra-se cimentada, num plano superior à parcela dos RR., tem uma escadaria e tem objetos aí depositados nomeadamente pranchas de construção civil. Acresce que, nos factos provados, a Sra. Juiz refere-se ao uso exclusivo que os AA. fazem da parcela no ponto 16 (o autor fazia limpeza dos pássaros que tinha no pátio).

Finalmente, impõem que o supra referido facto seja dado como provado, o depoimento do A. marido (sessão da audiência de discussão do dia 17.06.2025, aos minutos 8:42, 9:09, 17:50, 19:00 e 27:23 da passagem da gravação), da A. mulher (sessão da audiência de discussão do dia 11.07.2025, aos minutos 4:57, 5:30, 10:22, 10:59, 12:41, 13:06, 16:28, 20:54, 21:30 e 22:34 da passagem da gravação), da R. mulher (sessão da audiência de discussão do dia 17.06.2025, aos minutos 22:26 da passagem da gravação), da testemunha dos AA.- HH (inquirida na audiência de discussão e julgamento do dia 11.07.2025, aos minutos 1:43, 2:14, 4:44, 05:07, 15:52, 18:03 da passagem da gravação), da testemunha dos AA. GG (inquirida na audiência de discussão e julgamento do dia 11.07.2025, aos minutos 6:24 da passagem da gravação) e da testemunha dos RR., pai da R. mulher e proprietário da fração C, do prédio descrito nos autos, (inquirido na audiência de discussão e julgamento do dia 11.07.2025, aos minutos 12:23 e 21:23 da passagem da gravação).

E) Da prova vinda a referir resulta, de forma inequívoca, que os AA. fazem uso exclusivo da parcela sita na parte tardoz da sua fração, tendo-a cimentado, de modo que a mesma ficou num plano superior à dos RR. Nessa parcela, que entendem ser sua, colocaram umas escadas e na sua extremidade, na parte que confronta com os AA., um portão. Acresce que, a dita parcela é usada pelos AA. como bem entendem, encontrando-se nela depositados objetos, como pranchas de construção civil, botijas, verduras, etc.

F) Face ao exposto, impõe-se a este douto Tribunal que adite um novo facto, aos provados, com a redação acima descrita.

G) É manifesto o desacerto do Tribunal a quo no que respeita à interpretação do título constitutivo da propriedade horizontal e da planta anexa ao mesmo junta a juízo por requerimento de 31.01.2025.

H) No caso sub judicio, considerou a Sra. Juiz do Tribunal a quo que a parcela de terreno em litígio/logradouro é presuntivamente comum, por força do n.º 2, al a) do referido artigo 1421.º do C. C. Posição que não sufragamos na íntegra.

I) Para se definir se o logradouro é parte comum do prédio ou não, há que interpretar o título negocial de natureza formal, concretamente a propriedade horizontal constituída por escritura pública.

Como tal, são aqui inteiramente aplicáveis as regras gerais em matéria de interpretação das declarações negociais, estipuladas nos artigos 236.º e 238.º, do Código Civil.

Socorrendo-nos destas regras e aplicando-as ao caso presente, temos para nós que: da escritura de constituição de propriedade horizontal resulta que os aí outorgantes, EE e esposa, pais do A. marido e avós da R. mulher “são donos e legítimos possuidores do prédio urbano composto de edifício de cave, rés-do-chão e logradouro, com superfície coberta de duzentos e setenta e cinco virgula dois metros quadrados e descoberta de cento e setenta e quatro virgula oito metros quadrados (...)”. Percorrendo o título constitutivo de propriedade horizontal, dele consta ainda que faz parte integrante da:

- Fração A, de propriedade dos RR., um logradouro para uso exclusivo desta, com a área de 25m².

- Fração B, de propriedade dos AA., um logradouro para uso exclusivo desta, com a área de 31m².

- Fração C um logradouro para uso exclusivo desta, com a área de 112,08m².

J) Vale tudo por dizer que, do teor do título constitutivo da propriedade horizontal, infere-se a inclusão em cada uma das frações de logradouros exclusivamente afetos às mesmas.

K) Mais consta que é ainda comum às frações B e C a parte restante do logradouro, com a área de seis metros quadrados.

L) Não resulta do mesmo título, de forma clara, a localização do logradouro para uso exclusivo de cada uma das frações (se a norte, sul, nascente ou poente, se na parte frontal ou tardez das mesmas).

Pelo que, deve o referido título ser analisado conjuntamente com a planta junta aos autos pelos RR. em 31.01.2025, da qual resulta que:

- A fração A. está delimitada a verde, sendo certo que da mesma faz parte integrante a parcela de terreno em litígio.

- A fração B está delimitada a amarelo, sendo certo que da mesma faz parte integrante uma parcela na parte frontal e outra parcela na parte tardez da fração, no seguimento da parcela de terreno em litígio.

- A fração C está delimitada a azul;

- A zona/logradouro comum do prédio com a área de 6,00m² está identificada com um azul/verde mais claro.

M) Ora, somando as áreas dos três logradouros ali previstos, exclusivos de cada uma das frações A, B e C, (25m² + 31m² + 112.08m²) e da zona comum (6m²), alcançamos a área global de 174,08 m², que corresponde exatamente à área descoberta do prédio constante da escritura de constituição da propriedade horizontal. (sublinhado nosso)

N) Só assim se justifica que, na referida planta, a parcela em litígio/ logradouro esteja delimitada a verde, tal como a restante área que faz parte integrante da fração A, à semelhança do que sucede com a fração B, de propriedade dos AA., em que toda a sua área está delimitada a amarelo e com a fração C, que tem toda a sua área delimitada a azul.

O) Na verdade, à semelhança do que resulta da interpretação da planta relativamente à fração C, em que é possível aferir que o logradouro desta se estende da sua parte frontal até à sua parte tardez, igual interpretação se deve fazer relativamente ao logradouro das frações A e B, que abrangem quer a parte frontal das frações, quer a parte tardez.

Reitera-se, só assim se justifica na planta, a parte tardez estar identificada com a mesma cor da parte frontal.

P) Refira-se ainda que o facto de, nas plantas estar inscrito o termo " logradouro" apenas na parte frontal da representação topográfica das frações, em nada altera este raciocínio, tendo em conta que a soma dos três logradouros corresponde exatamente à área total descoberta do prédio.

Q) Acresce que, porque a fração C não tem acesso à parcela em litígio, nem se compreenderia que a mesma fosse comum apenas a duas frações, e tal não constasse expressamente do título constitutivo da propriedade horizontal.

R) No caso concreto, analisando a propriedade horizontal no seu todo e, bem assim, a planta anexa, é legítimo interpretar a declaração no sentido de que foi intenção do seu autor integrar tal parcela para uso exclusivo da fração A, do mesmo modo que se interpreta que a parte tardoz da fração B é de uso exclusivo desta, como efetivamente é.

S) Ademais, não podemos olvidar que a parcela original era constituída apenas pela parte cimentada, como se pode constatar da fotografia n.º 2 da ata da audiência de discussão e julgamento de 13.05.2025 e como resultou do ponto 26 dos factos provados.

T) Ou seja, embora na fundamentação da sentença, a Sra. Juiz do Tribunal a quo, diga o contrário, o certo é que, da factualidade provada, resulta que, na data da constituição da propriedade horizontal, aquela parcela destinava-se unicamente a gotejamento das águas que derivavam do telhado da fração A e para sua limpeza. Com efeito, a parcela primitiva situava-se debaixo do telhado dos RR. e coberta por este (ver ponto 28 dos factos provados). O facto de, entretanto, ter sido alargada, por força das obras que os vizinhos dos autores e réus executaram no seu prédio, não altera a natureza da parcela, nem a sua afetação exclusiva à fração dos RR.

Verifica-se, assim, a destinação objetiva do logradouro à fração dos RR., desde a data da constituição da propriedade horizontal.

U) Pelo exposto, deve ser alterada a redação do ponto 34 dos factos provados, nos seguintes termos: “Na planta que instruiu o projecto da propriedade horizontal aprovado e com base no qual foi feita a escritura de constituição de propriedade horizontal do prédio em apreço, encontra-se assinalada a verde a área coberta e descoberta da fração “A”, abrangendo essa cor um logradouro com a área de 25m², no qual se inclui a parcela de terreno em litígio”.

V) E, nessa sequência, deve a dita sentença recorrida ser revogada e ser substituída por outra que, não obstante decida que a parcela em litígio é comum, destina-se a uso exclusivo da fração dos RR.

W) Nessa senda, nem mesmo o pedido alternativo de existência de servidão de passagem por via da usucapião, que não foi conhecido pelo Tribunal, por a sua apreciação ter ficado prejudicada, poderia proceder. Com efeito, se a parcela

em litígio é comum a todas as frações do prédio, neste enquadramento, é legalmente inadmissível a constituição de qualquer servidão de passagem, cfr. artigo 1543.º do Código Civil. Ora, a parcela em litígio não pertence a donos diferentes. Pertence, outrossim, a todos os condóminos do prédio já identificado, em que se incluem, portanto, os titulares das referidas frações “A” e “B”.

X) Resulta do exposto, que os RR. não causaram quaisquer danos não patrimoniais aos AA., de modo a que lhes assista ser indemnizados.

Não obstante tenha resultado provado que os AA. passavam na parcela, a verdade é que, sendo a mesma de uso exclusivo dos RR., poderiam estes retirar essa permissão de passagem, como fizeram. A passagem dos AA. Na citada parcela consubstanciou um ato de mera tolerância por parte dos RR., devido à relação familiar entre todos, cfr. artigo 1253.º, al. b) do C.C.

Portanto, os AA. sabiam e não podiam deixar de saber aquilo a que tinham e não tinham direito. E bem o sabendo, usaram mais do que a que tinham direito. E, não se satisfazendo com o facto de, durante muitos anos, terem beneficiado de uma utilização tolerada por quem tinha o direito de uso exclusivo da parcela em litígio, teimam em manter esse uso agora contra a expressa vontade dos réus, cujo direito estão a prejudicar.

Y) Em face de tudo o exposto, violou a douta sentença em crise, entre outros, o disposto nos artigos 236.º, 238.º, 1414.º, 1415.º, 1416.º, 1417.º, 1418.º, 1420.º, n.º 1 e 1421.º, todos do Código Civil.

Nestes termos e nos demais de direito que V. Exas. doutamente suprirão, deve ser dado integral provimento ao presente recurso e, em consequência, revogar-se a douta decisão recorrida e ordenar-se a sua substituição por outra que julgue a ação parcialmente procedente, por provada e, em consequência, condene os réus a reconhecer que a faixa de terreno que vedaram é uma parte comum do prédio constituído em propriedade horizontal sito em ..., concelho ..., composto pelas frações A, B e C, correspondente ao artigo matricial urbano ...73, de seu uso exclusivo, absolvendo-se os réus dos demais petitionado pelos AA.».

*

Os Autores contra-alegaram, pugnando pela manutenção do decidido.

*

As questões a decidir são:

. apreciação da impugnação da matéria de facto

*

2). Fundamentação.

2.1). De facto.

Resultaram **provados** os seguintes factos:

«1. Encontra-se descrita na Conservatória do Registo Predial de Marco de Canaveses sob o n.º ...49/20030604-B da freguesia ... e ..., a fracção autónoma designada pela letra “B”, correspondente à entrada dois, contígua e a sul da fracção A, onde se mostra registada a favor de AA e BB, casados no regime de comunhão de adquiridos, pela inscrição AP. ... de 2007/12/27;

2. Por sua vez, encontra-se descrita na Conservatória do Registo Predial de Marco de Canaveses sob o n.º ...49/20030604-A da freguesia ... e ..., a fracção autónoma designada pela letra “A”, correspondente à entrada um, sita a norte, onde se mostra registada a favor de CC e DD, casados no regime de comunhão de adquiridos, pela inscrição AP. ...82 de 2019/07/04;

3. As fracções referidas em 1 e 2 integram o prédio constituído em propriedade horizontal sito em ..., concelho ..., composto pelas fracções A, B e C, correspondendo ao artigo matricial urbano ...73, que pertencia aos pais do autor e avós da ré, EE e FF;

4. Os autores residem na fracção B desde que casaram, há cerca de 46 anos;

5. A fracção A era a casa de habitação dos pais do autor e avós da ré DD;

6. O pai do autor viveu na fracção A até ao seu falecimento e a mãe do autor posteriormente acabou por sair e ir viver para casa de outro filho, devido à sua idade, no ano de 2018;

7. A fracção A foi então adquirida pelos réus, sobrinhos dos autores, no ano de 2019;
8. Os réus realizaram pequenas obras na identificada fracção, na sequência do que deixaram restos de obras, nomeadamente de telhas, na parte tardoz da fracção A;
9. Em Abril de 2022, o autor enviou uma missiva ao réu, dando conta de um problema relativo a esgotos, mas também do aglomerado de telhas que se encontravam no local referido em 8, dificultando a passagem pelo mesmo;
10. O réu, dias depois, procedeu à remoção dos detritos que se encontravam naquela parcela de terreno;
11. No dia 12 de Agosto de 2022, os réus construíram uma parede em blocos de cimento encostada a uma porta existente na fracção dos autores, que abria para esse local;
12. Volvida cerca de uma semana, no dia 20 de Agosto, cerca das 21:00 horas, os réus colocaram um portão junto à via pública, no acesso à parte de trás das fracções;
13. Nessa sequência, os autores deixaram de conseguir utilizar a porta referida em 11 para o acesso à via pública e no regresso desta;
14. Os autores passavam no local referido em 8, regularmente, há mais de 40 anos;
15. Com efeito, há mais de 40 anos que as fracções se encontram construídas, sendo que sempre existiu aquela parcela de terreno e sempre os autores a utilizaram como passagem, durante esse período, para o seu prédio;
16. O autor fazia limpeza dos pássaros que tinha no pátio e utilizava tal parcela de terreno para ir levar o lixo ao contentor que se encontra na rua;
17. Os autores utilizavam aquela parcela de terreno para o transporte da botija de gás;
18. Sempre que a fracção dos autores necessitava de obras na parte de trás era utilizada para o efeito aquela parcela de terreno;
19. Trata-se do único acesso exterior que os autores têm à sua residência na parte tardoz, que sempre aí esteve e nunca se encontrou fechado;

20. Os autores, por si e antepossuidores, utilizam há mais de 40 anos a referida passagem para aceder à sua residência, através da entrada agora bloqueada pelos réus com um portão;
21. O que sempre fizeram à vista de toda a gente, sem oposição de ninguém e ininterruptamente, de boa fé e na ignorância de lesarem direitos de terceiros;
22. Na convicção de exercerem um direito próprio de passagem e acesso ao seu prédio;
23. A referida parcela de terreno tem início no caminho público e prolonga-se até ao limite da fracção B;
24. Tal parcela tem actualmente uma largura irregular - com cerca de 60 cm na entrada, 70 cm a meio e 80 cm no final -, mas encontra-se delimitada entre a parede exterior da fracção A e o muro de suporte ao mesmo caminho existente junto ao prédio do vizinho;
25. O piso da parcela, ao longo de toda a sua extensão, na parte em que se situa debaixo do telhado da habitação dos réus, encontra-se cimentado e a parte restante é em terra;
26. Na época em que o prédio foi adquirido pelos antecessores dos autores e réus, a parcela de terreno era constituída pela parte cimentada, para gotejamento das águas que derivavam do telhado e para sua limpeza;
27. A divisão com o terreno contíguo era feita através de uma rede;
28. Entretanto, em data não concretamente apurada, os vizinhos dos réus e autores construíram o muro de vedação referido em 24, mas não o fizeram no sítio onde tinham a rede, deixando, ao invés, um espaçamento entre a parcela de terreno que terminava na parte cimentada, coberta pelo telhado, e o muro que construíram;
29. Os réus agiram com o propósito de impedir a passagem dos autores, com a colocação da parede junto à porta dos mesmos;
30. Com a 605;
31. Os réus, por si e seus antepossuidores, há mais de cinquenta anos, usam a citada parcela de terreno, para passagem das águas pluviais que advêm do telhado do seu prédio, cimentando parte da parcela, depositando nela

objectos, de forma interrupta no tempo, na convicção de que exercem um direito próprio sobre a mesma e sem lesão de interesses de outrem;

32. Na descrição do prédio referido em 3, na respectiva Conservatória do Registo Predial, de acordo com o título constitutivo da propriedade horizontal, consta o seguinte

33. Na escritura de constituição de propriedade horizontal encontra-se ainda exarado o seguinte: “São ainda comuns às fracções todas as partes designadas pelo artigo mil quatrocentos e vinte e um do Código Civil”;

34. Na planta que instruiu o projecto de propriedade horizontal aprovado e com base no qual foi feita a escritura de constituição de propriedade horizontal do prédio em apreço, encontra-se assinalada a área coberta e descoberta da fracção “A”, abrangendo essa cor a parcela de terreno supra referida e o logradouro com 25 m² referido em 32.».

*

E resultaram **não provados**:

«a) A situação descrita em 8 perdurou por várias semanas;

b) O autor chamou atenção do réu, no entanto a situação manteve-se;

c) O autor realizava as tarefas referidas nos pontos 16 e 17 ao fim de semana e mensalmente, respectivamente;

d) Os réus acedem à referida parcela de terreno para subir ao telhado da sua casa, limpando-a;

e) A actuação dos réus descrita em 31 tem lugar à vista de toda a gente e sem oposição de ninguém.».

*

2.2). Do recurso.

A). Impugnação da matéria de facto.

Alínea e), dos factos não provados.

Facto provado 31): *Os Réus, por si e seus antepossuidores, há mais de cinquenta anos, usam a citada parcela de terreno, para passagem das águas pluviais que advêm do telhado do seu prédio, cimentando parte da parcela, depositando nela objetos, de forma ininterrupta no tempo, na convicção de que exercem um direito próprio sobre a mesma e sem lesão de interesses de outrem* (claramente se trata de um lapso de escrita a expressão *intERRUPTA* já que se apurou o que foi alegado pelos Réus no artigo 25.º, da contestação - ... sem oposição de ninguém, de forma *ininterrupta* no tempo -...).

*

Não provado e): A atuação dos réus descrita em 31 tem lugar à vista de toda a gente e sem oposição de ninguém.

Os Réus/recorrentes mencionam que há três depoimentos - GG e dos próprios Autores, que confirmam a prova desta factualidade pois todos referem, em síntese, que todos utilizavam aquela passagem, incluindo os antepassados dos Réus.

Mas esta questão se os Réus usarem o caminho em causa nos autos é matéria que já não é discutida no processo, incluindo no recurso pois, o facto 31) já *assentou* essa realidade: os Réus, por si e antepossuidores, há mais de 50 anos que usam aquele caminho, seja *para passagem das águas pluviais que advêm do telhado do seu prédio, seja cimentando parte da parcela, seja ainda aí depositando objetos*, na convicção que o mesmo lhes pertence e de que não estão a lesar qualquer direito de terceiro.

O que não resultou provado foi que os Réus exercessem esses atos *à vista de todos e sem oposição*.

Está aqui em causa, por um lado, a não prova de que aqueles atos, de posse sobre o caminho, fossem públicos (*à vista de toda a gente*) - *posse pública é a que se exerce de modo a poder conhecida pelos interessados* (artigo 1262.º, do C. C.) - e que não fosse *pacífica* (*sem oposição de ninguém*) - *posse pacífica é a que foi adquirida sem violência, considerando-se violenta a posse quando, para obtê-la, o possuidor usou de coação física, ou de coação moral nos termos do artigo 255.º* (artigo 1261.º, do C. C.).

Sobre esta realidade, o tribunal referiu que:

. em especial quanto ao facto constante da alínea e), importa referir que, para além de não ter sido produzida prova idónea que permitisse considerar tal facto como verificado, o mesmo foi ainda infirmado pelas declarações de parte prestadas pelos autores e pelo teor da missiva por estes enviada aos réus, da qual resulta que os autores, de facto, se opuseram ao uso que estes fizeram da parcela de terreno em litígio.

Esta missiva, do que nos apercebemos, é a carta referida no facto provado 9 que tem o seguinte teor:

. em abril de 2022, o Autor enviou uma missiva ao Réu, dando conta de um problema relativo a esgotos, mas também do aglomerado de telhas que se encontravam no local referido em 8, dificultando a passagem pelo mesmo.

Ou seja, no fundo, o tribunal entendeu que, como os Autores se opõem ao uso exclusivo dos Réus do caminho, através daquela carta, não está provado que, durante aqueles 50 anos (por si e antepossuidores) aquela posse era pública e pacífica.

Sucede que, na nossa opinião, este facto já não tem relevância no presente recurso. Na verdade, o tribunal recorrido decidiu que *a faixa de terreno em causa é uma parte comum do prédio constituído em propriedade horizontal*; e os Réus, ora recorrentes, no seu recurso, não pretendem alterar a classificação como comum desse caminho, pretendendo sim que se decida que a faixa de terreno é comum mas de seu uso exclusivo (*deve ser dado integral provimento ao presente recurso e, em consequência, revogar-se a douta decisão recorrida e ordenar-se a sua substituição por outra que julgue a ação parcialmente procedente, por provada e, em consequência, condene os réus a reconhecer que a faixa de terreno que vedaram é uma parte comum do prédio constituído em propriedade horizontal ... de seu uso exclusivo...*)» - nosso sublinhado -.

Assim, é inócuo agora aferir se a posse era pública ou pacífica pois tal visaria a prova de que os Réus tinham adquirido a propriedade, em exclusivo, através da usucapião (como alegaram na contestação, ainda que sem deduzirem pedido reconvenicional).

Neste momento, face ao objeto do recurso, o que importa aferir é se, aquela faixa de terreno, que é parte comum do condomínio em causa, é ou não de uso exclusivo dos Réus e, na afirmativa, qual a consequência a tomar em termos de decisão neste recurso.

Assim, por não ter efeito útil no recurso, não se aprecia a impugnação da referida alínea e), dos factos não provados.

*

Aditamento de novo facto.

Os recorrentes pretendem que se adite o seguinte facto:

Os AA. fazem uso exclusivo da parcela tardoz da sua casa de habitação, comum a todas as frações, tendo-a vedado com um portão na sua extremidade, na zona em que confronta com os AA., tendo-a cimentado e nela colocando objetos, estando a mesma identificada a amarelo na planta junta aos autos com o requerimento de 31.01.2025.

Este facto, na nossa opinião, não é um facto essencial ou complementar, do que importa decidir na ação e, por maioria de razão, no recurso.

Desde logo, este facto não foi alegado pelos Réus no competente articulado (contestação) nem pelos Autores, na petição inicial.

Como se refere no Ac. desta R. P. de 27/01/2025, processo n.º 1823/20.0T8AVR.P1, www.dgsi.pt, *os factos essenciais que não constam dos articulados não podem ser considerados na decisão de facto e os factos complementares apenas podem ser atendidos, se forem objeto de prévio contraditório junto do tribunal de 1ª instância (art.º 5º/2 b) CPC*; ou como se refere no Ac. S. T. J. de 06/07/2023, processo n.º 2520/20.1T8GMR.G2.S1, citando Rui Pinto, Código de Processo Civil anotado, II, 2018, páginas 321-344 (329), interpretando o art. 662.º do Código de Processo, a doutrina e a jurisprudência chamam a atenção para que “na apelação não podem ser conhecidos fundamentos de acção e de defesa já processualmente precludidos, em resultado do não exercício dos ónus de dedução da causa de pedir na petição inicial, de contestação, de concentração da defesa na contestação, de impugnação, de dedução de réplica à acção de simples apreciação negativa e de tomada de posição do autor quanto aos factos articulados pelo réu.

Por outro lado, esta situação poderá ser um fator de apreciação do uso exclusivo da parcela em causa no sentido de que também os Autores têm uma parcela de terreno comum que é de seu uso exclusivo; mas essa situação

poderá ser antes um facto instrumental da prova do uso exclusivo dos Réus sobre a parcela em causa mas não é necessário o seu aditamento. [\[1\]](#)

Assim, não se defere este aditamento.

*

Facto provado 34.

Na planta que instruiu o projeto de propriedade horizontal aprovado e com base no qual foi feita a escritura de constituição de propriedade horizontal do prédio em apreço, encontra-se assinalada a verde a área coberta e descoberta da fração "A", abrangendo essa cor a parcela de terreno supra referida e o logradouro com 25 m2 referido em 32.

Os recorrentes pretendem que passe a ter a seguinte redação:

Na planta que instruiu o projeto da propriedade horizontal aprovado e com base no qual foi feita a escritura de constituição de propriedade horizontal do prédio em apreço, encontra-se assinalada a verde a área coberta e descoberta da fração "A", abrangendo essa cor um logradouro com a área de 25m2, no qual se inclui a parcela de terreno em litígio".

Com o devido respeito, pensamos que não há qualquer alteração, a não ser escrever, em vez de *parcela de terreno supra referida, no qual se inclui a parcela de terreno em litígio.*

Pensamos que não há dúvidas que o tribunal recorrido entendeu que a parcela em litígio está assinalada a verde, como pertencendo à fração A, dos ora recorrentes. O mesmo tribunal mencionou, na fundamentação da sentença, que:

*«Com efeito, pese embora tenha resultado provado que, na planta que instruiu o projeto de propriedade horizontal aprovado e com base no qual foi feita a escritura de constituição de propriedade horizontal, está delimitada a verde a área coberta e descoberta da fracção "A" (dos réus), **abrangendo a parcela de terreno ora em crise**, também resultou provado que se encontra igualmente abrangido o logradouro com 25 m2, logradouro esse que constitui uma parte comum, ainda que afeto exclusivamente à fração A.*

*Assim, não resulta, de forma inequívoca e expressa, do título constitutivo ou da planta anexa que **a parcela de terreno em causa** integre a fração dos*

réus como parte própria, mas apenas que está incluída na área delimitada a verde no projeto, o que, só por si, não afasta a sua natureza de parte comum.» - páginas 13 e 14 -.

Independentemente da conclusão que o tribunal atingiu (e que os recorrentes aceitam - a parcela de terreno é uma parte comum -), foi atendido que a parcela em litígio está incluída na parte verde da mencionada planta.

O que sucedeu foi que, a presunção de que, todas as coisas que não estejam afetas ao uso exclusivo de um dos condóminos, são comuns ao prédio [(artigo 1421.º, n.º2, e), do C. C.]), não terá sido afastada pelos Réus, pelo que o tribunal recorrido considerou que a parcela é comum.

Infra iremos voltar á análise desta matéria do uso exclusivo da parcela.

Não se defere assim a requerida alteração.

*

B). Do mérito do recurso.

. Do uso da parcela.

Como se depreende do que consta dos autos, estava em causa um litígio acerca da propriedade e uso de uma parcela de caminho que tem início num caminho público e se prolonga até ao limite da fração B (Autores), tendo uma largura irregular - cerca de 60 cm na entrada, 70 cm a meio e 80 cm no final -, estando delimitada entre a parede exterior da fração A (Réus) e o muro de suporte ao mesmo caminho existente junto ao prédio do vizinho.

Os Autores são donos de uma fração (designada pela letra «B») e os Réus de uma outra (fração designada pela letra «A»), de um prédio constituído em propriedade horizontal (onde existe uma outra fração, «C») - factos provados 1 a 3 e 32 -.

Importava então averiguar qual a natureza daquele mesmo caminho - parte comum, parte incluída numa das frações de Autores ou Réus (B ou A, respetivamente) - e se havia alguma estipulação acerca do uso dessa parcela.

Ora, a sentença recorrida determinou que essa parcela é parte comum do prédio ao decidir que *se condenavam os Réus a reconhecer que a faixa de terreno que vedaram é uma parte comum do prédio constituído em*

propriedade horizontal sito em ..., concelho ..., composto pelas fracções A, B e C, correspondente ao artigo matricial urbano ...73. [\[2\]](#)

E, como já referimos, nem os Autores nem os Réus (os primeiros por não terem recorrido e os 2^{os}. por expressamente aceitarem, no recurso, a decisão) questionam que assim é, ou seja, a parcela é uma parte comum do prédio.

Atingida esta conclusão, sabemos que os recorrentes pretendem que se conclua que a parcela é do seu uso exclusivo.

Ora, além de, não tendo sido formulado pedido pelos Réus/recorrentes nesse sentido, essa análise só poderia estar incluída na fundamentação para, eventualmente, se concluir que os Autores/recorridos não tinham direito a ver demolidas as construções - se a parcela fosse de uso exclusivo dos Réus, poderia vir a concluir-se que estavam legitimados a construir um muro que *fechava* uma porta usada pelos Autores e a impedir ainda o acesso a tal caminho -.

Sucedede que, não é necessário, na nossa opinião, proceder a uma análise detalhada sobre que tipo de parte comum é essa parcela - afigura-se-nos que foi correta a classificação efetuada pelo tribunal recorrido no sentido de ser um logradouro - terreno que pode ter várias finalidades e, no caso, serviria não só para gotejamento de águas pluviais do telhado da fração A (Réus) como para efetuar limpeza e ainda para os Autores acederem à sua habitação e levarem o lixo (quanto aos Autores, factos provados 15 e 20, e em relação aos Réus, factos provados 26 e 31).

É que não há prova de que, por algum modo tenha sido estipulado que essa parcela de terreno tinha o uso exclusivo dos Réus no que seria um *direito pessoal de gozo*. Não consta do título constitutivo, não é mencionada qualquer deliberação dos condóminos nesse sentido pelo que não se deteta qual a base para que se pudesse concluir como agora pretendem os recorrentes. [\[3\]](#)

Não é pela circunstância de estar eventualmente incluída numa cor de uma planta que indica que há propriedade exclusiva pertencente à fração A (recorrentes) que se pode concluir que existe esse uso exclusivo. Além de não sabermos se as linhas estão corretamente traçadas, mormente no que respeita a esta parcela, esse desenho é *apenas* um meio de prova que poderia indiciar que a parcela afinal pertencia aos Réus/recorrentes - se era de uso exclusivo seu, então estava afastada a presunção de comunhão acima referida ou então havia uma razão especial para uma parte comum poder ser usada só por um condómino -.

Teria que resultar ou do título ou de algum tipo de acordo (*maxime* deliberação dos condóminos) que se tinha atribuído esse uso exclusivo; como tal não está provado, a *linha verde* é apenas um desenho que, a incluir aquela parcela na fração A, não tem sustento nem nos documentos nem em qualquer deliberação/acordo que tenha sido junto (ou provado) nos autos.

Antes pelo contrário, como referimos, o que se apura é que ambos os condóminos usavam o terreno.

E quando é feita referência a uso exclusivo - logradouro com 25 m² - não se está a mencionar a parcela em litígio nos autos mas sim um logradouro - espaço - perfeitamente delimitado, com indicação da área, como resulta das plantas juntas em, com a letra A bem visível na fração.

Deste modo, nada temos a alterar em relação à conclusão de que a parcela em causa é uma parte comum do prédio, podendo assim os Autores/recorridos, por força das regras da propriedade horizontal aceder e passar pela mesma.

. Das obras

Sendo aquela parcela uma parte comum do prédio, para aí se poderem realizar obras, o condómino tem de obter autorização do condomínio que as pode aprovar por maioria qualificada (desde que representativa de 2/3 do valor total do prédio), conforme artigo 1425.º, n.º 1, do C. C. que dispõe que *sem prejuízo do disposto nos números seguintes, as obras que constituam inovações dependem da aprovação da maioria dos condóminos, devendo essa maioria representar dois terços do valor total do prédio (sem prejuízo de se poder ter de recorrer a outro tipo de maioria qualificada, por exemplo, a unanimidade).*

Colocar uma parede que tapa uma entrada para uma fração e um portão que igualmente tapa (e impede) a entrada na parcela de terreno em causa são inovações no sentido de que são alterações na forma e na substância da parcela em causa - de um corredor retangular aberto à livre circulação, tem-se agora um espaço fechado à entrada e com uma outra divisória permanente na sua parte traseira (parede).

E, não só estão em causa inovações como as mesmas prejudicam a utilização, por parte de algum dos condóminos, dessa parte comum (só os Réus agora podem aceder à parcela como os Autores não podem entrar para a sua fração pela traseira - factos provados 11 a 13 e 29 -), atuação que o n.º 7, do artigo 1425.º, do C. C. proíbe: *Nas partes comuns do edifício não são permitidas*

inovações capazes de prejudicar a utilização, por parte de algum dos condóminos, tanto das coisas próprias como das comuns.

Deste modo, estando em causa obras ilícitas, que prejudicam o condomínio e, em especial, os Autores, as mesmas devem ser retiradas (portão) e demolidas (parede), ou, como mencionado na decisão recorrida, facultar o acesso à faixa de terreno, disponibilizando as chaves do portão.

Deste modo, nada há a alterar em relação a esta parte do decidido.

*

Da indemnização.

Os danos que foram atribuídos pelo tribunal recorrido reportam-se aos danos não patrimoniais, previstos no artigo 496.º, n.º 1, do C. C., que dispõe que na fixação da indemnização deve atender-se aos danos não patrimoniais que, pela sua gravidade, mereçam a tutela do direito.

Não é necessário aprofundar em que consistem este tipo de danos que, no fundo, são aqueles que não suscetíveis de avaliação pecuniária (*reportam-se a valores de ordem espiritual, ideal ou moral* - Almeida Costa, Direito das Obrigações, 9.ª, página 543 -).

A desnecessidade de análise da noção e alcance deste tipo de danos prende-se com a circunstância de não estar provado nenhum facto que possa sustentar a condenação dos Réus na indemnização pedida e naquela em que foram condenados (850 EUR, acrescidos de juros desde a citação).

Na verdade, na sentença menciona-se que:

«Ora, no caso em apreço, resultou apurado nos autos que, com a conduta dos réus, os autores sentiram-se afrontados, humilhados, abatidos, preocupados, inquietos, ansiosos, nervosos, envergonhados e revoltados.

Neste domínio, cremos que o dano não patrimonial em questão terá algum relevo, mais ainda quando se trata de uma pequena freguesia, com rápida propagação dos factos e natural embaraço público dos autores perante a vizinhança comum.

In casu, como vimos, provou-se que, com a conduta dos réus, que bloquearam e impediram a passagem dos autores pela parcela supra aludida, os autores

sentiram-se afrontados, humilhados, abatidos, preocupados, inquietos, ansiosos, nervosos, envergonhados e revoltados.».

Porém, não está provado nenhum dos factos relativos ao estado de espírito dos Autores por causa da atuação dos Réus; podemos hipotisar que estaria vertido no facto provado 30 que tem a menção a um número (605) que não tem reporte aparente a qualquer facto.

Mas, por força do disposto no artigo 614.º, do C. P. C., já não é possível encetar a retificação dessa situação já que ali se dispõe que:

1 - Se a sentença omitir o nome das partes, for omissa quanto a custas ou a algum dos elementos previstos no n.º 6 do artigo 607.º, ou contiver erros de escrita ou de cálculo ou quaisquer inexatidões devidas a outra omissão ou lapso manifesto, pode ser corrigida por simples despacho, a requerimento de qualquer das partes ou por iniciativa do juiz.

2 - Em caso de recurso, a retificação só pode ter lugar antes de ele subir, podendo as partes alegar perante o tribunal superior o que entendam de seu direito no tocante à retificação.

Deste modo, não está provado que a atuação dos Réus tenha causado qualquer tipo de dano emocional aos Autores, pelo que tem de improceder esta parcela do pedido, procedendo, nesta parte, o recurso.

Inexiste qualquer outra questão a ter de ser apreciada.

*

3). Pelo exposto, julga-se parcialmente procedente o recurso e, em consequência, decide-se:

A). Revogar a sentença na parte em que condena os Réus a pagar aos Autores a indemnização no valor de 850 EUR, a título de compensação pelos danos não patrimoniais causados, acrescida de juros à taxa, desde a citação até efectivo e integral pagamento, sendo os mesmos Réus absolvidos deste pedido.

B). Manter toda a restante parte da decisão.

Custas do recurso a cargo de recorrentes e recorridos, na proporção de 4/5 e 1/5, respetivamente.

Registe e notifique.

Porto, 2026/01/16.

João Venade.

José Manuel Correia.

Judite Pires.

[1] Sendo mesmo, na nossa perspetiva, um caso excecional o elenco de factos instrumentais, atento o disposto no artigo 607.º, n.º 4, do C. P. C.: *Na fundamentação da sentença, o juiz declara quais os factos que julga provados e quais os que julga não provados, analisando criticamente as provas, indicando as ilações tiradas dos factos instrumentais...* .

[2] Sendo certo que, condenar a reconhecer não se nos afigura um pedidos enquadrável em qualquer tipo de ações declarativas previstas no artigo 10.º, do C. P. C: o *reconhecimento* de que a parcela é parte comum é o pressuposto para o efetivo pedido condenatório: demolir o construído e indemnizar os danos causados.

[3] Sobre a possibilidade de este *direito pessoal de gozo* ser fixado também por deliberação, veja-se Ac. do S. T. J. de 04/07/2019, processo n.º 1197/13.5TVLSB.L1.S1, www.dgsi.pt, Sandra Passinhas, *A assembleia de condóminos e o administrador na propriedade horizontal*, páginas 48 e 49.