

**Tribunal da Relação de Évora**  
**Processo nº 371/21.5T8PTM.E1**

**Relator:** ELISABETE VALENTE

**Sessão:** 29 Janeiro 2026

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** CONFIRMADA A DECISÃO RECORRIDA

CONDOMÍNIO

ESTACIONAMENTO

USO

## Sumário

Sumário:

I- Um lugar de estacionamento, num condomínio, pode ser uma fração autónoma com propriedade plena (que pode ser alienado separadamente) ou um uso exclusivo de parte comum com direito de uso (atribuído pelo condomínio), dependendo do título constitutivo, ou seja, no primeiro caso é individualizado no título constitutivo da propriedade horizontal como uma unidade independente e no segundo é parte comum do condomínio e é o condomínio que atribui o uso exclusivo de um lugar a cada condómino e não pode ser alienado separadamente.

II- Em ambos os casos (parte autónoma ou comum) o condómino tem direito ao uso sem obstrução de acessos e tem que respeitar a utilização dos outros condóminos, pelas regras de boa vizinhança e o interesse comum do condomínio.

## Texto Integral

Acordam os juízes da secção cível do Tribunal da Relação de Évora:

### 1 - Relatório.

AA e esposa BB instauram os presentes autos declarativos de condenação contra o “Condomínio C, sito na Avenida 1, nº 16, Cidade A, tendo peticionado que o réu fosse condenado a remover a bomba de água da sua atual localização.

Alegaram, em síntese, que o demandado, sem que a sua atuação tivesse sido precedida de uma qualquer deliberação, instalou a bomba de água junto do seu lugar de garagem, no espaço que servia de passagem a todos os que queriam aceder aos arrumos, os quais tem agora que a passar pelo mencionado lugar de garagem e ficando ainda os autores impedidos de usar a passagem de peões, desde da entrada do prédio, até ao respetivo lugar de garagem, vendo-se assim obrigados a usar a zonas de circulação dos automóveis e a percorrer uma maior distância.

A zona de abertura da estrutura que alberga a bomba de água tem um aloquete e a porta virados para o lugar de garagem dos proponentes, pelo que para que se possa aceder a tal estrutura terá que ser utilizado o lugar de garagem em causa. Ao que acresce, que foi ilegalmente ocupada toda a linha divisória de pintura, entre a anterior zona de passagem comum e o lugar de garagem dos autores.

Concluem afirmado que a atuação do réu gera para eles autores diversos incómodos, com recorrentes violações do respetivo direito de propriedade e potencial danificação de bens ali estacionados ou guardados e tendo o réu sido notificado para retirar a bomba da referida localização, o mesmo também não agiu em conformidade.

O réu apresentou contestação, articulado esse no qual impugnou o facto de os autores poderem ser tidos como proprietários exclusivos do espaço de garagem.

Mais alegou que a localização da bomba de água foi “falada”, apesar de tal não ficar a constar em ata, em sede de assembleia de condóminos que aprovou a instalação do referido equipamento e o local em causa é o único espaço existente, nas partes comuns, com dimensão para colocação e ligação do quadro elétrico, não existindo outro espaço, para colocação de tal equipamento que é essencial para os moradores das frações superiores e para responder ao risco de incêndio.

Nega ainda que local onde se encontra a bomba seja um local de passagem e ou de circulação de peões, embora admita a existência de um único arrumo que não é utilizado pelo condomínio, inexistindo qualquer circulação no local de garagem dos autores. Ao que acresce, que os autores não residem permanentemente no prédio, nem a sua circulação na garagem, depois de instalada a bomba, ficou onerada com a necessidade de os mesmos terem de percorrer uma maior distância. Apenas tendo admitido que a abertura da

estrutura que alberga a bomba abre para o lugar de garagem dos autores, o que sempre poderia ser corrigido. Mais alega que o benefício dos autores decorrente da deslocalização da bomba seria pouco substancial havendo uma notória desvantagem para o réu, concluindo pela existência de uma situação de abuso de direito dos autores. Por fim, imputa aos autores a instauração caprichosa dos presentes autos e peticiona a condenação dos mesmos como litigantes de má-fé.

**A sentença julgou a acção parcialmente procedente e em consequência condenou o réu a deslocar a estrutura protetora da bomba de água de cima da linha divisória do lugar de estacionamento n.º 34 e a alterar o sistema de entrada no interior de tal estrutura de molde a que, aquando do acesso ao seu interior, inexista ocupação, pela respectiva porta, do lugar de estacionamento n.º 34 e absolveu os autores do pedido de condenação como litigantes de má-fé que foi formulado pela parte contrária.**

**Inconformados com a sentença, os AA. Vieram recorrer contra a mesma, apresentando as seguintes as conclusões do recurso (transcrição):**

**«1. SEGUNDO O FACTO PROVADO Nº 4 E O DOCUMENTO Nº 1 JUNTO COM A PETIÇÃO INICIAL, A SENTENÇA RECORRIDA INVOCA ERRADAMENTE O ARTIGO 1421º/nº 2 d) DO CC, DADO QUE, COMO SE PROVOU !! O LUGAR DE ESTACIONAMENTO DOS RECORRENTES NÃO É PARTE COMUM COM USO EXCLUSIVO, MAS SIM DIREITO DE PROPRIEDADE PLENA;**

**2. O ACESSO PEDONAL A ARRECADAÇÃO LIMÍTROFE (DE CONDÓMINO TERCEIRO) SÓ SE PODE EFECTUAR AGORA ATRAVÉS DO REFERIDO LUGAR DE ESTACIONAMENTO, PROPRIEDADE PLENA DOS RECORRENTES, O QUE CONSTITUI UMA VIOLAÇÃO DO RESPECTIVO DIREITO DE PROPRIEDADE;**

**3. NÃO HÁ VALOR DE INOVAÇÃO QUE SE DEVA SOBREPOR AO DIREITO DE PROPRIEDADE DOS RECORRENTES, SENDO QUE A RESPECTIVA DESLOCALIZAÇÃO (A QUAL PODERIA TER SIDO EVITADA!) PARA O PISO TÉRREO, FICARÁ DILUÍDA PELOS CONDÓMINOS EM QUANTIAS PERFEITAMENTE JUSTIFICÁVEIS (E QUE PODIAM TER SIDO EVITADAS)!**

**4. O DIREITO DE PROPRIEDADE DOS RECORRENTES ESTÁ NECESSARIAMENTE “ONERADO” E DESVALORIZADO COM AQUELA CONCRETA LOCALIZAÇÃO DO MECANISMO DE BOMBEAMENTO DE ÁGUA.**

**5. PREVENDO-SE, PELO MENOS, A EFECTIVA E INCONTORNÁVEL VIOLAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DOS RECORRENTES,»**

**Não há contra-alegações.**

**Na 1ª instância foram considerados provados os seguintes factos:**

1-O prédio urbano denominado “Edifício 1, sito Avenida 1, nº 16, em Cidade A, encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Cidade A sob o número 2598, da freguesia de Cidade A.

2-O prédio referido em 1.º encontra-se submetido ao regime da propriedade horizontal sendo constituído por 74 (setenta e quatro) frações autónomas.

3-A propriedade da fração autónoma designada pelas letras “AZ” do prédio referido em 1.º encontra-se registada a favor dos autores, conforme apresentação n.º 17 de 29.04.1994.

4-A referida fração, corresponde ao 4.º andar, apartamento 403 e tem, ao nível da cave, de acordo com o título constitutivo da propriedade horizontal, e a descrição constante do registo predial, um espaço destinado a estacionamento automóvel, com o n.º 34 e com área de 12, 50 m<sup>2</sup>.

5-Os autores têm a sua residência permanente em Cidade B e o imóvel referido consubstancia a sua segunda habitação.

6-No Piso n.º - 1, junto ao local de estacionamento, foi instalado réu um mecanismo de bombagem de água que se encontra envolto numa estrutura protetora de rede que tem 1,10 cm de largura e 3,75 de comprimento.

7-O referido mecanismo e estrutura metálica confinam lateralmente com espaço de estacionamento n.º.34.

8-A instalação da bomba e da sua estrutura protetora suprimiu o espaço que permitia o acesso pedonal a uma arrecadação limítrofe que só pode agora ser acedida mediante atravessamento do espaço de estacionamento dos autores.

9-A referida estrutura foi instalada, sem que tal se figurasse necessário, sobre a própria linha divisória que delimita o lugar de garagem dos autores.

10-A estrutura que alberga a bomba de água tem o aloquete e a porta virados para o lugar de garagem dos autores, pelo acesso a tal estrutura se faz mediante utilização ocupação (ainda que temporária) do mencionado lugar de estacionamento.

11-No referido piso -1 não existia outro espaço que pudesse acomodar o sistema de bombagem de água.

12-O sistema de bombagem poderia ser instalado no piso de entrada do edifício, quer se mantivesse um sistema de alimentação direta com sobrepressor ou se optasse por um sistema de alimentação mista.

13-A solução que foi adotada quanto ao sistema de alimentação (sistema de alimentação direta com sobrepressor) é, do ponto de vista técnico e económico, o mais adequado.

14-A deslocalização do sistema de bombagem - tendo em consideração a solução adotada quanto ao sistema de alimentação - tem um custo estimado que é variável e que medeia entre €3000,00 a €4000,00.

15- Caso fosse alterado o sistema de alimentação para um sistema de alimentação mista o custo da deslocalização ascenderia a um valor que mediará entre €6000,00 a €8000,00.

16- Aos valores referidos em 14 e 15 acresceria ainda o valor da forra acústica que seria necessária instalar e que medeia entre €25000 a €50000,00.

17-Através de carta registada, datada de 12 de junho de 2020, os autores, mediante invocação dos mesmos argumentos que presidiram à instauração destes autos, solicitaram a retirada da bomba do local onde se encontrava no prazo de 10 (dez) dias, tendo a administração, através de missiva data de 25.06.2000, refutado os argumentos invocados e informado que a questão poderia ser discutida na próxima assembleia de condóminos, sem que tal tivesse, contudo, sucedido.

### **E não provados os seguintes:**

Que a supressão do local onde foi instalada a bomba coloque em causa a segurança dos autores.

Que a escolha do local exato de instalação da bomba tenha sido deliberada, por unanimidade, em sede de assembleia de condóminos.

## **2 - Objecto do recurso.**

Questão a decidir tendo em conta o objecto do recurso delimitado pela recorrente nas conclusões da sua alegação, nos termos do artigo 684.º, n.º 3 do CPC, por ordem lógica e sem prejuízo do conhecimento de questões de conhecimento oficioso:

1ª questão- Saber qual a natureza do lugar de estacionamento do condomínio.

2ª questão- Saber se há violação do direito inerente ao lugar de estacionamento.

## **3 - Análise do recurso.**

### **1ª questão- Saber qual a natureza do lugar de estacionamento num condomínio.**

O A., na PI, pede que, o réu seja condenado a remover a bomba de água da sua atual localização.

A sentença **«condenou o réu a deslocar a estrutura protetora da bomba de água de cima da linha divisória do lugar de estacionamento n.º 34 e a alterar o sistema de entrada no interior de tal estrutura de molde a que, aquando do acesso ao seu interior, inexista ocupação, pela respectiva porta, do lugar de estacionamento n.º 34»**.

O A. vem agora recorrer e pede a revogação parcial da sentença e a sua substituição pela condenação do recorrido *integralmente* no pedido, ou seja, “a remover a bomba de água da sua atual localização”.

Para o efeito argumenta (ainda que de forma pouco clara) que, o lugar de estacionamento não é parte comum com uso exclusivo, pelo que, não é de aplicar o art. 1421º nº 2 d) do CC.

Vejamos:

Na propriedade horizontal, a par das partes juridicamente autonomizadas sobre as quais incidem ou podem incidir poderes jurídicos de titularidade singular, existem as partes comuns sobre que recaem, em contitularidade, poderes de todos os condóminos.

Em causa estão dois regimes: o regime das fracções autónomas que é disciplinado pelas regras da propriedade sobre imóveis e em relação às partes comuns o regime da compropriedade (cf. art.ºs 1405.º e 1406.º), embora o título constitutivo possa afectar ao uso exclusivo de um dos condóminos certas zonas das partes comuns, conforme prevê o n.º 3 do art.º 1423.º.

Um lugar de estacionamento, num condomínio, pode ser uma fracção autónoma com propriedade plena (que pode ser alienado separadamente) ou um uso exclusivo de parte comum com direito de uso (atribuído pelo condomínio), dependendo do título constitutivo, ou seja, no primeiro caso é individualizado no título constitutivo da propriedade horizontal como uma unidade independente e no segundo é parte comum do condomínio e é o condomínio que atribui o uso exclusivo de um lugar a cada condómino e não pode ser alienado separadamente.

Em ambos os casos (parte autónoma ou comum) o condómino tem direito ao uso sem obstrução de acessos e tem que respeitar a utilização dos outros condóminos, pelas regras de boa vizinhança e o interesse comum do condomínio.

Na lógica do recurso a alteração ordenada na sentença recorrida é incorrecta.

Mas vejamos os argumentos do recorrente para alterar a decisão no sentido de: ***«a condenação do R. a remover a bomba de água da sua atual localização»***.

Diz para o efeito que, é incorrecto considerar- como na sentença - que o lugar de estacionamento é parte comum com uso exclusivo, pelo que não é de aplicar o art. 1421º nº 2 d) do CC.

Defende o recorrente que o lugar de estacionamento é de sua propriedade plena e tal direito é violado já que, o acesso à arrecadação do vizinho (terceiro) só se pode fazer através do lugar de estacionamento do A. e remete para o facto nº 4 e doc. Nº 1 com a PI

É o seguinte o teor do facto 4:

A referida fracção, corresponde ao 4.º andar, apartamento 403 e tem, ao nível da cave, de acordo com o título constitutivo da propriedade horizontal, e a descrição constante do registo predial, um espaço destinado a estacionamento automóvel, com o n.º 34 e com área de 12, 50 m².

Ao contrário do que defende o recorrente trata-se de uma parte comum e não de uma fracção autónoma (não sendo de afastar o art. 1421º nº 2 d) do CC) **2. Presumem-se ainda comuns: d) As garagens e outros lugares de estacionamento).**

O Réu é proprietário de uma fracção que inclui *“um espaço destinado a estacionamento automóvel, com o n. 34 e com área de 12, 50 m2.”* - uma zona da parte comum delimitada, afecta ao uso exclusivo de um condómino.

Também a restante área da cave/garagem (fora dos lugares de estacionamento) é parte comum e a sua utilização não deve privar os outros do uso dos lugares atribuídos.

## **2ª questão- Saber se há violação do direito inerente ao lugar de estacionamento.**

Aqui chegados, importa lembrar que, o A. recorrente se insurge contra a sentença na medida em que, esta determina à contrário *“aquele “lugar de colocação da bomba em causa.*

A sentença determinou a “deslocação da bomba”, mas acrescentou que “o sistema de entrada no interior de tal estrutura deveria ser alterado, de molde inexistir ocupação, pela respectiva porta, do lugar de estacionamento n.º 34”.

Assim sendo, a sentença – a nosso ver correctamente - teve o cuidado de ordenar a alteração de forma a que a utilização da bomba não implique a ocupação ainda que parcial desse espaço, ou seja, mesmo sendo parte comum com uso exclusivo (e não propriedade autónoma) a sentença protegeu esse direito.

Donde, não tem razão o recorrente quando alega que “o seu direito assim fica onerado e desvalorizado com a concreta localização ordenada pela sentença, pois desta forma só pelo seu lugar de estacionamento passa a ser possível o acesso pedonal e à arrecadação limítrofe (de condómino terceiro)” e que foi violado o artº 1425º do Cod. Civ. que dispõe que “nas partes comuns do edifício não são permitidas inovações capazes de prejudicar a utilização, por parte dos condóminos, tanto das coisas próprias como das comuns”.

Note-se que, com o recuo de parte da estrutura de protecção da bomba e a deslocalização da sua porta não há qualquer ocupação do seu lugar de estacionamento e a bomba pode ser utilizada sem atingir a delimitação do lugar de estacionamento dos AA.



No mais, a nosso ver correctamente, afastou qualquer direito dos AA. nomeadamente o de impugnar o facto de ter sido suprimido o local de acesso à arrecadação de outro condómino) que não o A. entendendo que só o condómino em questão pode pôr em causa tal facto e que além do mais é uma situação meramente hipotética que pode ou não vir a acontecer.

Quanto ao argumento de que não podem utilizar a passagem de peões da porta do elevador até ao seu lugar, ainda que tal decorresse da matéria de facto – o que não acontece- sempre se dirá que, ponderando a racionalidade da escolhas relativas à colocação da bomba, seria de prevalecer a mesma, atendendo às necessidades do condomínio, já que não estaria em causa a impossibilidade de acesso dos A ao seu lugar de estacionamento.

Improcede assim totalmente o recurso.

#### **4 - Dispositivo.**

Pelo exposto, acordam os juízes da secção cível deste Tribunal da Relação em julgar improcedente o recurso, mantendo-se a decisão recorrida.

Custas pelo recorrente.

Elisabete Valente

Sónia Moura

Manuel Bargado