

**Tribunal da Relação de Guimarães**  
**Processo nº 2083/08-1**

**Relator:** GOUVEIA BARROS

**Sessão:** 23 Outubro 2008

**Número:** RG

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** JULGADA PROCEDENTE

## PROPRIEDADE HORIZONTAL

### Sumário

São da responsabilidade de todos os condóminos as despesas necessárias à conservação do terraço de cobertura do edifício, ainda que destinados ao uso dos condóminos do último piso, dado que à situação não é aplicável o disposto no nº3 do artigo 1424º do CC mas antes a regra fixada no nº1 do mesmo artigo.

### Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Guimarães:

**A. O. R.**, residente na Rua Guerra Junqueiro, em Valongo, propôs a presente acção declarativa com processo ordinário contra a **Administração do Condomínio do prédio sito na Avenida Bela Vista, lote X, na Amorosa**, freguesia de Chafé, Viana do Castelo e contra os respectivos condóminos, pedindo a anulação de duas deliberações da assembleia geral do mencionado Condomínio, tomadas em 28/4/07 e 30/6/07 e bem assim a condenação dos réus a pagarem-lhe as despesas judiciais e extrajudiciais por si realizadas em consequência das deliberações em questão.

Alega para o efeito que na primeira deliberação que a segunda ratificou, foi decidido ficarem a cargo dos condóminos que usufruem dos terraços de cobertura do prédio as obras de isolamento respectivas, tendo na circunstância o autor, através do seu representante no acto, declarado a sua oposição ao deliberado.

Por força de tal deliberação o autor ficou onerado com o custo do isolamento

do terraço de cobertura da parte esquerda do prédio, correspondente ao 3º andar esquerdo de que é dono, à revelia do disposto no artº1421º, nº1, b) do CC, porquanto, embora tal terraço seja de seu uso exclusivo, ele é parte comum e por isso as obras são da responsabilidade de todos os condóminos. Contestou um dos condóminos demandados (**J. M. de M.**) para invocar a sua ilegitimidade, decorrente da circunstância de ter vendido a fracção antes da propositura da acção e para dizer que as obras a que as deliberações se reportam são da responsabilidade dos condóminos que têm o uso exclusivo dos terraços, já que se tornaram necessárias em consequência do normal desgaste do piso, decorrente de tal uso.

Saneado o processo e proclamada a legitimidade do contestante, prosseguiram os autos seus termos e, discutida a causa, foi proferida sentença, julgando a acção improcedente por não provada e, conseqüentemente, absolvendo os réus do pedido.

Inconformado com o assim decidido, recorre o autor para pugnar pela revogação da sentença, pretensão que ancora nas seguintes razões com que encerra a alegação produzida:

**1. O A., ora recorrente, intentou a presente acção ordinária e peticionou a declaração de anulação das deliberações da assembleia do condomínio da Av. Bela Vista - Amorosa, em virtude de tal decisão ter incidido sobre matéria estranha à ordem de trabalhos (art. 174º, nº2 do C.C.) e por ter violado o disposto no artº1421º, nº 1, b) do mesmo diploma legal;**

**2. Do ponto 3 da ordem de trabalhos constava apenas: “apresentação e aprovação dos orçamentos para isolamento dos terraços” e sobre este tema nada foi discutido nem votado, apenas deliberado que “as obras dos terraços do prédio têm de ser suportadas pelos condóminos que deles usufruem”;**

**3. Desta deliberação não pode extrair-se, ao contrário do que é afirmado na sentença recorrida, a conclusão que tinha subjacente a possibilidade de não aprovação, pois que, uma coisa é aprovar orçamentos e outra bem diferente é decidir quem paga, não se podendo, por isso, afirmar que a responsabilidade pelo pagamento da impermeabilização dos terraços só por quem usa os terraços se pudesse considerar subjacente à possibilidade de aprovação ou não aprovação; e também porque no referido ponto da ordem de trabalhos não foi aprovado nem rejeitado qualquer orçamento;**

**4. A disposição do artº1432º, nº2 tem o seu equivalente no art. 174º, nº1; porém, em nenhuma das alíneas dos artigos 1432º ou 1433º se referem as consequências que advêm do facto de a assembleia**

**deliberar sobre matéria não constante da ordem de trabalhos; as deliberações contrárias à lei são anuláveis (art. 1433º, nº 1 do C.C.) e são contrárias à Lei, porque deliberaram sobre matéria não incluída na ordem de trabalhos (art. 174, nº 2 do C.C.);**

**5. A assembleia de “30 de Junho seguinte não foi convocada por iniciativa do Autor e precisamente para discutir se as obras do terraço deviam ficar ou não a cargo de todos os condóminos”, mas resulta apenas do pedido do A. ora recorrente “para rectificação do ponto 3º da assembleia citada.”; e sendo assim, a rectificação do ponto 3 é sempre reportada à validade da deliberação do citado ponto;**

**6. (...)**

**7. A recorrente entende que a deliberação da assembleia de o responsabilizar pelo custo da impermeabilização do terraço é ilegal por violar o disposto no artº1421º, nº1, b) e a tal não se opor o disposto no art. 1424º, nº 3, ambos do Código Civil;**

**8. O acórdão do S.T.J. de 06/07/2005 invocado na sentença recorrida refere-se a encargos derivados do uso exclusivo, da sua limpeza; os terraços tal como os telhados são partes comuns do prédio e a sua reparação e impermeabilização são despesas que contendem com a estrutura do edifício;**

**9. O condómino do último pavimento que usa o terraço para uso exclusivo terá tratamento jurídico diferenciado do condómino que usa o vão do telhado? Um mete água; é comum, só pagam alguns; o outro é comum, mete água e pagam todos!**

**10. Assim o explicitam Pires de Lima e Antunes Varela no comentário ao art. 1421, nº 1 b) do C.C;**

**11. O terraço afecto ao uso exclusivo do ora recorrente tem, antes de mais, uma função anterior a essa e que é primordial a de ser parte estrutural e comum;**

**12. (...)**

**13. A obra de impermeabilização não é para servir apenas o uso exclusivo do recorrente, como será o caso da limpeza do terraço, a sua reparação e pintura, os desentupimentos, os consumos de água e electricidade destinados àquele uso. Mas para o interesse comum do prédio, a manutenção da sua estrutura, da sua ossatura.**

**14. As deliberações da Assembleia de Condóminos de 28/04/2007 e 30/06/2007 violam o disposto no art.1421º, nº1 b) do C.C, sendo anuláveis (art. 1433º, nº 1 do mesmo diploma legal).**

**\*\*\***

Responderam os restantes condóminos demandados para dizer, em síntese de

alegação, que não há fundamento legal para a anulação das deliberações e, consequentemente, deve a decisão ser confirmada nesta instância.

Corridos os vistos legais, cabe agora decidir.

\*\*\*

Dado que não foi impugnada a decisão quanto à matéria de facto nem há lugar à sua alteração, dão-se aqui por reproduzidos os factos elencados na sentença, em harmonia com o disposto no nº6 do artigo 713º do CPC.

Temos assim que as únicas questões que nos compete resolver são, por um lado, saber se a deliberação de 28/4/07 não respeitou a ordem de trabalhos e por isso é passível de anulação e, por outro, se as obras de impermeabilização do terraço sobre a fracção do autor são da responsabilidade de todos os condóminos ou apenas do autor, em virtude de beneficiar do uso exclusivo de tal terraço.

### **Sobre a ordem de trabalhos:**

Foi a assembleia de condóminos de 28/4/07 convocada para deliberar, entre outros aspectos, sobre *“a apresentação e aprovação de orçamentos para isolamento dos terraços”*.

Compulsada a acta de fls 14 e 15 verifica-se que a Assembleia, *“após intervenção dos condóminos presentes, deliberou que as obras nos terraços do prédio têm de ser suportadas pelos condóminos que deles usufruem”*.

Aparentemente houve uma inflexão quanto à responsabilidade das obras no terraço de cobertura, pois a O.T. tinha implícito o seu pagamento pelos condóminos e a Assembleia veio a entender que deveriam ser suportadas pelos proprietários das fracções superiores do edifício, por apenas eles usufruírem do seu benefício.

Pode naturalmente objectar-se que, mesmo que as obras fossem da responsabilidade dos condóminos que usam o terraço, ainda assim à Assembleia do Condomínio competia conferir os orçamentos em ordem a aquilatar das condições técnicas da sua execução (qualidade dos materiais utilizados e do projecto de execução, prazo de execução, etc) e tanto bastaria para que fosse chamada a deliberar sobre os orçamentos (e seus cadernos de encargos).

Não é todavia esse o sentido da convocatória que visava claramente a escolha do orçamento, decisão que acabou por ficar prejudicada pelo sentido da deliberação, acabando por não haver nem apresentação dos orçamentos nem, consequentemente, aprovação de qualquer deles.

É entendimento pacífico o de que a convocatória deve mencionar os assuntos a tratar na reunião, tal como prescreve o nº2 do artigo 1432º do CC.

Consensual é também a conclusão de que as deliberações tomadas sobre matérias não previstas na O.T. são anuláveis nos termos do artigo 1433º do CC

(ver P. de Lima e A. Varela, CCAnotado, III vol., pág.445).

Importa todavia assinalar que a imputação da responsabilidade das obras só tem foros de matéria não prevista na O.T. porque representa uma alteração da ideia implícita à aprovação pela assembleia do orçamento, pois esta pressupunha que as obras ficariam a cargo de todos os condóminos, como atrás se referiu.

Ninguém duvidará que, se a Assembleia tivesse deliberado a aprovação do orçamento como constava da ordem de trabalhos e, adicionalmente, tivesse deliberado que o custo das obras seria suportado em harmonia com o previsto na lei ou no regulamento do Condomínio, nenhuma anulabilidade se perfilaria em consequência de tal aditamento.

Aliás, se a deliberação em causa representasse matéria nova, estranha à O.T., a sua impugnação teria de ser feita no prazo previsto no nº1433º, nº2, sob pena de a decisão se tornar inatacável por via da impugnação.

Do exposto se infere que é apenas aparente a autonomia das questões acima postas em destaque, já que é a pretensa ilicitude da deliberação que lhe confere novidade relativamente à ordem de trabalhos submetida a sufrágio dos condóminos: se as obras em concreto forem da responsabilidade dos utentes dos terraços por força da lei, a deliberação é válida porque em harmonia com ela (sendo irrelevante a inclusão ou não da matéria na O.T.) e, “*ex adverso*”, será anulável se tais obras competirem aos condóminos. Por isso nos deteremos apenas sobre a responsabilidade das obras de isolamento dos terraços.

\*\*\*

### **Sobre a repartição dos encargos:**

Abreviando motivos, diremos que nenhuma controvérsia vem suscitada quanto à caracterização dos terraços de cobertura como parte comum do edifício: o artigo 1421º, nº1, alínea b) do CC retirar-lhe-ia interesse, já que confere a tal caracterização natureza imperativa, ao inclui-los no elenco dos *elementos necessariamente comuns*.

Por conseguinte, a única questão que nos cabe decidir é se as obras de isolamento dos terraços usados exclusivamente pelos condóminos do piso superior do edifício são da responsabilidade de todos os condóminos, por força do disposto no nº1 do artigo 1424º do CC, ou apenas dos condóminos que deles se servem, *ex vi* do nº3 do mesmo artigo.

A primeira das citadas normas - após ressaltar disposição em contrário - faz impender sobre os condóminos “as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício” ao passo que a segunda dispõe que “*as despesas relativas (...) às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos ficam a cargo dos que delas se servem*”.

É consensual o entendimento sobre a natureza supletiva da regra da proporcionalidade estabelecida no nº1 do referido artigo, a qual só vigora na falta de diversa estipulação dos condóminos.

Mas a par dessa regra supletiva, consagra o nº3 uma segunda regra supletiva que restringe a repartição dos encargos com as partes comuns àqueles que delas se podem servir.

Na sentença considerou-se que, sendo o terraço indiscutivelmente comum e estando estatutariamente afecto ao uso exclusivo da fracção do autor (fls 65) então aplicar-se-ia esta última regra supletiva que traduz o velho princípio *ubi commoda, ibi incommoda*.

Duas questões se levantam todavia: em primeiro lugar, saber se as despesas concretas a que a deliberação se reporta podem ser subsumidas na previsão do nº3 do artigo 1424º; depois, ajuizar sobre se o terraço **serve exclusivamente** o autor (e o condómino do outro lado).

Relativamente à primeira questão convém salientar que está em causa o isolamento do terraço, cujas deficiências estarão a causar infiltrações na casa do autor, ao que se infere da carta de fls. 16 e não se provou que o isolamento em causa esteja gasto devido ao uso do respectivo proprietário (resposta negativa ao quesito 4º) como fora alegado pelo réu.

A doutrina assinala que as despesas necessárias a que se refere o nº1 são “*as indispensáveis para manter as partes comuns ou serviços em condições de ser utilizados*” (cfr. Francisco Pardal e Manuel Baptista D. Fonseca, “*Da Propriedade Horizontal*”, 3ªed., pág.187), o que naturalmente abarca os gastos com qualquer reparação, sejam eles normais ou resultem “*de qualquer dano extensivo - tempestade, tremor de terra, incêndio, etc*” (autor e obra citada).

E como a responsabilidade dos condóminos por tais despesas é uma responsabilidade *ex lege*, “*os responsáveis por estas despesas, quer elas tenham origem em caso fortuito, quer em facto de outro condómino ou de terceiro, serão sempre os condóminos em geral*” (Aragão Seia, *Propriedade Horizontal*, pág.120).

Por conseguinte, se um condómino danificar uma parte comum, são chamados a suportar a reparação todos os condóminos, sem prejuízo naturalmente do direito de regresso que aos demais assiste sobre o causador dos danos.

Ora, não subsistindo qualquer dúvida de que a reparação do terraço cabe na previsão do preceito, então só resta determinar se é relativa a parte comum do prédio que sirva exclusivamente o autor, como prevê o nº3 do artigo em análise.

*Prima facie*, parece temerário imaginar que o legislador, em caso de cataclismo da natureza, impôs ao condómino que tem o uso exclusivo do

terraço a responsabilidade pelas despesas de reparação, ainda mais quando nos cumpre presumir que consagrou as soluções mais acertadas (artº9º,nº3 do CC).

Será razoável onerar o Autor desta acção com o custo de reparação de uma fenda causada no terraço por um assentamento diferenciado de um pilar do edifício, ou pela ruptura da laje de cobertura causada pelos elementos da Natureza?

É óbvio que não mas a tanto nos conduz, aparentemente, a letra da lei.

Sucede, porém, que o constrangimento que assinalamos radica na extensão dada ao preceito, manifestamente ao arrepio da sua letra.

Com efeito, se no piso térreo de um edifício houver, numa parte comum, um lugar de garagem destinado à utilização de um condómino terá de ser ele a suportar as despesas de conservação e de reparação, uma vez que tal espaço serve **exclusivamente** esse condómino.

Só que o terraço de cobertura não serve exclusivamente o autor pois a sua função primordial é, como o recorrente certamente assinala, *“a de ser parte estrutural”* do edifício a que pertence.

Por isso mesmo, não pode deixar de nos merecer acolhimento a doutrina do acórdão da Relação de Lisboa de 29/6/89, invocado pelo recorrente, no sentido de que *“as obras de impermeabilização do terraço de cobertura competem a todos os condóminos na proporção das respectivas quotas” (...)* *“a tal não obstante que o uso exclusivo de tal terraço esteja atribuído a alguns condóminos”*.

Como refere Rosendo Dias José (A Propriedade Horizontal, 142) *“a regra do nº2 (actual nº3) no que se refere às despesas da escada foi criticada pela Câmara Corporativa como o é pela doutrina, porque a escada interessa a todos os condóminos por razões estéticas e de segurança e são essenciais à existência do edifício independentemente da utilidade de acesso que prestam a esta ou aquela fracção”*.

E acrescentava (fls 82):

*“Destes considerandos ressalta que se não pode levar às últimas consequências a pesquisa sobre a quem servem as partes comuns, sob pena de se retirar todo o conteúdo útil ao artº1424º, nº2. Ao invés, considerar como usuário exclusivo o condómino que se serve da parte comum sem prejuízo de os restantes tirarem dela a sua utilidade fundamental parece também profundamente injusto e arredado da letra da lei, que fala em servir **«exclusivamente»**.*

Já antes o mesmo insigne Conselheiro assinalara a propósito (pág. 33):

*“Repare-se que o arº1424º nº2 utiliza a expressão **«servam exclusivamente»** e o artº1421º, nº1, al. b) **«destinados ao uso do último pavimento»** o que*

*são ideias muito diferentes.*

*Por outro lado também, o artº1424º, nº2 refere-se tanto às despesas ordinárias como às extraordinárias sem distinguir, mas a obrigação do usuário reparar restringe-se às despesas de reparação ordinárias”.*

Não obstante, concluía existir na lei uma verdadeira lacuna no tocante à imputação das despesas ocasionadas por reparação do terraço de cobertura, afectado na sua estrutura e na sua função normal de cobertura, nos casos em que o usuário fizera uma utilização normal e não culposa, propondo então o seu preenchimento em termos semelhantes à consagrada à data (1982) pelo artigo 1126º do CC italiano (2/3 pelo usuário ou usuários e 1/3 pelos restantes).

Com ressalva do devido respeito, pensamos não existir qualquer lacuna na lei: o nº 3 (actual) do artigo 1424º apenas se reporta aos casos em que a parte comum serve exclusivamente um ou alguns condóminos, o que abarca a referida situação do estacionamento na cave, ou a utilização do vão do telhado (entre a laje do último piso e o telhado), situações em que as despesas se destinam a restituir o bem danificado à sua normal fruição pelo usuário (onerando-se este com o custo respectivo).

Todavia, tratando-se de parte comum que serve de cobertura ao edifício, não se verifica o pressuposto estabelecido na disposição em causa (nº3 do artigo 1424º), mesmo que afectada ao uso exclusivo de alguns condóminos, sendo por isso mesmo tais despesas não só para viabilizar o uso mas também para reintegrar um elemento estrutural do edifício, em proveito de todos.

Nem se diga que o autor fica duplamente beneficiado como usuário e como condómino, enquanto os demais apenas nesta qualidade colhem benefício: o uso exclusivo do terraço que lhe foi consignado no título constitutivo da propriedade horizontal foi certamente repercutido na permissão que lhe foi atribuída (fls 64) e conseqüentemente no respectivo valor, razão por que paga substancialmente mais do que os condóminos não usuários do terraço, por força da regra plasmada no nº1 do mesmo preceito.

O entendimento que deixamos consignado foi o adoptado pelo STJ no acórdão de 19/9/02 (rel. Ferreira de Almeida), disponível no site da dgsi e tirado sobre situação semelhante e no qual se refere:

***“Vem provado que o citado terraço é constituído por uma placa que serve de elemento protector de todo o bloco inferior do prédio (...) sendo por isso de qualificar como “parte comum”, não obstante ao mesmo só ser possível o acesso pelo interior da fracção (...), sendo que na mesma o seria se destinado ao seu exclusivo uso.***

***Vai de resto neste último sentido a jurisprudência dos tribunais superiores, de que constituem exemplo os arestos das Relações de***

***Lisboa de 29/6/89 (CJ, XIV, III, 159) e de 16/4/96 (CJ, XXI, II, 96) e do Porto de 2/7/91 (CJ, XVI, IV,231).***

***Como assim, os encargos com as despesas de manutenção e conservação (...) terão de recair sobre todos os condóminos por força do nº1 do artigo 1424º do CC”.***

Com o conforto de tão abalizadas opiniões, resta-nos pois sufragar o teor das conclusões 7ª a 14ª e dar provimento ao recurso.

\*\*\*

**Decisão:**

Nos termos expostos, julga-se procedente a apelação e, conseqüentemente, revoga-se a sentença e declaram-se nulas e de nenhum efeito as deliberações quanto ao segmento impugnado.

Custas pelos recorridos.

Guimarães, 23 de Outubro de 2008