

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 3046/2003-2

Relator: MARIA JOSÉ MOURO

Sessão: 26 Junho 2003

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

CONDOMÍNIO

PARTE COMUM

INOVAÇÃO

Sumário

I - O art. 1425 do CC não se refere às inovações introduzidas nas fracções autónomas prevendo antes as inovações introduzidas nas partes comuns.

II - O tubo de água que recebe as águas residuais provenientes dos ramais de descarga que servem os 1º, 2º e 3º andares de um edifício em regime de propriedade horizontal integra as partes comuns desse edifício, correspondendo a uma instalação geral do prédio, uma vez que serve uma pluralidade de condóminos.

III - Ocorreu uma alteração introduzida na forma da coisa comum antes existente, uma modificação material dessa coisa comum, uma alteração de estrutura quando o tubo de queda que antes descia na vertical, em virtude das obras a que a R. procedeu passou a seguir obliquamente e a seguir na vertical, fazendo uma mudança de direcção num ângulo de quarenta e cinco graus; algo de diferente (por contraposição ao até então existente), surgiu no edifício, com susceptibilidade de prejudicar os condóminos no que concerne ao escoamento das águas e das camadas orgânicas contidas nas camadas residuais que se faz a menor velocidade e com alguma tendência ou possibilidade de acumulação.

Tal corresponde a uma inovação.

IV - Pretendendo-se efectuar uma obra inovadora deverá ser obtida a necessária autorização perante a assembleia, sendo que a aprovação das inovações depende da verificação de uma maioria especialmente qualificada:

maioria dos condóminos – maioria absoluta de pessoas – e que essas pessoas representem, pelo menos, 2/3 do valor total do prédio.

V – Não tendo a R. cuidado de obter a aprovação nos termos acima mencionados deverá retirar a alteração por si introduzida no tubo de queda, repondo-o na posição em que anteriormente se encontrava.

Texto Integral

Acordam na Secção Cível (2ª Secção) do tribunal da Relação de Lisboa:

*

I - O Condomínio do Prédio, intentou a presente acção declarativa comum sob a forma ordinária contra B

Em resumo, alegou que:

Em Outubro de 1998, a R. realizou, sem qualquer autorização do condomínio A., obras em partes comuns do prédio. Essas obras provocaram a alteração da disposição do tubo de queda que recebe directamente as águas residuais provenientes dos ramais de descarga que servem directamente os 1º, 2º, e 3º andares do referido imóvel.

A alteração do traçado do tubo de queda, por parte da R., causa graves danos a todos os condóminos por ele servidos.

Após as obras feitas pela R., verifica-se um desvio do tubo de queda, em cerca de 55 centímetros, causando a existência de três troços rectilíneos – em lugar de um, como até então estava.

Apesar do então administrador do imóvel lhe ter solicitado que lhe fosse facultado acesso ao local da obra em parte comum, a R. recusou tal pedido, invocando que ninguém entraria em sua casa sem sua autorização e que esta não seria concedida.

Aqueles desvios no tubo de queda do esgoto do prédio são inevitavelmente causadores de entupimentos cujo efeito se repercute nas instalações sanitárias do 1º, 2º e 3º andares, podendo mesmo vir a impossibilitar a utilização das respectivas instalações sanitárias.

Porque tecnicamente mal concebida, a alteração ao tubo de queda feita pela R. catalisará uma situação de funcionamento incorrecto dos esgotos, pondo em risco, não só as canalizações gerais do imóvel, como também a das habitações correspondentes ao 1º, 2º e 3º andares, através de um retrocesso de esgotos.

Pelos mesmo motivos, não se encontra assegurado o correcto escoamento das águas residuais.

Pediu o A. a condenação da R. a repor, a expensas suas, a situação em que se encontrava a disposição do citado tubo de queda do esgoto antes da realização

das obras (ilegais) efectuadas pela R..

Citada, a R. contestou, dizendo em resumo:

A R. tem a seu cargo duas tias de idade avançada, a quem tem de prestar cuidados de higiene e de dar banho, encontrando-se a casa de banho da sua fracção em estado de degradação, com necessidade de modificação dos sanitários, com a consequente modificação das tubagens, que aliás necessitavam de reparação.

A R. informou a Administração do Condomínio das obras que ia fazer, e facultou à mesma a possibilidade de as ir verificar, o que o então administrador fez, tendo obtido do empreiteiro todos os esclarecimentos sobre o que ia ser feito e verificado a sua realização no local.

A R. requereu na respectiva Câmara a aprovação do projecto das obras a efectuar, tendo as mesmas sido vistoriadas e aprovada a sua execução.

O desvio do cano de esgoto foi feito após parecer técnico sobre a sua viabilidade e sobre o facto de em nada afectar o escoamento.

Não sendo verdade que tal desvio tenha a inclinação que a petição refere ou que não cumpra o legalmente exigido e não sendo também verdade que das obras efectuadas possam resultar os prejuízos invocados pelo condomínio A.. É verdade que, embora a R. tenha tido o cuidado de informar a Administração do Condomínio das obras que ia realizar, não pediu formalmente autorização ao condomínio para as realizar.

Trata-se de um prédio com oito condóminos, em que as pessoas se conhecem e em que aspectos formais nunca têm sido cumpridos.

A R. também não pediu aquela autorização na convicção de que, se algum dos condóminos não concordasse com as obras certamente lhe diria.

Tal autorização não era necessária, uma vez que as obras em causa não constituem inovação, nos termos e para os efeitos do artº 1425º, nº 2, do Cod. Civil, mas somente reparação.

Concluiu pela sua absolvição do pedido.

O processo seguiu os seus termos vindo a final a ser proferida sentença que julgou procedente a acção e, em consequência, condenou a R. a repor, a expensas suas, o tubo de queda de esgoto, na posição em que se encontrava (isto é inteiramente na vertical, sem qualquer desvio) antes da realização das obras que levou a efeito na sua fracção sita no rés-do-chão, esquerdo, do prédio.

Da sentença apelou a R., concluindo nas respectivas alegações:

1 - O A. intentou a presente acção contra a R. pedindo que esta fosse condenada a repor a expensas suas o tubo de queda dos esgotos do lado esquerdo do prédio, uma vez que, sem autorização do condomínio fizera obras no rés do chão esquerdo do prédio sito na Rua ..., na Cruz Quebrada,

procedendo ao desvio daquele tubo de queda, desvio esse que era causa de entupimento dos esgotos dos 1º, 2º e 3º andares esquerdos daquele prédio e até de inundações;

2 - Do conjunto dos factos provados nos autos resulta que:

a) Muito embora a R. não tivesse pedido a autorização do condomínio para a realização das obras em causa, o administrador do condomínio teve conhecimento das obras efectuadas e do modo como foram feitas.

b) A alteração do tubo de queda dos esgotos levada a cabo pela R. não provoca quaisquer entupimentos ou inundações e, em consequência, em nada afecta a utilização das fracções.

c) Aquelas obras foram autorizadas pela Câmara Municipal de Oeiras, resultando do Doc. 1 oferecido com o rol de testemunhas pela R. que, efectuada a verificação no local se concluiu que o desvio na prumada não afectou o prédio.

3 - As obras em causa não afectam a segurança, o arranjo estético ou a linha arquitectónica do prédio, não fazem com que a fracção se destine a usos ofensivos dos bons costumes, não são susceptíveis de causar prejuízo a quem quer que seja, razão porque a sua realização não dependia do consentimento do condomínio - arts. 1422º, nº 2, e 1425º, nº 2, do Código Civil.

4 - E nem se objecte que o desvio do tubo de descarga dos esgotos causa prejuízo aos condóminos dos 1º, 2º e 3º andares esquerdos do prédio pois não se provou que tal desvio provoque entupimentos ou inundações e a verificação dos técnicos dos serviços camarários confirmou a inexistência desses prejuízos - resposta negativa dada à matéria constante da base instrutória e Doc.1 oferecido pela A. com o rol de testemunhas.

5 - Por outro lado, o desvio do tubo em causa não constitui "inovação" nos termos e para os efeitos do art. 1425º do Código Civil, pois não conduziram ao desaparecimento de coisas comuns existentes, com prejuízo para os condóminos - Acórdão da Relação do Porto de 14 de Janeiro de 1986.

6 - A douda decisão recorrida que considerou procedente a acção violou assim os arts. 1422º, nº2, e 1.425º do Código Civil.

O A. não contra-alegou.

*

II - A matéria de facto provada é a seguinte:

A - Em assembleia geral de condóminos do prédio A, datada de 23/01/99, foi eleito administrador do condomínio, para o período de 1999, o Sr. J, conforme doc. de fls. 15 a 17 dos autos.

(Alínea A dos " Factos Assentes ").

B - Nessa mesma assembleia foi deliberado pela totalidade dos condóminos presentes, com excepção do representante da Ré, a actuação do condomínio

em juízo, nos termos constantes do mesmo documento.

(Alínea B dos “ Factos Assentes “).

C - Em Outubro de 1998 a Ré procedeu a obras nas instalações sanitárias da sua habitação, sita no rés do chão esquerdo do imóvel acima identificado.

(Alínea C dos “ Factos Assentes “).

D - E procedeu à alteração da disposição do tubo de água que recebe directamente as águas residuais provenientes dos ramais de descarga que servem os 1º, 2º a 3º andares do referido imóvel.

(Alínea D dos “ Factos Assentes “).

E - Até à realização dessas obras o tubo de queda - na parte que correspondia à passagem pela zona das instalações sanitárias da Ré - encontrava-se absolutamente na vertical, em linha recta, até à sua ligação à caixa de esgoto - câmara de ramal de ligação - sita no subsolo do prédio, por debaixo das instalações sanitárias da Ré.

(Alínea E dos “ Factos Assentes “).

F - A Ré procedeu às obras aludidas em D) sem autorização do condomínio.

(Alínea F dos “ Factos Assentes “).

G - O A. apresentou na Câmara Municipal de Oeiras - Divisão de Polícia Municipal, em 22/10/98, a queixa a que se reporta o documento de fls. 18 dos autos.

(Alínea G dos “ Factos Assentes “).

H - Na Assembleia aludida em A) a Ré apresentou a declaração escrita que consta de fls. 36 dos autos.

(Alínea H dos “ Factos Assentes “).

I - A Ré apresentou na Câmara Municipal de Oeiras o pedido de concessão para legalização de alterações constante do documento de fls. 34 dos autos, deferido conforme consta do documento de fls. 35 dos autos.

(Alínea I dos “ Factos Assentes “).

J - Com tais obras a Ré procedeu a um desvio do tubo de queda (que antes descia na vertical até à respectiva caixa no subsolo), passando o mesmo a seguir obliquamente (inclinado) por um percurso não superior a um metro e, em seguida, na vertical até à respectiva caixa no subsolo - a qual foi construída de novo, a cerca de 30 (trinta) a 60 (sessenta) centímetros da anterior.

(resposta ao quesito 1º).

L - O desvio do tubo de queda mencionado na resposta dada ao quesito anterior situa-se imediatamente a seguir ao tecto (placa) das instalações sanitárias, fazendo uma mudança de direcção num ângulo de cerca de 45 (quarenta e cinco) graus.

(resposta ao quesito 2º).

M - O escoamento das águas e das camadas orgânicas contidas nas águas residuais faz-se a menor velocidade e com alguma tendência ou possibilidade de acumulação na face interior do tubo de queda, com a inclinação referida na resposta dada ao quesito 1º, do que anteriormente - encontrando-se o tubo na vertical, sem quaisquer desvios.

(respostas aos quesitos 5º e 6º).

N - Aquando da realização das obras mencionadas em C), D) e E), a R. tinha a seu cargo duas tias de idade avançada, a quem tinha que prestar cuidados de higiene e de dar banho.

(resposta ao quesito 13º).

Tal matéria foi a considerada na sentença de 1ª instância, não existindo razão para a sua alteração nos termos do art. 712 do CPC.

*

III Atento o teor das conclusões das alegações da apelante, a questão fundamental que nos cabe verificar é a de se as obras realizadas pela R. correspondem a uma inovação, subsumível ao disposto no art. 1425 do CC.

*

III - 2 - De acordo com o art. 1425 do CC «as obras que constituam inovações dependem da aprovação da maioria dos condóminos, devendo essa maioria representar dois terços do valor total do prédio» (nº 1), acrescentando que «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 coisas comuns» (nº 2).

O art. 1425 não se refere às inovações introduzidas nas fracções autónomas, sujeitas à propriedade exclusiva de cada condómino, prevendo antes as inovações a introduzir nas coisas comuns. Nesse sentido, Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, vol. III, pags. 433-434, e Henrique Mesquita, «A propriedade horizontal no Código Civil Português» RDES, XXIII, pag. 139, nota 139, dizendo-nos que o preceituado no art. 1426 nos mostra que a regra consagrada no nº 1 do art. 1425 foi prevista, apenas, para as inovações a introduzir nas partes comuns.

No caso que nos ocupa as obras realizadas pela R. consistiram em tendo procedido a obras nas instalações sanitárias da sua habitação, sita no rés do chão esquerdo do imóvel, ter procedido, igualmente, à alteração da disposição do tubo de água que recebe directamente as águas residuais provenientes dos ramais de descarga que servem os 1º, 2º e 3º andares do mesmo imóvel.

Ora, o tubo de água que recebe as águas residuais provenientes dos ramais de descarga, integra as partes comuns do edifício. Efectivamente, consoante decorre do nº 1 d) do art. 1421 do CC são comuns «as instalações gerais de água, electricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e

semelhantes». O tubo de água que recebe as águas residuais provenientes dos ramais que servem os 1º, 2º e 3º andares, corresponde a uma instalação geral do prédio, uma vez que serve uma pluralidade de condóminos. A propósito, refere Rosendo Dias José, em «A Propriedade Horizontal», pags. 63-64, que são comuns todos os ramais principais de esgotos e que como em geral aquelas instalações são montadas por ramais verticais que depois dão derivações para as fracções, é frequente falar-se que são comuns as prumadas dessas instalações.

*

III - 3 - Sendo comum o tubo em referência, cumpre considerar se a obra nele realizada pela R. corresponde a uma «inovação».

As inovações distinguem-se da simples reparação ou reconstituição das coisas, nelas cabendo tanto as alterações introduzidas na forma ou na substância da coisa como as modificações estabelecidas na afectação ou destino da coisa; tanto podem beneficiar coisas comuns já existentes, como introduzir novas coisas comuns no edifício ou demolir antigas coisas comuns (Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, vol. III, pag. 434). Obras de inovação são todas aquelas que modificam as coisas comuns - modificação material ou alteração de destino económico; aquelas traduzem-se numa alteração de estrutura, enquanto as reparações se referem aos melhoramentos ou conservação do prédio (Francisco Rodrigues Pardal e Manuel Baptista Dias da Fonseca, «Da Propriedade Horizontal», pag. 191).

Constituirá inovação toda a obra que traga algo de novo, criativo, em benefício quer das coisas comuns do prédio já existentes, quer criando outras benéficas coisas comuns, ou que, pelo contrário, leve ao desaparecimento de coisas comuns existentes, com prejuízo para os condóminos; é preciso que se crie algo de novo e diferente no edifício (Abílio Neto, «Propriedade Horizontal», 2ª edição, pag. 138, citando Armando Guerra).

Neste contexto, a obra realizada pela R. corresponde a uma «inovação». Efectivamente, consoante ficou provado, a R. procedeu à alteração da disposição do tubo de água que recebe directamente as águas residuais provenientes dos ramais de descarga que servem os 1º, 2º e 3º andares do edifício. Até à realização dessas obras o tubo de queda - na parte que correspondia à passagem pela zona das instalações sanitárias da Ré - encontrava-se absolutamente na vertical, em linha recta, até à sua ligação à caixa de esgoto - câmara de ramal de ligação - sita no subsolo do prédio, por debaixo das instalações sanitárias da Ré. Com as obras a Ré procedeu a um desvio do tubo de queda (que antes descia na vertical até à respectiva caixa no subsolo), passando o mesmo a seguir obliquamente (inclinado) por um percurso não superior a um metro e, em seguida, na vertical até à respectiva

caixa no subsolo – a qual foi construída de novo, a cerca de 30 (trinta) a 60 (sessenta) centímetros da anterior. O desvio do tubo de queda situa-se imediatamente a seguir ao tecto (placa) das instalações sanitárias, fazendo uma mudança de direcção num ângulo de cerca de 45 (quarenta e cinco) graus. Assim, o escoamento das águas e das camadas orgânicas contidas nas águas residuais faz-se a menor velocidade e com alguma tendência ou possibilidade de acumulação na face interior do tubo de queda do que sucedia anteriormente – encontrando-se o tubo na vertical, sem quaisquer desvios. Ocorreu, pois, uma alteração introduzida na forma da coisa comum antes existente, uma modificação material dessa coisa comum, uma alteração de estrutura – o tubo de queda que antes descia na vertical passou a seguir obliquamente e a seguir na vertical, fazendo uma mudança de direcção num ângulo de quarenta e cinco graus; algo de diferente (por contraposição ao até então existente), surgiu no edifício, com susceptibilidade de prejudicar os condóminos no que concerne ao escoamento das águas e das camadas orgânicas contidas nas camadas residuais que se faz a menor velocidade e com alguma tendência ou possibilidade de acumulação (embora não se tenha provado que a alteração do tubo de queda seja causadora de entupimentos, vindo a impossibilitar a utilização das instalações sanitárias das fracções dos 1º, 2º e 3º andares).

Como foi dito no acórdão desta Relação de 10-7-1997, publicado na Colectânea de Jurisprudência, ano XXII, tomo 4, pag. 85, as obras realizadas pela R. «representam inequivocamente, alterações substanciais em parte comum do edifício, com implicações nocivas na sua utilização por banda de alguns condóminos...»

Sendo certo que não cabem no conceito de inovação as simples reparações ou reconstituição das coisas que visam a repô-las no estado primitivo de utilização (acórdão do STJ de 9-5-91, publicado no BMJ nº 407, pag. 545) não se provou, como a R. alegara, que esta procedera, apenas, à substituição de tubagens que se encontravam degradadas, reparando o tubo de queda dos esgotos; provaram-se, antes, as supra referidas alterações.

Conclui-se, pois, que a obra realizada pela R. constitui uma inovação subsumível ao regime do art. 1425, nº 1 do CC, dependendo da aprovação da maioria dos condóminos, representativa de dois terços do valor total do prédio (valor fixado no título constitutivo da propriedade horizontal).

*

III - 4 - Provou-se que a R. procedeu às obras em causa sem autorização do condomínio.

Refere a R. nas suas alegações de recurso que consoante fundamentação da matéria de facto provada o administrador do condomínio entrou na fracção da

R., tendo tido conhecimento das obras efectuadas e do modo como foram feitas. Ora, tal facto não consta do elenco da matéria de facto provada; todavia, mesmo que constasse, era inócuo. Isto por duas ordens de razões: em primeiro lugar o conhecimento das obras não significa a sua aprovação e não se provou que o administrador tivesse aceite as obras em questão (o eventual silêncio do administrador, naquela ocasião não vale como aceitação das mesmas - cfr. os arts. 217 e 218 do CC); em segundo lugar mesmo que o administrador tivesse admitido a realização das obras pela R. quando estas tiveram lugar - o que não foi demonstrado - tal não bastava, uma vez que se tornava necessária a aprovação da maioria dos condóminos, maioria representativa de dois terços do valor do prédio.

Efectivamente, a aprovação das inovações depende, como vimos, da verificação de uma maioria especialmente qualificada: maioria dos condóminos - maioria absoluta de pessoas - e que essas pessoas representem, pelo menos, 2/3 do valor total do prédio.

O condómino que pretender efectuar uma obra inovadora deverá obter a necessária autorização, perante a assembleia convocada.

«A realização das obras que constituem inovações está sujeita à aprovação de uma maioria especialmente qualificada. Por um lado, é necessário que a inovação seja aprovada pela maioria absoluta dos condóminos (maioria pessoal). Por outro, à semelhança do que se faz ...para a administração da coisa no caso de compropriedade, é essencial que a maioria numérica dos condóminos represente certa fracção mínima do valor total da coisa. Essa fracção é, no caso presente, de dois terços do valor total do prédio...» - Pires de Lima e Antunes Varela, obra citada, pag. 434.

«Com a exigência combinada e simultânea destas duas maiorias ficam não só afastadas, em grande medida, as eventuais prepotências dos detentores de maior capital como reforçadas todas as garantias de que se pretende acompanhar as inovações» (Rosendo Dias José, «A Propriedade Horizontal», pag. 85).

No caso que nos ocupa não cuidou a R. de obter a maioria em questão.

*

III - 5 - Como é referido por Pires de Lima e Antunes Varela, na obra citada, pag. 435, quer a inovação viole o disposto no nº 1 do art. 1425 (falta de aprovação da maioria necessária) quer ofenda o preceituado no nº 2 (privação da utilização das coisas comuns ou próprias por parte de algum dos condóminos) a sanção aplicável será, em princípio, a destruição da obra. É, aliás, este o sentido seguido pelo STJ, designadamente, no seu acórdão de 4-10-95, BMJ nº 450, pag. 492.

Igualmente Aragão Seia, em «Propriedade Horizontal», 2ª edição, pag. 143,

refere que a sanção correspondente à realização de obras que se traduzam em inovação é a destruição delas, «isto é, a reconstituição natural, que não pode ser substituída por indemnização em dinheiro, ao abrigo do princípio da equidade estabelecido nos artigos 566, nº1, in fine, e 829, nº 2, porque este princípio só vale para o não cumprimento das obrigações em geral e não para a violação do estatuto real do condomínio, em que estão em jogo regras de interesse e ordem pública atinentes à organização da propriedade, que bolem com os interesses de todos os condóminos do prédio».

Deste modo, verificando-se a previsão do nº 1 do art. 1425 do CC, deverá a R. retirar a alteração por si introduzida no tubo de queda, repondo-o na posição em que anteriormente se encontrava (inteiramente na vertical).

*

III - 6 - Nas circunstâncias apontadas e no enquadramento jurídico dado à situação, não é necessário chamar à colação o disposto no art. 1422, nº 2, do CC.

Refira-se, ainda, que a autorização das obras pela Câmara Municipal de Oeiras não interfere na presente decisão. A autorização camarária respeitará a fins administrativos - salubridade, ordenamento do território, estética das povoações, segurança - e não ao direito de propriedade que escapa à sua alçada (neste sentido o acórdão do STJ de 4-10-95, publicado no BMJ nº 450, pag. 492 e jurisprudência ali citada).

Improcedem, pois, as conclusões apresentadas pela apelante.

*

IV - Face ao exposto, acordam os Juizes desta Relação em julgar improcedente a apelação, confirmando a decisão recorrida.

Custas pela apelante.

Lisboa, 26/07/03

Maria José Mouro
Nunes Ricardo
Américo Marcelino