

73
)



SENTENÇA

Proc. n° 11/2024

I - IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

Demandante: Condomínio A [REDACTED], sito na Rua das [REDACTED] Canidelo, Vila Nova de Gaia, actualmente administrada pela empresa "[REDACTED] - Gestão de Condomínios, Lda.", com sede na Rua [REDACTED] Vila Nova de Gaia;

Demandada: [REDACTED] residente na Rua das [REDACTED] Canidelo, Vila Nova de Gaia.

II - OBJECTO DO LITÍGIO

O Demandante propôs contra a Demandada a presente acção declarativa, enquadrada na alínea c) do n° 1 do art. 9° da Lei n° 78/2001 de 13 de Julho, pedindo a condenação desta, nos termos constantes de fls. 3v e com os fundamentos elencados no requerimento inicial.

Alegou, para tanto, os factos constantes do Requerimento Inicial, de fls. 2 a 3v dos autos, o que se dá por integralmente reproduzido.

Juntou documentos.

A Demandada, devidamente citada, contestou, alegou, para tanto, os factos constantes da Contestação de fls. 32 a 39, pugnando absolvição do pedido.
Juntou documentos.

A Demandada prescindiou da sessão de Pré-Mediação.

O Julgado de Paz é competente em razão da matéria, do objecto, do território e do valor que se fixa em € 5.000,01 - *art.º 297.º, n.º 1 do C. P. Civil.*

As partes gozam de personalidade e capacidade judiciárias e são legítimas.

Não há excepções, nulidades ou quaisquer questões prévias que cumpra conhecer.

Cumpre apreciar e decidir.

III - FUNDAMENTAÇÃO FÁCTICA

Da prova carreada para os autos, *resultaram provados os seguintes factos:*

A) O Demandante Condomínio é actualmente administrado pela empresa "PHorizontal - Gestão de Condomínios, Lda." reeleita por unanimidade dos condóminos presentes na Assembleia de Condóminos de 14.07.2023 (*Acta n.º 4*) - *cfr. doc. de fls. 4 a 6v;*

B) A Demandada é proprietária da fracção autónoma designada pela letra "G", afecta ao regime de propriedade horizontal, correspondente a uma habitação do tipo T3, no 1.º andar, denominada habitação 1.1, com lugar de garagem, sita na Rua das Fábricas, 257, Canidelo, Vila Nova de Gaia, afecta ao regime de propriedade horizontal, descrita na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia, sob o nº 3485/20220418 - *cfr. doc. de fls. 7 a 7v;*

C) Na Assembleia de Condóminos de 17.02.2023 (*Acta n.º 3*), na qual a Demandada esteve representada, esta solicitou autorização para a colocação da rede de protecção de varanda - *cfr. doc. de fls. 8 a 9v*;

D) No seguimento de tal solicitação, foi colocada à votação, não tendo sido aprovada a autorização, por maioria dos condóminos presentes e representados - *cfr. doc. de fls. 8 a 9v*;

E) Na Assembleia de Condóminos de 13.09.2022 (*Acta n.º 2*), na qual a Demandada esteve representada e a rede, os condóminos deliberaram e aprovaram por unanimidade dos presentes e representados que, poderá ser colocado pérgulas nos terraços, com cobertura de cor cinza ou bege, desde que não sejam fixadas nas fachadas - *cfr. doc. de fls. 10 a 11v*;

F) Mais deliberaram e aprovaram por unanimidade que é estritamente proibido a colocação de toldos nas varandas em qualquer fachada - *cfr. doc. de fls. 10 a 11v*;

G) Actualmente, por questões profissionais, a Demandada reside no Brasil, mas sempre que vem a Portugal reside no imóvel melhor descrito na alínea B) da factualidade provada;

H) Encontrando-se presentemente e permanentemente a residir no supra referido imóvel, a mãe e a tia da Demandada trouxeram consigo, os dois gatos que tinham no Brasil;

I) Por outro lado, os familiares da Demandante vêm frequentemente a Portugal, para visitar a família, e,

J) De entre os familiares destaca-se o afilhado de 2 anos de idade, que vem a Portugal várias vezes e fica na casa da Demandada;

L) No prédio dos autos, as varandas apresentam aberturas nas laterais, bem como a altura diminuta das varandas (quer do muro, quer do vidro) o que permite que alguém ou algum animal possa cair - *cfr. fotografias de fl. 41 e 42*;



JULGADO
DE PAZ
de Vila Nova de Gaia

- M) Para afastar todos os perigos existentes para a criança, pessoas e animais, a tia e a mãe da Demandada chamaram um técnico para lhes apresentar uma solução;
- N) O referido técnico aconselhou uma rede amovível: uma rede de segurança constituída por pequenos fios altamente resistentes e entrelaçados, colocados estrategicamente em varandas ou janelas, que têm como principal objectivo evitar quedas de crianças, animais ou objectos;
- O) De acordo com o parecer da DECO, esta é favorável à instalação da rede amovível sem necessidade de autorização por parte do Demandante e no entendimento da Gaiurb, tal instalação não carece de autorização - *cfr. docs. de fls. 45 e 48 a 49*;
- P) Neste seguimento, foi adjudicado o serviço da colocação da rede amovível, na cor do imóvel para não destoar, tendo avisado o Demandante de que o iriam fazer;
- Q) Após a referida colocação, a administração do Demandante advertiu a Demandada para retirar a rede da varanda - *cfr. doc. de fls. 50 a 50v*;
- R) À qual a Demandada respondeu que a rede não seria retirada por motivos de segurança para os animais e crianças que frequentam a habitação - *cfr. doc. de fls. 50 a 50v*;
- S) Na Assembleia de Condóminos de 14.07.2023 (*Acta n.º 4*), na qual a Demandada não esteve presente ou representada, foi colocado à discussão o assunto referente à instalação de rede na varanda, onde os condóminos presentes e representados se insurgiram contra a colocação da mesma, na media em que afecta a estética do prédio, e,
- T) Ainda que a condómina, a qui Demandada, não respeitou o Regulamento Interno, nem respeitou a deliberação tomada na Assembleia de Condóminos de 17.02.2023,
- U) Pelo que, os condóminos presentes deliberaram e aprovaram por unanimidade, instaurar uma acção contra aquela, para exigir a sua retirada - *cfr. doc. de fls. 4 a 6v*;
- V) Do Regulamento Interno do Condomínio consta os seguintes artigos:

Artigo 8.º

77
7

Limitações ao Exercício de Direitos

Aos Condóminos, seus familiares, pessoas que com eles coabitem, empregados ou convidados é vedado:

(...)

b) prejudicar, quer com obras novas, quer por falta de reparação, a segurança, linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício, nomeadamente com a instalação de aparelhos de ar condicionado exteriores, antenas particulares, toldos para o sol, marquises, ou pintura da fachada com cores diferentes das do prédio;

(...)

Artigo 13.º

Obras exteriores nas fracções autónomas

1. Os Condóminos não poderão efectuar na fachada correspondente à sua fracção, sem prévia autorização da Assembleia de Condóminos, obras que alterem ou se afastem da linha arquitectónica e estética do edifício.

(...)

- cfr. doc. de fls. 13 a 23.

Motivação dos factos provados:

O Tribunal assentou a sua convicção numa análise crítica de toda a prova produzida, nos presentes autos, nomeadamente, nos documentos e nos depoimentos das testemunhas arroladas, em função das razões de ciência, das certezas e incertezas decorrentes do depoimento, da incompatibilidade lógica entre factos alegados e provados, à luz das regras da experiência e do mais elementar senso comum e tendo em conta o princípio da livre apreciação da prova, previsto no art.º 607º do CPC e no art.º 396º do CC.

Depoimentos testemunhais:



- [REDACTED], advogada e colaboradora da empresa administradora do Demandante, declarou que a Demandada nas Assembleias é sempre representada pelo condómino da fracção "B" e a rede que colocou na varanda é fixada ao tecto e ao pavimento.
- [REDACTED] tia da Demandada, declarou que consultou o condomínio sobre a colocação da rede na varanda, em S. Paulo, no Brasil têm rede, por uma questão de segurança; não foi à Assembleia, mas foi representada por um vizinho; o apartamento fica na lateral do prédio; a rede é branca, e é igual a uma outra que existe num outro Bloco; a rede está colocada por dentro do vidro e é imperceptível para quem vê de fora do prédio; a sobrinha comprou o apartamento em planta, estava no Brasil e só veio, para a entrega do mesmo.
- [REDACTED] advogada reformada e mãe da Demandada; declarou que a rede é uma questão de protecção e segurança para uma criança e dois gatos atendendo à altura do muro da varanda, pois, facilmente, podiam trepar para a mesma e ainda, para protecção das pessoas contra as gaivotas que entram na varanda à procura de comida, o que já aconteceu; por último, declarou que os condóminos do prédio chegaram a apelidar que a varanda era um galinheiro, devido à rede.

Não se provou mais qualquer facto com interesse para a causa, por ausência de prova adequada e a prova mencionada conjugada com as regras de experiência comum ajudaram a alicerçar a convicção do tribunal.

IV - O DIREITO

Nos termos do art.º 5.º, n.os 1 e 3 do CPC, cabe às partes alegar os factos essenciais que constituem a causa de pedir e aqueles em que se baseiam as excepções

Handwritten initials and a number '3' in the top right corner.

invocadas, mas o juiz não está sujeito às suas alegações no tocante à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito.

Ora, como resulta do art.º 1420.º do CC, cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício, sendo o conjunto dos dois direitos incindível.

Porém, os condóminos, nas relações entre si, estão sujeitos, de um modo geral, quanto às fracções que exclusivamente lhes pertencem e quanto às partes comuns, às limitações impostas aos proprietários e aos comproprietários de coisas imóveis (*cfr. art.º 1422.º, nº 1 do CC*).

Assim, os condóminos não podem de todo realizar obras novas nas suas fracções que prejudiquem a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício, mas podem fazer obras nas mesmas que modifiquem, mas não prejudiquem, essa linha arquitectónica ou esse arranjo estético, se tiverem prévia autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio (*cfr. art.º 1422.º, nº 2 a) do CC*). Aliás, por maioria de razão, essas limitações aplicam-se igualmente no que respeita a obras nas partes comuns.

Porém, no que respeita a estas, parece que, independentemente da questão da preservação da linha arquitectónica ou do arranjo estético do edifício, o art.º 1425.º do CC impede os condóminos de fazerem obras inovatórias nas mesmas sem a aprovação de uma maioria representativa de dois terços do valor total do prédio, sendo certo que essas inovações são completamente proibidas se prejudicarem a utilização por parte de algum dos condóminos, tanto das coisas próprias como das comuns.

Ora, "I - As varandas, como componentes da fachada do edifício, são partes comuns.
II - O que da varanda está exclusivamente ao serviço do condómino proprietário da fracção que lhe dá acesso, é a sua base, isto é, a sua parte interior (...)" (*cfr. Ac. RL, de 07.05.1985: Col. Jur., 1985, 3º-142*).

Assim sendo, em primeiro lugar, cabe indagar sobre o carácter inovatório da obra realizada pela Demandada e só depois, subsidiariamente, sobre se a mesma ofende a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício.

De resto, “I - Por inovação deve entender-se obra que implique alteração substancial de parte comum (*construção de novas divisões mediante a cobertura de terraços, etc.*); II - Inovação, linha arquitectónica, estética do edifício são categorias jurídicas a integrar por factos, cuja qualificação constitui matéria de direito” (*Ac. STJ, de 17.01.1990: AJ, 5º-90, pág. 11*).

“De acordo com entendimento generalizado na doutrina e na jurisprudência, por inovação entende-se toda a obra que constitua uma alteração do prédio tal como foi originariamente concebido, licenciado e existia à data da constituição da propriedade horizontal (...), sendo, pois, inovadoras as obras que modificam as coisas comuns, quer em sentido material, seja na substância ou na forma, quer quanto à sua afectação ou destino, nomeadamente económico” (*cfr. Abílio Neto. Manual da Propriedade Horizontal, 3ª edição. Lisboa, Ediforum, 2006, págs. 282/283*).

“Por não serem subsumíveis ao conceito de inovação, são permitidas, por exemplo, as simples reparações ou reconstituição das coisas, visando repô-las no primitivo estado de utilização (...), a instalação de um toldo no exterior do edifício (...), a feitura de um orifício na parede para introdução de um tubo de gás (...), a instalação de uma piscina amovível (...)” (*Ibidem*).

Pelo exposto,

Não parece que se possa considerar que a obra realizada pela Demandada na sua varanda tenha carácter de inovação, atendendo a que não produziu alteração substancial na mesma, tendo um impacto diminuto, quase nulo. Com efeito, está



apenas em causa a colocação de uma rede amovível, por motivos de segurança para os animais e crianças que frequentam a sua habitação.

Aliás, face à factualidade provada, a colocação da rede, seguiu as normas e orientações técnicas, no sentido de garantir que não danifique o local e, pode ser facilmente retirada, já que é instalada com pequenos ganchos e constituída por pequenos fios altamente resistentes e entrelaçados, quase imperceptível quando vista do lado de fora do prédio. O mesmo não acontece com a pérgula instalada no rés-do-chão do prédio, a qual foi aprovada em Assembleia pelos condóminos, não se entendendo qual o critério escolhido para a sua aprovação, pois da fotografia junta a fls. 12 dos autos pelo Demandante, em nosso entender, é evidente que põe em causa o arranjo estético do edifício, o que não acontece com a instalação da referida rede.

De referir que, os condóminos ao aprovarem determinadas deliberações, dão muitas vezes prioridade à estética do edifício em detrimento de outras regras, como o caso dos autos, proibição de redes de protecção. De acordo com a Jurisprudência, a protecção da vida é muito mais importante do que a estética da fachada de um edifício.

Posto isto,

Entendemos que a colocação da rede na varanda, não se trata de uma inovação, no sentido jurídico do termo, e como tal, não carece da autorização do condomínio.

E mais,

Apesar de não ter sido oportunamente impugnada pela Demandada a deliberação que não autorizou a colocação da rede de protecção da sua varanda, a sua execução fica prejudicada, uma vez que a mesma incorre em abuso de direito (*cfr. art.º 334º do*

CC). Na verdade, a colocação da referida rede de protecção não constitui obra inovatória e não ofende o arranjo estético do edifício, pelo que a Assembleia de Condóminos excedeu manifestamente os limites impostos pela boa fé e pelo fim social e económico do seu direito, ao deliberar do modo acima apresentado. Assim sendo, tudo ponderado, mais não resta do que absolver a Demandada dos pedidos.

V - DISPOSITIVO

Face a quanto antecede, julgo improcedente por não provada a presente acção, e, por consequência, absolvo do pedido a Demandada.

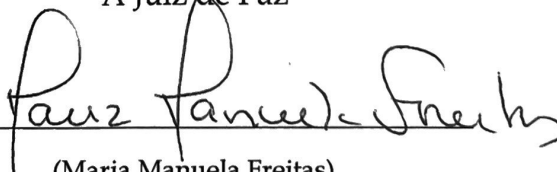
Declaro o Demandante, como parte vencida, correndo as custas por sua conta, em conformidade com os art.º 2.º da Portaria nº 342/2019 de 1 de Outubro.

Registe e notifique com o respectivo DUC.


Arquive após trânsito.

Vila Nova de Gaia, 26 de Julho de 2024

A Juiz de Paz



(Maria Manuela Freitas)



JULGADO
DE PAZ
de Vila Nova de Gaia
DEPÓSITO DE SENTENÇA
DATA DE REGISTO:
26.07/24
A SECRETARIA

Processado por computador
Revisto pelo Signatário. VERSO EM
BRANCO.
Julgado de Paz de Vila Nova de Gaia