

Foi-nos solicitada uma opinião sobre a problemática dos terraços em prédios sob o regime da propriedade horizontal (PH), mais concretamente sobre os terraços de seis frações autónomas destinadas a habitação.

Sem que esta opinião possa ser considerada um parecer jurídico, entendemos o seguinte:

1. Quanto ao terraço ser ou não parte comum

A alínea b) do nº. 1 do artº 1421 do Código Civil (CC) diz-nos que são partes comuns do prédio “o telhado ou os **terraços de cobertura**, ainda que destinados ao uso de qualquer fração”.

Os *terraços de cobertura* são coberturas horizontais, normalmente em pré-esforçado, que visam garantir a impermeabilidade do edifício, cumprindo as funções dum telhado, podendo a sua estrutura e acabamento permitir, ou não, o acesso a pessoas. Estes terraços tanto podem ser ao nível do último piso como a qualquer outro piso, sejam intermediários ou não.

Os terraços de cobertura podem ser de uso exclusivo de uma ou mais frações, recaindo sobre os proprietários destas frações, porque são os únicos que a eles têm acesso, a responsabilidade da sua manutenção, estando impedidos de ali realizar qualquer obras sem autorização da maioria dos condóminos que representem, no mínimo, dois terços do valor total do prédio.

“O telhado é a cobertura do edifício. Estamos perante um terraço quando a cobertura do edifício é construída por material pisável”, esclarece-nos Sandra Passinhas in “*A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*”, 2ª edição, Almedina, Pág. 34.

Abílio Neto, na sua obra “*Manual da Propriedade Horizontal*” – 4ª edição, Março 2015, editada pela Ediforum, diz-nos a pág. 335 sobre esta matéria: “A *cobertura do edifício*, seja qual for a solução arquitectónica adoptada – cobertura em telha, cobertura em

laje, ou a conjugação das duas, seja no mesmo plano, seja em planos distintos (coberturas intermédias) – constitui **sempre**, e na sua integralidade, parte *imperativamente* comum do prédio submetido ao regime da propriedade horizontal, com todas as consequências daí advenientes, nomeadamente não pode integrar, no todo ou em parte, qualquer das fracções autónomas, sejam ou não adjacentes na horizontal ou na vertical a fracção ou fracções, embora **possa ser afectada ao uso exclusivo de qualquer condómino ...**" (sublinhado nosso).

No mesmo sentido, *Jorge A. Aragão Seia*, in "*Propriedade Horizontal Condóminos e Condomínios*" – 2ª edição, Almedina, pág. 74: "Os terraços de cobertura, que tanto se podem situar ao nível do primeiro andar por servirem de cobertura, por exemplo a uma garagem ou a um estabelecimento, como ao nível de qualquer outro ou até do último piso, cobrindo parte do edifício, **mesmo quando estejam afectados ao uso exclusivo de um condómino, são parte comum**" (sublinhado nosso).

Ainda no mesmo sentido, entre outros, *Pires de Lima e Antunes Varela*, in *Código Civil Anotado, Volume III, 2ª. Edição, Coimbra Editora, pág. 422*: "Na hipótese de o prédio ser coberto em parte por telhado e na outra parte por terraço, quer o telhado, quer o terraço, são comuns a todos os condóminos, e não apenas àqueles cujas fracções se situem na respectiva vertical. Analogamente, ainda que o terraço se destine ao uso exclusivo de um dos condóminos (...) ele não deixa de ser forçosamente comum pela função capital (de cobertura ou protecção do imóvel) que no interesse colectivo exerce em relação a toda a construção".

No mesmo sentido vai também a maioria da jurisprudência, de que são exemplo os seguintes acórdãos:

- Uma vez constituído o direito de propriedade sobre um bem, o direito só se extingue pelas formas previstas na lei. São partes comuns do edifício o telhado ou os terraços de cobertura ainda que destinados ao uso de qualquer fracção. Os terraços de cobertura são estruturas em si mesmas não cobertas, **cujo piso constitui, ao mesmo tempo, teto ou parte do teto da fracção do piso**

imediatamente inferior ou de partes comuns situadas nesse piso. A natureza comum dos terraços de cobertura justifica-se atendendo ao interesse que existe em garantir a segurança e a proteção do edifício, interesse que depende da sua permanente e adequada vigilância e conservação, ação que não pode ficar dependente da vontade individual de um ou alguns condóminos, mas do condomínio. – *TRP, Ac. De 2 de Maio de 2016, Proc. 1989/08, in Jusnet.*

- “Em relação às partes imperativa ou forçosamente comuns a todos os condomínios, há uma compropriedade necessária e permanente”, escreveu-se no douto acórdão da Relação de Lisboa, de 25.01.96, CJ, ano XXI, tomo I, pag. 106. O terraço que faça as vezes de telhado numa fracção do prédio que exorbite fisicamente do seu corpo principal, constitui uma parte obrigatoriamente comum do edifício, mesmo que, no título constitutivo, esteja afecto ao uso exclusivo de um condómino. É totalmente irrelevante que esse terraço se situe num piso intermédio ou no último piso; ponto é que ele seja de cobertura – *Ac. TRG, nº 1716/08-2, de 25-09-2008, in Bdjur.*
- Os terraços de cobertura são parte comum quando a sua função é exercida no interesse de toda a construção, quando tiverem função análoga à do telhado. – *STJ, Secção Cível, Ac. De 15 de Maio de 2012 – Proc. 218/2001.C3.S1, in Jusnet.*
- O terraço de cobertura abrange qualquer terraço que sirva de cobertura ao próprio edifício ou a alguma das frações prediais, ainda que destinados ao uso exclusivo de algum, ou alguns, dos condóminos. – *STJ, Secção Cível, Ac. de 31 de Maio. 2012, Proc. 678.10.7TVLSB.L1.S1, in Jusnet.*

Ora, no caso em concreto, sendo os terraços das seis frações do rés-do-chão cobertura das garagens que lhe ficam imediatamente por baixo, parece-nos que **esses terraços são partes comuns do prédio, apesar de serem utilizados apenas pelos proprietários/utentes dessas seis frações.**

2. Das obras de conservação

Dispõe o nº. 1 do artº 1424º do CC que “salvo disposição em contrário, **as despesas necessárias à conservação** e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são da responsabilidade dos condóminos proprietários das frações no momento das respetivas deliberações, sendo por estas pagas em proporção do valor das suas frações” (sublinhado nosso).

Obras de conservação são as que se destinam a manter o edifício nas condições existentes à data da sua construção e a garantir a sua integridade física, para que este se mantenha em boas condições de utilização. O Regime Jurídico da Urbanização e Edificação estipula a realização de obras de conservação de oito em oito anos, o que não é respeitado pela maior parte dos condomínios e respetivos condóminos, mas que por qualquer destes pode ser exigido. Em termos gerais, parece-nos indiscutível que a responsabilidade pela conservação do edifício pertence a todos os condóminos, respeitando-se a regra de divisão de despesas imposta pelo disposto na norma referida no parágrafo anterior.

Estando em causa a necessidade de realizar obras em qualquer um dos seis terraços das frações do rés-do-chão que, apesar de serem de uso exclusivo de cada uma das frações são parte comum do prédio, tais obras serão da responsabilidade do condomínio.

No entanto, impende sobre o proprietário da fração que tem a seu uso exclusivo um terraço (ou outra parte comum) fazer a respetiva manutenção, cuidando daquele espaço de forma que não se acelere a sua degradação, o que corresponderia à degradação das partes comuns. Além disso, não pode ser dado ao terraço uma utilização desadequada à função que exerce de cobertura do prédio.

Não nos parece que seja da responsabilidade do titular da fração a reparação do terraço quando este tenha sido afetado pelo decurso do tempo, ou seja, por um

normal desgaste ou por caso fortuito não imputável ao condómino, como o caso dum sismo.

O nº. 3 do citado artº. 1424º do CC é esclarecedor quanto à responsabilidade do pagamento das despesas com a conservação que vimos a aludir pertence ao condómino titular da fração que tem o uso exclusivo do terraço ao dispor que **“as despesas relativas às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos ficam a cargo dos que delas se servem”**.

*Abílio Neto, na obra citada, a pág. 557, sobre esta norma (artº. 1424, nº. 3 do CC) diz-nos sabiamente que “o que aqui releva é a impossibilidade objectiva dos condóminos poderem aproveitar os lanços de escada ou as partes comuns em apreço, ou, dito de outra forma, a obrigação de suportar as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns só não existe para os condóminos que não possam, de modo algum, e seja em que medida for, aproveitar-se da serventia da parte comum em apreço”, e acrescenta que “uma das situações em que mais frequentemente se coloca esta questão é em relação aos **terraços de cobertura** quando estejam afectos ao uso exclusivo de determinadas frações: como coisa imperativamente comum, **as reparações necessárias devem ser feitas pelo condomínio**, a expensas de todos os condóminos...” (sublinhado nosso).*

Sobre esta matéria são também várias as decisões dos tribunais superiores no mesmo sentido, de que são meros exemplos:

- Um terraço de cobertura é parte comum do edifício, ainda que proteja e esteja afecto apenas uma das fracções, pelo que a realização de obras de impermeabilização é da responsabilidade de todos os condóminos. – *TRE, Ac. De 12.02.2004, Proc. 269/03-2, in Jusnet.*
- Ainda que o terraço se destine ao uso exclusivo de um dos condóminos, ele não deixa de ser forçosamente comum pela função capital (de cobertura ou protecção do imóvel que, no interesse colectivo exerce em relação a toda a construção. Assim, a sua afectação ao uso exclusivo de um condómino, não retira co



condomínio o direito e a obrigação de proceder à sua conservação e manutenção.

Ac. TRG, Proc. 2209/07TBVCT.G1, de 4.1.2011, in www.dgsi.pt.

- As obras de impermeabilização do terraço de cobertura competem a todos os condóminos na proporção das respectivas quotas. *Ac. TRL de 29.06.1989, in CJ XIV, 3, 159.*
- 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 n.º. 3 do artigo 1424º do CC mas antes a regra fixada no n.º. 1 do mesmo artigo – *Ac. da RG, de 23.10.2008, Proc. 2083/08-1, citado por João Queiroga Chaves, in "Direitos e Deveres dos Condóminos", 6ª edição, Quid Juris.*

No caso em concreto, em que os seis terraços serão considerados de cobertura e, como tal, parte comum do prédio, coloca-se a questão de saber se as obras que ali são necessárias realizar (partindo deste princípio), são da responsabilidade dos condóminos que os têm a seu uso ou se são da responsabilidade do condomínio. Embora desconhecendo a realidade do prédio, mas crendo que essas obras se enquadram no conceito de obras de conservação e não tendo havido uma utilização indevida dos terraços ou falta de manutenção dos mesmos, somos da opinião que **o custo das obras terá de ser suportado por todos os condóminos na proporção do valor de cada uma das frações se não houver acordo noutra forma de distribuição das despesas.**

Maia, 23 de novembro de 2022

O presidente da direção

Vitor Amaral