SUMÁRIO: — A DIVISÃO DE UM PRÉDIO ENTRE DIVERSOS PROPRIETÁRIOS, POR SECÇÕES HORIZONTAIS OU ANDARES, DÁ LUGAR A UM MISTO DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA E DE COMPROPRIEDADE EM RELAÇÃO ÀS PARTES DO EDIFÍCIO QUE SE MANTÊM INDIVISAS, COMO PAREDES MESTRAS, FACHADA, TELHADO E PORTA DE ENTRADA; O USO DAS PAREDES EXTERIORES DE CADA ANDAR PERTENCE AO RESPCTIVO PROPRIETÁRIO.

Acórdão da Relação de Lisboa, de 17 de Maio de 1950.

Acordam em conferência no Tribunal da Relação:

O prédio urbano n.º 41 da Rua Alves Correia, composto de rés-do-chão com baixos, quatro andares e quintal ajardinado, é um exemplo, nesta cidade de Lisboa, da chamada propriedade horizontal.

Assim:

O jardim, cave, rés-do-chão, 1.º andar e 4.º direito pertencem à menor Maria da Graça Bastos de Moura Pais, sendo usufrutuários, de metade do jardim e da cave seu pai, António dos Santos Moura Pais, e do restante o Dr. Eduardo Marciano Borges; o 2.º andar a D. Adelaide Vieira do Couto; o 3.º a D. Laura Vieira Leitão; e o quarto esquerdo, a ambas em comum.

D. Adelaide deu de arrendamento à sociedade Frederico Bonet, Ld.ª para escritório de importação, exportação e representações três divisões do segundo andar esquerdo.

Sucede que esta arrendatária mandou colocar na parede exterior do prédio, entre a porta da entrada e a janela do rés-do-chão, a tabuleta que se vê, em fotografia, a fl. 8.

Então os ditos usufrutuários da cave e do rés-do-chão e ainda a proprietária dos nossos pavimentos, os referidos António dos Santos Moura Pais, Dr. Eduardo Marciano, e Maria da Graça Bastos de Moura Pais, esta representada por aquele seu pai, intentaram contra a sociedade a presente acção sumária na qual alegam:

A ré mandou colocar a tabuleta sem prévia autorização nem conhecimento dos autores; durante os trabalhos preliminares daquela colocação o primeiro autor fez saber à ré que não consentia na afixação da tabuleta convidando-a a repor a parede no estado anterior; prosseguindo a ré no seu intento os autores fizeram-na notificar para no prazo de cinco dias retirar a tabuleta, repor e consertar a parede restituindo-a ao seu estado anterior, tudo sob pena de não o fazendo ficar reconhecida a má fé com que procedia, e a ré não cumpriu; a

fachada do prédio é forrada de azulejo especial de cor uniforme e a ré colocando a tabuleta inutilizou alguns azulejos de impossível substituição, por não existirem no mercado com o precioso tom.

Assim a ré ocasionou-lhes prejuízos morais e materiais estimados em vinte e dois contos.

Com tais fundamentos de facto pedem a condenação da ré a retirar a tabuleta da parede; reparar e consertar esta de forma perfeita restituindo-a ao estado anterior; e a pagar-lhes a indicada indemnização ou aquela que o tribunal arbitrar.

A ré contestou sustentando a improcedência da acção; e, assim, disse: foi expressamente autorizada pela senhoria a colocar, no sítio em que a pôs, a placa em questão; todos os restantes proprietários, designadamente os autores, concordaram em que a ré reclamasse o seu escritório, desejando sòmente que o fizesse na ombreira da porta da rua; nessa ombreira não havia espaço para a placa e, por isso, pediu à sua senhoria que deixasse colocá-la no sítio onde se encontra, o que lhe foi expressamente consentido; é falso que o primeiro autor lhe tivesse feito saber que não consentia na afixação da tabuleta convidando-a a repor a parede no estado anterior; a notificação não podia produzir quaisquer efeitos, uma vez que estava autorizada pela sua senhoria a colocar a placa onde a colocou; a placa está fixada cuidadosamente com dois simples parafusos que não deixarão vestígios quando forem tirados; podem fabricar-se azulejos iguais aos que revestem a fachada do prédio; esses azulejos existem no mercado; a senhoria declarou-lhe que em último caso estava pronta quando deixasse de ser sua inquilina a retirar a placa e a tirar da parte da fachada correspondente ao andar que lhe pertence, os azulejos precisos para trocar com os do rés-do-chão furados pelos parafusos da placa.

A acção seguiu até final e, em face da decisão do colectivo sobre matéria de facto e das razões de direito aduzidas na sentença de folhas 105, foi julgada procedente e provada e a ré condenada no pedido, com a única diferença de se fixar em execução de sentença o quantitativo da indemnização.

De tal decisão a ré interpôs recurso de que cumpre conhecer por estar devidamente minutado. Já não sucede o mesmo com o agravo por ela interposto a folhas 67 do despacho de folhas 62 que indeferiu a sua reclamação contra a especificação e questionário, do qual desde já, e por força do disposto no artigo 690 do Código do Processo Civil, se decide não tomar conhecimento por falta de alegação, condenando-se a agravante nas custas respectivas.

A alegação da apelante, refutada pelos apelados, ataca a sentença recorrida apenas sob o ponto de vista de direito, e, assim conclui que nela se fez errada qualificação dos factos, violando-se o preceituado nos art.os 2.179.º e 1.270.º do Código Civil.

E porque: *a*) faz parte dos direitos inerentes à qualidade de arrendatário comercial, o de utilizar as paredes exteriores dos imóveis arrendados para propaganda da actividade exercida; *b*) na propriedade horizontal, ou por andares, existem a par dos direitos exclusivos exercidos sobre os respectivos pavimentos, direitos que se exerceu em comum sobre determinadas partes do prédio que é

objecto de tal instituto, c) as paredes mestras, empenas e outros elementos que fazem parte da unidade em que consiste o imóvel, são objecto de comunhão ou propriedade colectiva ; esta comunhão no que respeita ao uso e administração está sujeita às regras dos art.os 2.179.º e 9.270 do Código Civil.

A lei — art.º 1.º do decreto 5.411 — define o contrato de arrendamento, ou diz que se dá este contrato quando alguém transfere a outrem por certo tempo e mediante determinada retribuição o uso e fruição de uma coisa imóvel.

Mas, bem entendido, uso e fruição que esse alguém *tenha* porque não se pode transferir aquilo que não se tem.

Importa, pois, saber, primordialmente, em que termos cada proprietário se pode servir da parede exterior ou fachada do prédio onde tem um andar.

De toda ela, em comum, com os usufrutuários e proprietários dos restantes pavimentos ?

Da parte correspondente ao seu andar ?

Fundamentalmente, isto é o problema da situação emergente da divisão dum prédio entre diversos proprietários por secções horizontais ou andares.

Dispensando-nos de explanar o que opina a doutrina sobre o assunto, adopta-se, por parecer a melhor, aquela que diz produzir tal divisão um misto de propriedade exclusiva e compropriedade, por quanto partes há do edifício que têm de ficar necessária, permanente e forçosamente indivisas, tais como paredes mestras, fachada, telhado e porta de entrada.

Mas indivisão forçada de natureza especial. Na indivisão pròpriamente dita cada proprietário tem a faculdade de utilizar o todo comum dentro dos limites indicados pela concorrência do direito dos outros, de modo que o uso de coisa comum pertence a todos.

Aqui, nesta especial comunhão, e relativamente às paredes mestras e fachadas, o uso de cada um localiza-se na parte correspondente ao pavimento ou andar de que é proprietário, sujeito, porém, à limitação desse uso não contender com a segurança dos outros.

Assim, sem consentimento dos outros, cada proprietário pode alterar a fachada correspondente, fazer todas as obras e melhoramentos desde que não comprometa a solidez do edifício nem prejudique o direito dos vizinhos verticais e horizontais.

Se cada proprietário pudesse dispor *livremente* da fachada do seu andar correria grave risco a segurança de todos, que é a única razão de ser de tal comunhão.

Dá-se com o uso das referidas partes do edifício coisa parecida com o uso das paredes ou divisórias. Qualquer dos consortes — diz o art.º 2.330.º — pode, *todavia,* edificar sobre o muro comum e introduzir nele as traves e barrotes que quiser *contanto que não ultrapasse o meio da parede.*

É que, apesar de se tratar de coisa comum, o direito de cada consorte está concretamente localizado em metade da parede.

Portanto, e com as referidas limitações, as paredes exteriores de cada andar pertencem ao respectivo proprietário.

Logo, o uso que a senhoria do 2.º andar, a dita D. Adelaide, podia ceder

à ré por via do arrendamento, era o uso respeitante à fachada do seu andar e não ao do rés do chão onde foi afixada a tabuleta.

Não houve violação dos art.os 2.179.º e 1.270 do Cód. Civil porque, como já se disse, o uso das paredes exteriores de cada andar pertence exclusivamente ao respectivo proprietário.

E, assim, volve-se de irrelevante a autorização dada pela D. Adelaide com que a ré se abona, e evidencia-se ilícita a afixação da tabuleta sem consentimento dos autores.

Por estas razões é de confirmar, como confirmam a sentença recorrida com condenação dos apelantes nas custas.

Lisboa, 17 de Maio de 1950 — *A. Baltasar Pereira* — *Sousa Carvalho* — *F. Menano.*

ANOTAÇÃO

1. A sociedade comercial *Frederico Bonet, Ld.ª*, tomou de arrendamento o 2.º andar do prédio n.º 41 na Rua Alves Correia, o qual pertence em propriedade horizontal a vários indivíduos.

Precedendo autorização de um dos proprietários, aquela sociedade fez afixar na parede exterior do edifício — entre a porta de entrada e uma janela do rés-do-chão — uma pequena tabuleta com o nome da sua firma e indicação da espécie de comércio exercido.

O proprietário do rés-do-chão não se conformou com o facto e intentou a acção, que foi decidida pelo acórdão anotado, na qual pediu a condenação da referida sociedade a retirar a mencionada tabuleta e a pagar indemnização de perdas e danos.

2. O pedido fundava-se no facto do proprietário do rés-do-chão não haver conferido autorização para a aplicação da questionada placa.

A 1.ª instância e a Relação entenderam que esta autorização não existia e era necessária e julgaram a acção procedente.

É fácil mostrar, porém, que esta decisão não está certa.

3. É matéria assente que o inquilino comercial pode utilizar a parede exterior dos locais por ele arrendados para o exercício do seu comércio ou indústria, para neles fazer publicidade ou propaganda.

Esta prerrogativa, que nos autos não sofreu, sequer contestação, é uniformemente aceita e pacìficamente reconhecida pela doutrina e pela jurisprudência. (*BAUDRY-LACANTINE--RIE et WAHL, Traité theorique et pratique de Droit Civil*, vol. XX, 3.ª ed., pág. 281; *COLIN et CAPITANT, Cours Elementaire de Droit Civil Français*, 5.ª Ed., vol. II, pág. 522; *PLANIOL et RIPERT, Traité*, X, pág. 595; *V. ALBUCHER, La publicité commerciale au point de vue juridique*, pág. 71, etc., *ACÓRDÃO DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA*, de 9 de Julho de 1946, *Bol. Of.*, IV, 323).

Por este problema não suscitar dúvidas, nos autos punha-se, apenas, a

questão de saber se a faculdade inerente à qualidade de arrendatária comercial da sociedade mencionada, fora ou não exercida legìtimamente, *tendo em vista a especial situação jurídica do prédio.*

Apesar, porém, da simplicidade do assunto, ele foi tratado no acórdão anotado por forma confusa e contraditória e mereceu solução que se nos afigura ilegal.

O prédio em causa, como já se destacou, é objecto de uma compropriedade horizontal: os seus andares pertencem a pessoas diversas.

Por essa razão, os vários pisos são objecto de direitos de propriedade autónomos.

Esta independência de vínculos, que no nosso direito não tem qualquer tradição, coexiste, todavia, com situação de compropriedade ou comunhão em relação a certas partes do imóvel (art.º 2.335.º do Cód. Civil).

A par dos direitos de propriedade autónomos e exclusivos, existe, assim, porque o prédio continua a ter uma unidade material, uma compropriedade que tem por objecto a *parte comum* a todos os titulares daqueles direitos.

É o que se dá com o solo, paredes meias, empenas, fachada, acesso e tudo quanto necessàriamente está adstrito a produzir uma utilidade comum (*DR. CUNHA GONÇALVES, Tratado,* XI, pág. 285).

Esta *COMUNHÃO,* destaca-a o próprio acórdão anotado, que nela inclui, e muito bem, as paredes mestras, a *FACHADA,* o telhado, etc.

Ora, esta situação de *comunhão,* ao contrário do que o acórdão supõe, mas não demonstra, não oferece qualquer particularidade, não tem estatuto próprio e está sujeito às regras gerais que a lei define para compropriedade. (*DR. CUNHA GONÇALVES,* ob. cit., pág. 291).

É isso que resulta até do art.º 2.335 do Cód. Civil.

Quer isto dizer que a parte objecto da *comunhão,* que ele, acórdão, aceita, como não podia deixar de ser, regula-se quanto ao uso e administração pelas normas contidas no art.º 2.179.º do Cód. Civil e disposições para que ele remete — as do contrato de sociedade particular.

De conformidade com o art.º 1270.º do Cód. Civil, aplicável por força daquele art.º 2.179.º, na falta de estipulação expressa, *todos os sócios estão revestidos de igual poder para administrar e os actos praticados por qualquer deles obrigam os outros.*

No caso em exame, os autos mostram, nem o contrário foi alegado, que não existia qualquer estipulação expressa quanto ao uso e administração da parte comum do imóvel.

E, assim, e porque se reconhece e afirma que a fachada é *coisa comum,* necessária, permanente e forçosamente indivisa, é, evidente, que por disposição expressa de lei, se teria de concluir que a sociedade arrendatária, com a afixação da tabuleta, se limitou a exercer uma faculdade que lhe advém da sua qualidade de arrendatária comercial e que a autorização concedida para o seu exercício tinha pleno apoio no art.º 1.270.º do Cód. Civil e impunha-se aos restantes condóminos.

Era esta a única conclusão conforme às permissas postas pelo acórdão e harmónica com a lei, a menos, é claro, que se recorresse ao estranho argumento, usado na 1.ª instância, de

que o art.º 1.270.º do Cód. Civil, apesar da remissão do art.º 2.179.º do mesmo código, não era aplicável, por não existir, constituída por escritura pública, uma sociedade particular.

Como, porém, não se pode crer que este argumento possa ter sido pensado pelo ilustre relator, parece ser lícita a conclusão de que a decisão não está exacta.

Fernando Pedroso Rodrigues