

**TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA | CÍVEL**

Acórdão

Processo

Data do documento

Relator

362/18.3T8RGR.L1-7

23 de fevereiro de 2021

Micaela Da Silva Sousa

**DESCRITORES**

Propriedade horizontal > Partes comuns > Terraços > Condomínio > Obrigação de conservação

**SUMÁRIO**

I - Dado que as partes próprias do edifício constituído em regime de propriedade horizontal estão especificadas no título constitutivo, conforme impõe o artigo 1418º do Código Civil, o elenco das partes comuns efectuado no n.º 1 do artigo 1421º deste diploma legal define as partes que são imperativamente comuns e o n.º 2 estabelece uma presunção de comunhão para as partes tipificadas nas respectivas alíneas a) a d) e, em geral, para todas aquelas que não sejam afectadas ao uso exclusivo de um dos condóminos (alínea e)), de modo que aquilo que não estiver descrito no título constitutivo como parte própria é propriedade comum dos condóminos.

II - Um terraço apenas integra obrigatoriamente as partes comuns do edifício, nos termos do disposto no artigo 1421º, n.º 1, alínea b) do Código Civil, se se tratar de um terraço de cobertura, ou seja, desde que faça parte da estrutura integral do edifício, servindo o interesse de protecção deste perante os factores climatéricos ou atmosféricos, independentemente de assentar sobre o último piso ou um piso intermédio e de estar afecto ao uso exclusivo de uma fracção.

III - Um terraço que se situa ao nível de uma fracção autónoma localizada na subcave, abaixo da qual não existe qualquer outro piso ou parte do edifício, mas tão-somente o solo e subsolo, não constitui um terraço de cobertura, sendo parte privativa da fracção autónoma em que se encontra integrado de acordo com o título constitutivo.

IV - O condomínio está vinculado ao dever de manter, conservar e reparar as zonas comuns do edifício.

V - Atento o dever de vigilância que recai sobre o condomínio quanto às partes comuns do edifício em propriedade horizontal, é-lhe aplicável o regime do artigo 493º, n.º 1 do Código Civil, por força do qual “quem tiver em seu poder coisa móvel ou imóvel, com o dever de a vigiar” responde pelos danos causados pela coisa, “salvo se provar que nenhuma culpa houve da sua parte ou que os danos se teriam igualmente produzido ainda que não houvesse culpa sua”.

**Fonte:** <http://www.dgsi.pt>