

## **TERRAÇO DE COBERTURA**

1. Nos termos do art. 1421.º, n.º 1, alínea b) do Código Civil os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fração, são partes comuns do edifício.
2. Os terraços de cobertura mencionados do art. 1421.º, n.º 1, alínea b) do Código Civil, são estruturas em si mesmas não cobertas, cujo piso constitui, ao mesmo tempo, teto ou parte do teto da fração do piso imediatamente inferior ou de partes comuns situadas nesse piso.
3. Um terraço de cobertura, ainda que proteja apenas parcialmente alguma das frações que integram o edifício, é inequivocamente parte comum do mesmo.
4. 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 (mesmo que sejam terraços de cobertura situados em cotas inferiores à do telhado), ação que não pode ficar dependente da vontade individual de um ou de alguns condóminos, mas do condomínio.
5. O serviço do terraço de cobertura que se pode encontrar afeto exclusivamente a condómino é a base que constitui a face superior da placa de cobertura e não a placa de cobertura em si. Esta na sua função de cobertura serve diretamente a fração inferior e, indiretamente, as demais frações que consoante o andar em causa se lhe seguem, é interesse coletivo de todo o condomínio em relação a toda a construção do edifício.
6. A estrutura do edifício entre frações é interesse coletivo de todos os condóminos. Não é interesse exclusivo do(s) condómino(s) diretamente em causa.
7. A norma do artigo 1421.º do Código Civil é imperativa por força de lei e não pode, por isso, ser sequer derogada pelas declarações exaradas pelos condóminos no título constitutivo da propriedade horizontal.

## **DESpesas de Terraço de Cobertura**

8. Regra geral as despesas necessárias à conservação das partes comuns do edifício em propriedade horizontal (por exemplo, limpeza e pintura do prédio, substituição de elevadores etc.) e fruição das partes comuns do

edifício (por exemplo, despesas com eletricidade, água, artigos de limpeza etc...) ao pagamento de serviços de interesse comum (por exemplo, portaria, manutenção de elevadores e jardins etc...) são pagas pelos condóminos proporcionalmente em função do valor das suas frações ou por igual, cfr. art. 1424.º, n.º 1 do Código Civil.

9. A lei prevê exceções à aplicação de tal regra geral quando o interesse em causa, ainda que sobre uma parte comum, é exclusivo de algum ou alguns condóminos. Assim, por exemplo:

- a) 1424.º, n.º 3 do Código Civil: as despesas relativas aos diversos lanços de escadas ou às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos ficam a cargo dos que delas se servem.
- b) 1424.º, n.º 4 do Código Civil: nas despesas dos ascensores só participam os condóminos cujas frações por eles possam ser servidas.
- c) 1424.º, n.º 5 do Código Civil: nas despesas relativas às rampas de acesso e às plataformas elevatórias, quando colocadas nos termos do n.º 3 do artigo seguinte, só participam os condóminos que tiverem procedido à referida colocação.

10. Não existe uma regra expressa na lei quanto à situação específica das despesas respeitantes ao terraço de cobertura.

11. Todavia, pelo critério disposto na regra geral e nas normas excepcionais que *supra* expomos exemplificativamente, resulta como critério:

- na medida em que o terraço de cobertura é do interesse exclusivo do condómino a cujo serviço é afeto, este deve suportar, exclusivamente, as despesas de conservação e de manutenção estritamente relacionadas com o uso normal e específico dessas partes, por serem eles os beneficiários exclusivos do terraço são estes que usam e fruem do mesmo e, em princípio, são eles que dão origem ao desgaste ou deterioração dos materiais desse terraço, como por exemplo a limpeza do terraço, incluindo, dos ralos e das caleiras;

- as despesas que excederem esse âmbito de interesse de uso, por envolverem, por exemplo a fachada ou a cobertura do prédio ou estiverem relacionadas com a estrutura do mesmo, ou relacionadas com deficiência na construção, são a cargo de todos os condóminos por as reparações a realizar constituírem um benefício comum de todos eles, e estas já têm necessariamente de ser integradas no regime geral consagrado no n.º 1 do art. 1424.º do Código Civil.

## **TERRAÇO DE COBERTURA - CONCLUSÕES**

12. O terraço de cobertura sendo imperativamente, sem possibilidade de derrogação, parte comum do edifício, ou seja, não pode o terraço de cobertura fazer parte de fração autónoma, a responsabilidade civil sobre o mesmo não é apenas do condómino a cujo serviço exclusivo se encontre afeto.
13. A responsabilidade civil sobre as partes comuns do edifício, incluindo sobre o terraço de cobertura, é de todos os condóminos.
14. Não pode o condómino a cujo serviço exclusivo se encontre afeto determinado terraço de cobertura incluí-lo como objeto de seguro (transferência de responsabilidade civil) seu. As partes comuns devem ser objeto de seguro de responsabilidade civil obrigatória em nome do condomínio, cfr. art. 1429.º, n.º 1 Código Civil.
15. Condómino que proceder a despesas com a impermeabilização de placa de cobertura do terraço de cobertura que lhe é exclusivamente afeto. Fá-lo não no âmbito do seu interesse individual – o uso que pode fazer do terraço de cobertura com ou sem a impermeabilização a que procedeu é o mesmo –, fá-lo no âmbito do interesse coletivo de manutenção da parte comum do edifício que serve de teto à fração inferior. É inequivocamente despesa do condomínio.
16. Se a administração do condomínio não proceder a reparação em placa de cobertura de terraço e verificarem-se ou justificarem-se receios de danos a pessoas e bens de fração inferior ou a terceiros emergentes e sérios que não permitem a demora na reparação: na falta da administração do condomínio em efetuar reparações indispensáveis e urgentes, a fim de evitar danos e maior responsabilidade a todos os condóminos, o condómino pode proceder às mesmas, cfr. art. 985.º, n.º 5 conjugado com os art.s 1407.º, n.º 1 e 1420.º, n.º 1 todos do Código Civil.

**BINHÃ, ADVOGADOS, R.L.**

Av. Bocage, 10A, C.C. Via Europa, Sl. 48

2830-002 Barreiro

Tel: 967483602 \* Fax: 212090261 \* [geral@marcobinha.com](mailto:geral@marcobinha.com)

---

17. O condómino que proceder a tais reparações nos termos do art. 848.º, n.º 1 do Código Civil pode declarar a compensação da despesa efetuada com as quotas vincendas, nos termos legais da compensação prevista nos arts. 847.º e ss. do Código Civil.

s.m.o.

[Artigo publicado com o apoio de Nossa Gente – Gestão de Condomínios](#)