

Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 2352/12.0TBFIG.C1

Relator: MARIA JOÃO AREIAS

Sessão: 17 Dezembro 2014

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

PARTE COMUM

DESPESAS

NULIDADE DE SENTENÇA

INTERESSE EM AGIR

Sumário

- 1.- A circunstância de o tribunal a quo não ter considerado determinados factos, dando-os como “provados” ou como “não provados”, não consubstancia nulidade da sentença, por omissão de pronúncia (art.615 nº1 d) CPC).
- 2.- Não se verifica o pressuposto processual do interesse em agir quando a pretensão do autor se reduz a pedir que o tribunal defina o sentido a dar a determinadas normas e a condenação do réu a agir em conformidade com as mesmas, quando desligada de um concreto comportamento ilícito.
- 3.- Na ausência de deliberação em contrário, os condóminos do r/c de um prédio que possui no último piso um terraço de uso comum, ao qual só se acede pelas escadas e pelo elevador existentes, é obrigado a compartilhar nas despesas relativas aos encargos com os elevadores e escadas, na proporção da sua permilagem.

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Coimbra (2ª Secção):

I - RELATÓRIO

J (...) intenta a presente ação declarativa de condenação sob a forma de processo sumário contra *A.C.N., (...), Lda., M (...)* e *outros*, pedindo a condenação:

I - Da ré A.C.N., (...) Lda., a:

a) Reconhecer que a recusa de convocatória de assembleia-geral extraordinária a solicitação do autor, destinada a revogar a deliberação tomada na reunião de 24.08.2012 do condomínio do prédio identificado no artigo 1º e 4º da P.I., carece de fundamento legal.

b) Futuramente convocar quaisquer assembleias gerais extraordinárias para revogação de deliberações tomadas na assembleia geral do condomínio, identificado no anterior artigo 1º e 4º da P.I., sempre que tal lhe seja solicitado pelo autor, na qualidade de proprietário da fração A, ao abrigo da legislação vigente.

c) Facultar ao autor fotocópia dos documentos contabilísticos de receitas e despesas (faturas e recibos), do supra identificado condomínio, respeitantes ao período de 01.08.2011 a 31.07.2012.

d) Sempre que o autor lhe solicitar, enquanto proprietário da supra identificada fração A, facultar o acesso e fotocópia de todos os documentos de receita e despesas (recibos e faturas), respeitantes ao condomínio do prédio identificado no anterior artigo 1º e 4º.

II - Todos os réus:

a) Condenados a reconhecer que na assembleia geral do condomínio do prédio identificado no artigo 1.º a 4.º da P.I., não estiveram presentes, ou representados, condóminos que representassem mais de metade do capital investido inexistindo assim quórum para efetuar a reunião e deliberar.

b) Verem declaradas nulas todas as deliberações tomadas na reunião de 24.08.2012, do supra identificado condomínio.

c) Reconhecerem que a prestação de contas do condomínio deve ser apresentada relativamente ao ano civil (01 de janeiro a 31 de dezembro) e que as assembleias-gerais devem realizar-se na primeira quinzena de janeiro, para discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento das despesas a efetuar durante o ano, não realizando reuniões para o aludido fim fora daquele período nem procedendo à aprovação de orçamento para período diverso do ano civil.

d) Reconhecerem que não se encontra aprovado qualquer regulamento do supra identificado condomínio e que é inaplicável ao mesmo o “regulamento do condomínio” constante do documento n.º 17 desta petição.

e) Reconhecerem que o autor, na qualidade de proprietário da fração A do prédio identificado nos artigos 1º e 4º da P.I., não tem de participar em nenhuma despesa com o elevador do prédio e a não tomarem qualquer deliberação relativamente a despesas que determine o pagamento pelo autor das mesmas.

f) Reconhecerem que o autor, na qualidade de proprietário da fração A do prédio identificado no artigo 1º a 4º da P.I., não tem de participar nas despesas de limpeza nem em quaisquer obras referentes à escadaria de acesso do rés-do-chão aos pisos superiores e não tomar qualquer deliberação relativa a despesas que determine o pagamento pelo autor das mesmas.

g) Reconhecerem que as frações situadas ao nível do rés-do-chão (frações A e B) não devem suportar despesas de limpeza de valor excedente a 30% do valor total das despesas de limpeza do prédio, que esta percentagem deve ser suportada por todas as frações de acordo com a respetiva permissão no valor total de edifício e não tomarem qualquer deliberação que determine o pagamento pela fração A de valor superior.

Alega o autor para tal, e em síntese:

é proprietário da fração A do identificado prédio, situada no r/c sem que disponha de garagem, arrumo ou qualquer outra dependência situadas noutro piso, não carecendo de participar nas despesas de limpeza e conservação de tais partes comuns;

tendo o autor submetido tal questão à Assembleia de Condomínio que teve lugar no dia 24 de Agosto de 2012, foi por esta deliberada a participação de todos os condóminos em tais encargos;

M (...) agiu em representação das frações C, H e G, sem que se encontrasse munida de credencial ou representação dos respetivos proprietários para os representarem no ato;

por carta de 31 de Agosto endereçada à Ré, A.C.N., o autor requereu a realização de uma assembleia extraordinária para revogar a deliberação em causa, cuja convocação foi recusada pela sociedade Ré;

nessa mesma carta, o autor pede o envio de, entre outros dos seguintes documentos, ata da assembleia que aprovou o regulamento do condomínio e fotocópia dos documentos contabilísticos de receitas e despesas, respeitantes às contas aprovadas na reunião de 24.08.2012, documentos que a ré não lhe enviou até hoje;

a referida assembleia de condóminos é ainda nula pelo facto de ter sido realizada fora do período temporal previsto no art. 1431º do CC;

de acordo com o disposto no art. 1424º do CC, o autor não tem de participar com as despesas do elevador ou com a limpeza da escadaria de acesso do r/c aos pisos superiores.

Contestam os RR., alegando, em síntese, que a Assembleia Geral realizada a 24 de Agosto de 2012 se mostrou absolutamente regular e conforme e que o autor nunca peticionou qualquer informação relativamente às contas no espaço próprio, tendo as mesmas estado ao seu dispor na sede da Ré ACN, caso as quisesse consultar; a participação nas correspondentes despesas de conservação justifica-se pela existência de um espaço comum no topo do imóvel ao qual apenas se pode aceder pelo elevador ou pelas escadas.

Concluem pela improcedência da ação.

Foi proferido despacho saneador que apreciou a invocada exceção de ilegitimidade da Ré A.C.N., julgando-a improcedente, dispensando a elaboração de base instrutória, ao abrigo do nº2 do art. 787º do CPC.

Realizada audiência de julgamento, foi proferida **sentença** a julgar a ação totalmente improcedente, absolvendo os réus do pedido.

Inconformado com tal decisão, o autor dela interpôs recurso de **apelação**, concluindo a sua motivação com as seguintes conclusões:

(...)

A Ré ACN Administração de Condomínio apresenta contra-alegações, defendendo a manutenção do decidido.

Cumpridos que foram os vistos legais, cumpre decidir do objeto do recurso.

II - DELIMITAÇÃO DO OBJECTO DO RECURSO

Tendo em consideração que o objeto do recurso é delimitado pelas conclusões das alegações de recurso, sem prejuízo da apreciação de eventuais questões de conhecimento oficioso - cfr., artigos 635º, e 639º, do Novo Código de

Processo^[1] –, as questões a decidir são as seguintes:

1. Nulidade da sentença nos termos do artigo 615º, nº1, al. d) do CPC, por omissão de pronúncia, relativamente a factos não apreciados na sentença.
2. Relevância de tais factos para a decisão das questões objeto do processo, e em caso afirmativo, se os mesmos devem ser tidos como provados, face aos elementos probatórios contantes dos autos.
3. Impugnação da decisão sobre a matéria e facto, quanto aos pontos U, V, e Z.
4. Se é possível conhecer na sentença da questão do interesse em agir relativamente a alguns dos pedidos.
5. Utilidade de tais pedidos para o autor.
6. Se é de alterar o sentido da decisão.

III - APRECIACÃO DO OBJECTO DO RECURSO

1. Nulidade da sentença por força do disposto no artigo 615º, al. d) do CPC (omissão de pronúncia).

Defende a apelante que, sendo a sentença omissa relativamente aos factos por si alegados nos arts. 13º, 15º a 21º32º, 33º, 36º e 44º, da petição inicial, não os tendo considerado como “provados” ou como “não provados”, enferma a mesma da nulidade prevista no artigo 615º, nº1, al. d), do CPC.

Contudo, a circunstância de o juiz *a quo* não seleccionar determinados factos alegados por uma das partes, para o efeito de os dar como provados ou não provados, por os considerar irrelevantes ou, até, porque deles não se apercebeu, não integra qualquer nulidade da sentença, nulidade que só se verificará num dos casos taxativamente previstos no artigo 615º do CC.

Haverá, uma vez mais, que explicitar o sentido da nulidade prevista na al. d) do artigo 615º, que ocorre quando “*o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento*”.

Devendo o juiz conhecer de *todas as questões* que lhe são submetidas, isto é, de todos os *pedidos* deduzidos, todas as *causas de pedir* e todas as *exceções* invocadas ou as que officiosamente lhe cabe conhecer, o não conhecimento de pedido, causa de pedir ou exceção cujo conhecimento não esteja prejudicado pelo anterior conhecimento de outra questão constitui nulidade, já não a constituindo a omissão de considerar linhas de fundamentação jurídica, diferentes da sentença, que as partes hajam invocado^[2].

Assim delimitado o âmbito da invocada nulidade, consistente na omissão de pronúncia, ter-se-á de concluir que a alegada circunstância de o facto de o juiz

a quo não ter tido em consideração a matéria em causa – dando-a como provada, ou como não provada – (desconhecendo-se se, por o mesmo ter entendido tratar-se de matéria irrelevante, se por a achar conclusiva ou por integrar matéria de direito), não integrará a invocada nulidade.

Decidir se determinado facto é, ou não, relevante para algumas das soluções possíveis de direito, fará parte da apreciação de mérito da causa, contendendo com discordâncias de fundo relativamente à apreciação de direito efetuada pelo juiz *a quo*.

De qualquer modo, atentar-se-á em que o reconhecimento da nulidade com base em tal fundamento importaria, tão-somente, que este tribunal conhecesse da “questão” cuja apreciação foi omitida pelo juiz *a quo*, em conformidade com o disposto no nº1 do art. 665º do CPC.

A circunstância de o tribunal *a quo* não ter considerado determinados factos, dando-os como “provados” ou como “não provados”, não levaria, nesta sede, à nulidade da decisão ao abrigo do disposto na al. d), do nº1 do art. 615º do CPC, mas sim, no caso de se entender tais factos como relevantes, a que este tribunal deles conhecesse, ou à nulidade do julgamento para ampliação da matéria de facto, caso o processo não contivesse os elementos necessários para a apreciação de tal matéria.

Não se verifica, assim, a invocada nulidade.

2. Absolvição da instância quanto aos pedidos formulados nas als. b) e d) do ponto I, e c) e d), do ponto II.

2.1. Se é possível na sentença conhecer do interesse em agir.

Alega a apelante que no despacho saneador foi apreciada e decidida a questão do interesse em agir ao decidir-se pela legitimidade da Ré, afirmando-se se seguida que “*não há outras nulidades ou exceções dilatórias que importe apreciar*”.

Tal como foi entendido na sentença recorrida, é hoje pacífico que o despacho saneador apenas constitui caso formal em relação às questões concretamente apreciadas, face à solução que veio a ser consagrada, *a contrario sensu*, no nº3 do artigo 510º do CPC, na redação em vigor à data da prolação do despacho em apreço: “*no caso previsto na al. a) do nº1, o despacho constitui, logo que transite, caso julgado formal quanto às questões concretamente apreciadas*”.

Comentando a alteração introduzida pela Reforma de 1995/1996, Lopes do Rego^[3] sustenta que, por manifesta inutilidade, deveria deixar de ter lugar a genérica declaração de “existência” de todos os pressupostos processuais, apenas cumprindo ao juiz apreciar as questões de natureza adjetiva suscitadas pelas partes ou que, por transparecerem do processo, entenda dever apreciar oficiosamente.

A partir do momento, em que nos encontramos perante um saneador tabelar que não conheceu especificamente a questão do interesse em agir, mas apenas a da ilegitimidade de uma das rés, nada obstava ao conhecimento de tal questão em sede de sentença.

Improcedem, assim, nesta parte as alegações de recurso.

2.2. Se se verifica o pressuposto processual do interesse em agir.

O juiz *a quo* considerou não se divisar interesse em agir por parte do autor quanto aos pedidos formulados nas als. b) e d) do ponto I e c) e d) do ponto II, em virtude de nos encontramos “*em face de uma eventual dúvida quanto à correta interpretação de um dado preceito legal, muito menos aquele existirá quando a perspectiva do autor se esgote numa mera constatação judicial, para o futuro, do texto de uma determinada norma*”.

Defende a apelante que, ao contrário do decidido, se verifica o interesse em agir, com a alegação de que, apesar das soluções por si defendidas constarem expressamente dos arts. 1431º (período de realização da assembleia de aprovação de contas), 1432º, nº3 (quorum deliberativo), 1433º, nº2, todos do Código Civil, e apesar da Ré se encontrar obrigada a facultar ao autor o acesso à documentação de prestação de contas, não procede em conformidade, sendo que, nos autos se encontra demonstrada uma efetiva violação dos direitos do autor que merece a tutela do direito.

Antes de mais, haverá que salientar que, em rigor, nos presentes autos, há uma e única e verdadeira pretensão: ver reconhecido o seu direito à isenção de comparticipação nas despesas do elevador e de redução da sua comparticipação em 30%, relativamente às despesas de limpeza das escadas.

Tudo o mais, é alegado com vista à obtenção desse mesmo resultado, nomeadamente a impugnação da deliberação tomada na assembleia de condomínio de 24.08.2012, pela qual lhe foi indeferido o pedido de isenção das despesas respeitantes ao elevador e de limpeza das escadas, pedido este que

tinha por fundamento o facto de não se servir dos mesmos em virtude de a sua fração se situar no r/c. Todas as demais questões por si suscitadas – consistentes em invalidades formais ou substantivas que invoca como fundamento de anulabilidade de tal deliberação ou com vista à sua destruição –, encontram-se ainda de algum modo relacionadas com a referida pretensão.

Tal não quer dizer que o tribunal não tenha de conhecer algumas dessas questões, enquanto pressupostos para a apreciação da verdadeira pretensão formulada pelo autor nos presentes autos e da respetiva causa de pedir – invalidade (com base em fundamentos formais ou substantivos) da deliberação que o autor pretende ver anulada^[4].

O *interesse em agir* (ou interesse processual) pode definir-se como o interesse da parte ativa em obter a tutela judicial de um direito subjetivo através de um determinado meio processual^[5]. Ou, recorrendo às palavras de Manuel Domingues de Andrade^[6], consiste em o direito do demandante estar carecido de tutela judicial.

Nas ações de condenação, tal interesse resulta da inadimplência do adversário, da violação do direito do demandante e da conseqüente necessidade da sua reintegração, podendo por vezes, nos casos expressamente previstos na lei, prescindir-se da violação atual do direito, pedindo-se a condenação *in futuro* (art. 472º).

Nas ações de simples apreciação, e é nestas em que a questão do interesse processual mais se faz sentir, tem lugar quando se verifica um estado de incerteza sobre a existência ou inexistência do direito a apreciar.

“A incerteza deve ser *objetiva e grave*. Não basta a dúvida subjetiva do demandante ou o seu interesse puramente académico em ver definido o caso pelos tribunais. Importa que a incerteza resulte de um facto exterior; que seja capaz de trazer um sério prejuízo ao demandante, impedindo-o de tirar do seu direito a plenitude das vantagens que ele comportaria^[7]”.

São os seguintes, os pedidos relativamente aos quais o juiz *a quo* considerou inexistir interesse em agir:

Condenação da Ré A.C.N. a:

“b) *Futuramente convocar quaisquer assembleias gerais extraordinárias para revogação de deliberações tomadas na assembleia geral do condomínio, identificado no anterior artigo 1º e 4º da P.I., sempre que tal lhe seja solicitado*

pelo autor, na qualidade de proprietário da fração A, ao abrigo da legislação vigente.

d) Sempre que o autor lhe solicitar, enquanto proprietário da supra identificada fração A, facultar o acesso e fotocópia de todos os documentos de receita e despesas (recibos e faturas), respeitantes ao condomínio do prédio identificado no anterior artigo 1º e 4º.

Condenação dos demais condóminos:

c) Reconhecerem que a prestação de contas do supra identificado condomínio deve ser apresentada relativamente ao ano civil (01 de janeiro a 31 de dezembro) e que as assembleias-gerais devem realizar-se na primeira quinzena de janeiro, para discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento das despesas a efetuar durante o ano, não realizando reuniões para o aludido fim fora daquele período nem procedendo à aprovação de orçamento para período diverso do ano civil.

d) Reconhecerem que não se encontra aprovado qualquer regulamento do supra identificado condomínio e que é inaplicável ao mesmo o “regulamento do condomínio” constante do documento n.º 17 desta petição.

O que o autor pretende com tais pedidos não se prende com qualquer situação de incerteza e, muito menos, grave, sendo que, com os mesmos não visa reagir contra algum ato que tenha sido ilicitamente praticado ao arrepio da interpretação que o autor dá a determinadas normas (ao invés dos restantes pedidos por si formulados nas restantes alíneas), mas, tão só, que o tribunal defina o sentido a dar a tais normas, peticionando a condenação do autor a, no futuro, agir em conformidade com tal interpretação.

Como tal, entende-se que o tribunal deverá proceder à apreciação das normas invocadas pelo autor, única e exclusivamente, para aferir da (i)licitude dos atos praticados pelos réus (nomeadamente, para efeitos de aferição da validade das deliberações tomadas na assembleia de condóminos ocorrida a 24.08.2012), abstendo-se de fixar a sua interpretação para o efeito de vincular o comportamento dos demais condóminos e da administração de condomínio, para o futuro.

Não nos merece, assim, qualquer censura a decisão de absolvição da instância relativamente a tais pedidos com fundamento na ausência de tal pressuposto processual.

3. Relevância dos factos que o autor pretende ver provados.

Os factos que o apelante defende que deveriam ser tidos em consideração, e que se mostram contidos nos arts. 13º, 15º a 21º, 32º, 33º, 36º e 44º da petição inicial – dizem respeito, todos eles, à eventual ausência de poderes da referida M (...) para, na assembleia de condóminos de 24.08.2012, representar os proprietários das frações C, H e G.

Contudo, o que de factual existe no alegado em tais artigos, foi pelo juiz a quo inserido nas alíneas d) a j) dos factos provados – respeitantes à propriedade de cada uma das frações – bem como na al. n), da matéria de facto tida em consideração na sentença recorrida – que reproduz o teor da ata da assembleia de condóminos, da qual consta em nome de quem nela agiu a referida M (...).

De tal modo que, na referida sentença, o juiz *a quo* veio efetivamente a apreciar a questão da invocada falta de poderes representativos da identificada M (...) relativamente de tais condóminos.

É assim, de indeferir a pretensão do apelante aqui em apreço.

4. Impugnação da matéria de facto, quanto aos factos descritos sob os pontos u, v e z.

A impugnação da matéria de facto que tenha por fundamento a errada valoração de depoimentos gravados, deverá, assim, sob pena de rejeição, preencher os seguintes requisitos:

- a) indicação dos concretos pontos de facto considerados incorretamente julgados, que deverão ser enunciados na motivação do recurso e sintetizados nas conclusões^[8];
- b) indicação dos concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impõem decisão diversa, sobre os pontos da matéria de facto impugnados;
- c) indicação, ou transcrição, exata das passagens da gravação erradamente valoradas.

A criação de um tal ónus de alegação a cargo do recorrente, no que respeita à delimitação do objeto do recurso e à respetiva fundamentação, encontra-se justificada no preâmbulo do Dec. Lei nº 39/1995, de 15.02 (que veio estabelecer a possibilidade de documentação ou registo das audiências finais e da prova nelas produzida): “A garantia do duplo grau de jurisdição em sede de

matéria de facto nunca poderá envolver, pela própria natureza das coisas, a reapreciação sistemática e global de toda a prova produzida em audiência – visando apenas a deteção e correção de pontuais, concretos e seguramente excepcionais erros de julgamento, incidindo sobre pontos determinados da matéria de facto, que o recorrente sempre terá o ónus de apontar claramente e fundamentar na sua minuta de recurso”.

No caso em apreço, o apelante defende que o tribunal deveria ter dado como “provados” os factos por si alegados nos arts. 13º, 15º, 16º, 17º, 18º, 19º, 20º, 21º, 32º, 33º, 44º, da petição inicial e como “não provados”, os factos constantes dos pontos u), v), da matéria de facto constante da sentença recorrida, devendo o ponto z), merecer a seguinte resposta: “A 1ª Ré, por carta de 28.08.2012, remeteu ao autor chave da porta de acesso de terraço”.

Contudo, para sustentar tal pretensão, limita-se a afirmar, de um modo genérico e abarcando a impugnação por si deduzida a todos os pontos acima citados, que “*As provas que impõem decisão diversa da recorrida sobre a identificada matéria de facto é a testemunhal dos seguintes depoimentos*”, prosseguindo-se com reprodução de um excerto do depoimento de cada uma das testemunhas (...) sem qualquer apreciação crítica do relevo que tais declarações possam ter relativamente a cada um dos pontos por si impugnados.

Ou seja, acaba por não explicitar por que motivo cada um dos pontos por si impugnados deveria ter obtido resposta diversa.

Concluindo, incumpridas que se mostram as condições de exercício do direito ao duplo grau de jurisdição em sede de matéria de facto previstas na al. b) do nº1, do artigo 640º, do CPC, rejeita-se o recurso quanto à impugnação da decisão da matéria de facto deduzida pelo apelante.

5. Se é de alterar o sentido da decisão.

São os seguintes os factos dados como provados pelo juiz a quo, e que se mantêm inalterados:

a) Encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial da Figueira da Foz sob o n.º 573/19900223 e inscrito na correspondente matriz predial urbana sob o n.º 4798 o prédio urbano sito na Rua (...) e (...), Figueira da Foz, composto de “rés-do-chão, 1.º, 2.º, 3.º andares e um andar recuado” –, (artigos 1.º a 4.º da p.i.)

- b) O qual foi objeto de constituição de propriedade horizontal por intermédio da Ap. 6 de 1990/05/42 e por intermédio da qual se deu origem às frações A, B, C, D, E, F, G, H, I a ostentarem as respetivas permilagens de 100, 100, 110, 110, 110, 110, 110, 150 e 100, (artigos 1.º a 4.º da p.i.)
- c) Ap. 6 de 1990/05/42 que faz ainda referência, sob a epígrafe «Direitos dos Condóminos - o terraço em frente do recuado esquerdo fica afeto ao uso exclusivo da fração H e o terraço em frente ao recuado direito fica afeto ao uso exclusivo da Fração I»; (artigos 1.º a 4.º da p.i.)
- d) O Autor J (...) possui, inscrita a seu favor a aquisição, por compra a (...) da fração A do prédio urbano descrito na alínea a) dos factos provados e que se acha composto de «Rés-do-Chão direito para habitação»; (artigos 1.º a 4.º da p.i.)
- e) A Ré M (...) possui, inscrita a seu favor a aquisição, por compra a (...) da fração B do prédio urbano descrito na alínea a) dos factos provados e que se acha composto de «Rés-do-Chão esquerdo para habitação»; (artigos 1.º a 4.º da p.i.)
- f) M (...) possuem inscrita a seu favor a aquisição, por compra a (...) da fração C do prédio urbano descrito na alínea a) dos factos provados e que se acha composto de «Primeiro andar direito para habitação»; (artigos 1.º a 4.º da p.i.)
- g) Os Réus J (...) e P (...) possuem, inscrita a seu favor a aquisição, por compra a (...), da fração D do prédio urbano descrito na alínea a) dos factos provados e que se acha composto de «Primeiro andar esquerdo para habitação»; (artigos 1.º a 4.º da p.i.)
- h) Os Réus J (...) e M (...) possuem, inscrita a seu favor a aquisição, por compra a (...) da fração E do prédio urbano descrito na alínea a) dos factos provados e que se acha composto de «Segundo andar direito para habitação»; (artigos 1.º a 4.º da p.i.)
- i) Os Réus A (...) e J (...) possuem, inscrita a seu favor a aquisição, por Doação de J (...), da fração G do prédio urbano descrito na alínea a) dos factos provados e que se acha composto de «Terceiro andar direito para habitação»; (artigos 1.º a 4.º da p.i.)
- j) As Rés B (...), A (...) e M (...) possuem, inscrita a seu favor a aquisição, por compra a (...) e outros, da fração H do prédio urbano descrito na alínea a) dos

factos provados e que se acha composto de «duplex, abrangendo o terceiro andar esquerdo e recuado esquerdo, para habitação»; (artigos 1.º a 4.º da p.i.)

k) Encontra-se ainda descrita, por reporte ao prédio mencionado na alínea a) dos factos provados, a fração I com a composição de «recuado direito, para habitação»; (artigos 1.º a 4.º da p.i.)

l) A Ré A.C.N. foi eleita como Administradora de Condomínio referente ao prédio descrito na alínea a) dos factos provados; (artigos 5.º da p.i.)

m) Achou-se agendada, para dia 28 de Julho de 2012, Assembleia de Condóminos do prédio descrito na alínea a) dos factos provados, a qual não se realizou em virtude de não terem comparecido condóminos em número suficiente para tal efeito; (artigos 8.º da p.i.)

n) Da Acta da Assembleia de Condóminos n.º 15 elaborada por reporte ao prédio descrito na alínea a) dos factos provados e junta a fls. 81 consta, designadamente, que:

“No dia vinte e quatro de agosto de dois mil e doze, pelas dezanove horas, no escritório da A.C.N. (...) Lda., sito na Rua Rancho das Cantarinhas, 102 - Buarcos - Figueira da Foz, reuniu a assembleia de condóminos do prédio sito na Rua (...), n.º 6, Figueira da Foz, tendo estado presentes ou representados os seguintes condóminos:

- (...)

Dado estarem presentes ou representados condóminos cujas frações totalizam 680 votos, tem a assembleia o quórum necessário para funcionar.

Ponto Um:

Foram por maioria aprovadas as contas conforme foram apresentadas pela administração, somando as despesas comuns o valor de € 3.371,11. Na conta poupança condomínio existente na aixa Geral de Depósito encontram-se depositados € 1.195,73. Na conta à ordem estavam depositados, à data do fecho de contas, € 70,41.

Neste momento são devedores do condomínio, os condóminos que constam do mapa de saldos enviado juntamente com a convocatória, à excepção dos proprietários das fracções C, D, G,F, os quais liquidaram entretanto o seu débito.(...)

Ponto Três:

Foi aprovado um orçamento para as despesas correntes no valor de 3 250,00€, ao qual são acrescidos 325,00€ para depositar no Fundo de Reserva. (...)

Ponto Cinco:

O novo proprietário do R/CH Dto. (Fracção B) colocou à discussão da assembleia uma questão que pretende ver esclarecida e que se prende com o facto de entender que as fracções do R/CH devem ficar isentas do pagamento do elevador, em virtude de residir no R/CH e não se servir do mesmo.

Relativamente a esta questão, os restantes presentes entendem que todos devem participar na referida rubrica de elevadores, dado que existe um espaço comum ao nível da cobertura do edifício, o qual poderá ser e é usufruído por todos os condóminos, sendo que o acesso ao mesmo se faz pelo elevador e/ou escadas, tal como para todas as habitações.

Assim sendo, não reunindo esta questão o consenso da assembleia, a distribuição das despesas manter-se-á nos mesmos moldes, pelo que todas as fracções continuarão a participar na rubrica do elevador pela respectiva permilagem.

Para além da questão supra referida, o novo proprietário da fracção B apresentou à assembleia uma situação que se prende com o facto de entender que as permilagens foram mal atribuídas, pelo que pretende ver essa situação rectificadas.

Relativamente a esta questão, os restantes presentes não estão disponíveis para efectuar qualquer rectificação à permilagem das fracções.

E nada mais havendo a tratar, encerra-se a presente assembleia, cuja acta vai ser assinada por todos os presentes, À excepção do condómino proprietário da fracção B, o qual se recusou a assinar a acta, pelo facto de não concordar com o conteúdo do ponto número cinco. (artigos 11.º e 12.º da p.i.)

m) Por missiva datada de 31 de Agosto de 2012 e constante de fls. 85, o Autor J (...) comunicou à Ré A.C.N., designadamente, o seguinte:

“Em 24.08.2012 realizou-se assembleia de condóminos na qual, além do mais, foram discutidos os seguintes pontos de ordem de trabalhos:

“Três. Aprovação de um orçamento para fazer face às despesas de condomínio durante o período acima referido.(...)”

Cinco. Outros assuntos de interesse para o condomínio, nomeadamente discussão e deliberação da assembleia no sentido de isentar, ou não, os apartamentos do R/CH do pagamento da rubrica de elevador.”

A fracção do meu constituinte situa-se no rés-do-chão não sendo servida por ascensor, motivo pelo qual não tem de suportar encargos conservação e fruição do ascensor, como determina o nº 4 do artigo 1424.º do Código Civil.

Na reunião supra manifestou o meu constituinte oposição a comparticipação nos encargos de conservação e fruição dos ascensores.

Não obstante tal, foi deliberado, no ponto cinco, não isentar o meu constituinte do pagamento de tais encargos, deliberação essa que é nula por violar disposição legal.

Quanto ao ponto 3 desconheço se foi deliberado qual o valor a liquidar por cada fracção do valor orçamentado para despesas.

Nos termos do artigo 1433.º, n.º 2 do Código Civil serve a presente para solicitar proceda à convocação de assembleia geral extraordinária, a ter lugar no prazo de vinte dias, para revogação de quaisquer deliberações tomadas no sentido de que a identificada fracção A participe nas despesas de conservação e fruição dos ascensores.

2. Desconhece o meu constituinte o teor de qualquer deliberação da assembleia de condóminos que tenha deliberado a comparticipação da fracção A nas despesas de conservação e fruição.

Tal deliberação, mesmo que exista, não vincula o meu constituinte por não ter participado na mesma e violar a legislação vigente.

Desconhece, igualmente, se existe regulamento do condomínio devidamente aprovado.

Finalmente relativamente às contas aprovadas respeitantes ao período de 01.08.2001 a 31.07.2012, não teve acesso aos documentos contabilísticos de suporte.

Acresce que, as contas do condomínio devem ser apresentadas anualmente com referência ao ano civil (01 de Janeiro a 31 de Dezembro) e a assembleia reúne-se na primeira quinzena de Janeiro para aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento das despesas a efectuar durante o ano - Art. 1431.º do Código Civil.

Tendo todos os condóminos direito a aceder ao teor das deliberações tomadas e documentação contabilística, solicito o envio de fotocópia do seguinte:

- Ata de assembleia do condomínio realizada em 24.08.2012.

- Ata da assembleia do condomínio que aprovou a comparticipação das frações sitas no rés-do-chão e comprovativo da notificação de tal deliberação ao proprietário da fração A, caso não tenha estado presente.

- Ata da assembleia que aprovou o regulamento do condomínio e cópia deste devidamente assinado.

- Fotocópia dos documentos contabilísticos de receita e despesas respeitantes às contas aprovadas na reunião de 24.08.2012.

Desde já informo que enquanto não forem recepcionadas as solicitadas atas não liquidará o meu constituinte qualquer valor de cotas condominiais que incluam quaisquer despesas de ascensores. (artigo 23.º da p.i.)

n) Por missiva datada de 7 de Setembro de 2012 e constante de fls. 91, a Ré A.C.N. comunicou ao Autor J (...), designadamente, o seguinte:

ACN - (...), Lda., na qualidade de empresa administradora do condomínio do prédio sito na Rua (...), n.º 6 - Figueira da Foz, na sequência do recebimento da V/ carta, datada de 31 de agosto de 2012, vem dizer o seguinte:

Efectivamente, a fracção propriedade do V/ constituinte situa-se no rés-do-chão, sendo servida por um elevador, o qual aquele pode utilizar ou não, nas deslocações que pretender efectuar ao terraço de cobertura do prédio, o qual constitui uma parte comum do edifício em questão - alínea b) do artigo 1421.º do Código Civil. Ora, o busílis da questão centra-se precisamente neste ponto, dado que o V/ constituinte não admite existir qualquer terraço de cobertura no prédio. Assim sendo, e salvo melhor opinião, não iremos proceder à convocação de qualquer assembleia geral extraordinária dado que não foi emanada pela assembleia que se reuniu em 24/08/2012 qualquer deliberação nula por violar disposição legal. No entanto, admite-se que possa o V/ constituinte pretender discutir esta questão noutras instâncias, pelo que, assim sendo, o condomínio esgrimirá os seus argumentos para manter a sua posição, alicerçada nas normas legais constantes do Instituto da Propriedade Horizontal. (...)

Em termos de Regulamento de Condomínio, poderemos informar que a empresa ACN administra o prédio em questão há 7 anos, sendo que quando iniciou as suas funções como administradora daquele, existia já regulamento aprovado pela assembleia, anteriormente, do qual possuímos apenas uma cópia, não assinada, da qual enviaremos cópia. Durante estes anos não manifestou a assembleia vontade de alterar, rectificar ou anular quaisquer normas constantes do dito regulamento, pelo que, cremos, os condóminos subscritores do mesmo entendiam ter regulamentado todos os pontos de interesse para o seu condomínio. Não possuímos de igual modo a ata da reunião onde foi aprovado tal regulamento.

Quanto às contas respeitantes ao período de 01/08/2011 a 31/07/2012, o suporte contabilístico das mesmas, em papel, foi enviado a V/ constituinte, por meio de registo simples, datado de 18/07/2012, não obstante aquele não ter efectuado qualquer pagamento respeitante a este período, dado que a anterior proprietária assumiu o pagamento da anuidade na sua totalidade, pese embora tenha vendido ao V/ constituinte a sua fracção em meados do ano de 2012. Aliás, nas duas ocasiões em que estivemos com o V/ constituinte nunca aquele referiu não ter tido acesso a essas informações, pelo que estranhámos tal apontamento na V/ carta! Foi por ter tido acesso precisamente a esses documentos que o mesmo se terá apercebido que a sua fracção participava nas despesas de conservação e fruição do elevador, pelo que desde o primeiro contacto com a nossa empresa, o V/ constituinte solicitou esclarecimentos sobre esta situação. (...)

Por último, da documentação solicitada por V/ Ex.^a enviaremos uma cópia da ata da assembleia de condóminos realizada em 24/08/2012, da qual foi já enviada também uma cópia ao V/ constituinte, e aos restantes condóminos, como é prática corrente das nossas funções; cópia do Regulamento Interno do prédio que possuímos, e fotocópia dos mapas de saldos e mapas de resultados respeitantes às contas aprovadas na reunião de 24/08/2012; (artigo 24.º da p.i.)

o) O prédio descrito na alínea a) dos factos provados acha-se servido por um elevador, o qual tem o seu início no Rés-do-Chão e termina no 4.º andar; (artigo 46º da p.i.)

p) O prédio descrito na alínea a) dos factos provados acha-se servido por escadaria interior, a qual tem o seu início no Rés-do-Chão e termina no terraço do edifício; (artigo 49.º da p.i.)

q) O Autor J (...) para entrar na fração descrita na alínea d) dos factos provados vindo da rua, acede diretamente da porta de entrada do prédio sem necessidade de utilizar o elevador ou as escadas do edifício; (artigo 45.º da p.i.)

r) A Ré M (...) subscreveu, em 12 de Novembro de 2012, a declaração constante de fls. 211 e da qual consta, designadamente, o seguinte: “M (...), na qualidade de cabeça de casal da herança ilíquida e indivisa aberta por óbito de (...), e sendo proprietária da fracção C, vem para os devidos efeitos ratificar a gestão efectuada por MI (...), na reunião ordinária da assembleia de condóminos, do prédio sito na Rua (...), n.º 6, Figueira da Foz, que ocorreu no passado dia 24 de Agosto de 2012, pelas 19h00, que ali a representou, embora sem instrumento formal para o efeito, assim expressamente declarando válidos os actos ali praticados, pelo que, expressamente, ratifica a gestão daquela sua representante;” (artigo 15.º da contestação)

s) As Rés B (...), A (...) M (...) subscreveram, em 9 de Novembro de 2012, as declarações constantes de fls. 212 a 214 e das quais consta, designadamente, o seguinte: B (...), A (...), M (...) co-proprietária da fracção H, vem para os devidos efeitos ratificar a gestão efectuada por MI (...), na reunião ordinária da assembleia de condóminos, do prédio sito na Rua (...), n.º 6, Figueira da Foz, que ocorreu no passado dia 24 de Agosto de 2012, pelas 19h00, que ali a representou, embora sem instrumento formal para o efeito, assim expressamente declarando válidos os actos ali praticados, pelo que, expressamente, ratifica a gestão daquela sua representante; (artigo 16.º da contestação).

t) OS Réus J (...) e A (...) subscreveram, em 13 de Novembro de 2012, as declarações constantes de fls. 215 e 216 e das quais consta, designadamente, o seguinte: “J (...) e A (...), co-proprietário(a) da fracção G, vem para os devidos efeitos ratificar a gestão efectuada por C (...), na reunião ordinária da assembleia de condóminos, do prédio sito na Rua (...), n.º 6, Figueira da Foz, que ocorreu no passado dia 24 de Agosto de 2012, pelas 19h00, que ali a representou, embora sem instrumento formal para o efeito, assim expressamente declarando válidos os actos ali praticados, pelo que, expressamente, ratifica a gestão daquela sua representante” (artigo 17.º da contestação)

u) A Ré A.C.N. teve consigo para consulta por parte dos condóminos, durante a Assembleia descrita na alínea n) dos factos provados, os documentos

contabilísticos de suporte das contas apresentadas, (artigo 37.º da contestação).

v) Não tendo o Autor J (...) solicitado, nessa ocasião, o acesso aos mesmos documentos; (artigo 37.º da contestação).

w) A Ré A.C.N. remeteu ao Autor J (...), em 18 de Julho de 2012, a missiva constante de fls. 72 e da qual consta, designadamente, o seguinte:

“Exm.º Sr. Arq.

Vimos por este meio convocar V. Exa. para uma reunião ordinária da assembleia de condóminos, do prédio acima identificado, a realizar no nosso escritório (...), a qual terá a seguinte ordem de trabalhos:

UM. Discussão e aprovação das contas referentes ao período de 1/8/2011 a 31/07/2012; (...)

Em anexo:

(...) - Relatório de Contas, (artigo 45.º da contestação)”.

x) Encontrando-se em anexo à mesma missiva os documentos de fls. 74 e 75 nos quais a Ré A.C.N. apõe informação quanto i) ao saldo do Condomínio, ii) aos valores a receber, iii) aos valores a pagar, iii) às despesas comuns e diversas e iv) às reservas constituídas; (artigo 45.º da contestação)

y) No topo do prédio descrito na alínea a) dos factos provados existe um terraço a cobrir toda a área do edifício, (artigo 52.º da contestação e facto instrumental para efeitos da alínea b) do artigo 5.º do Código de Processo Civil)

z) Detendo todos os condóminos chave para aceder ao mesmo terraço (facto instrumental para efeitos da alínea b) do artigo 5.º do Código de Processo Civil)

aa) Sendo o mesmo terraço utilizado por diversos dos condóminos, designadamente, para pôr roupa a secar, apanhar banhos de sol e como miradouro. (facto instrumental para efeitos da alínea b) do artigo 5.º do Código de Processo Civil)

*

O juiz *a quo* considera que a assembleia de condóminos ou qualquer votação aí materializada não se encontra inquinada de nenhuma falha ou invalidade, com os seguintes fundamentos, que aqui se sintetizam:

- quanto ao facto de a assembleia se ter realizado no dia 24 de Agosto de 2012 (e não na 1ª quinzena de janeiro, como impõe o art. 1431º), não tendo o autor invocado tal irregularidade na altura do recebimento da convocatória ou, quando muito na própria assembleia, considera-se tal irregularidade como suprida;

- quanto à invocada falta de representação, o art. 260º do CC não faz impender sobre o eventual representante de outrem uma obrigação imediata de exhibir “procuração ou credencial” para exercer os direitos que competiam ao seu representado, facultando aos seus interlocutores exigirem a demonstração de tal categoria, sendo que, quando na presente ação o autor veio arguir a falta de poderes, logo os proprietários das frações em causa emitiram declarações retificativas a validar tal representação;

- nenhum vício inquina tal assembleia, pelo facto de o seu agendamento não coincidir com o lapso temporal supletivamente previsto no art. 1431º do Código Civil, achando-se a mesma dotada do quórum deliberativo para efeitos do art. 1432º do CC.

- como tal, não se encontrava a Ré constrangida a convocar a Assembleia Geral Extraordinária solicitada pelo autor, uma vez que é pressuposto da sua exigibilidade da convocação a existência de uma deliberação válida ou ineficaz, o que não se divisa que tenha ocorrido no caso *sub iudice*.

Quanto à temática da entrega das contas, considera a sentença recorrida que, embora o dever de prestação de contas que impende sobre a assembleia de condóminos, envolve a obrigação de facultar aos interessados o acesso e consulta aos documentos contabilísticos que as suportam, o autor não peticiou na carta de 31 de Agosto de 2012 um simples acesso às contas, mas “*fotocópias dos documentos contabilísticos e de despesas respeitantes às contas aprovadas na reunião de 24.08.2012*”, situação que extravasa o mero acesso às contas, traduzindo um constrangimento da Ré à assunção de um labor e custos que a lei não lhe impõe.

Quanto à “essência do litígio” que opõe as partes, consistente na aferição se o mesmo se encontra abrangido a contribuir para as despesas de manutenção e limpeza do elevador e da escadaria, o juiz *a quo* refere que a razão de ser da

comparticipação dos condóminos nas despesas comuns reside não na sua efetiva utilização, mas tão só na possibilidade de utilização dessas coisas comuns ao serviço da utilização da fração; tendo sido dado como provado que o prédio onde o apartamento se insere detém um terraço no correspondente topo para uso exclusivo dos condóminos e do qual os mesmos detêm uma chave, a sua fração também se acha servida pelo elevador e pela escadaria existentes no prédio, pelo que deverá contribuir para a correspondente manutenção e limpeza em função da pernilagem da correspondente fração.

O Apelante insurge-se contra o decidido, alegando terem sido violados, por erro de interpretação, os arts. 1431º, 1432º, nº3, 1433º, ns. 1 e 2, do CC e art. 20º da CRP, sem explicitar de que modo a decisão incorre em erro na interpretação de cada uma dessas normas.

Com efeito, para que o apelante tenha direito a um segundo julgamento das questões que submete ao tribunal, terá de concretizar as razões da sua discordância relativamente ao decidido na decisão recorrida, não lhe bastando, para tal, sustentar que está mal julgado.

Como tal, e relativamente à decisão tomada na sentença recorrida quanto às alegadas irregularidades ocorridas na assembleia de condomínio – a que se reportam as conclusões constantes das als. j) e k) das suas alegações de recurso –, nenhuma questão haverá aqui que apreciar.

Passamos, assim, a analisar as questões levantadas pelo Apelante nas als. l), m), e n) das suas conclusões.

5.1. Se a Ré violou o seu dever de prestação de contas ou de guarda de guarda dos documentos contabilísticos que a sustentam.

Defende o apelante que a correta interpretação das obrigações do administrador contidas nas als. j) e l), do art. 1436º do CC, implica que, residindo o autor em Mangualde e sendo a sede da Ré na Figueira da Foz, só com o envio de fotocópia dos documentos poderá o autor analisar a correção das contas prestadas.

Não lhe assiste, contudo, qualquer razão.

Encontram-se em causa as seguintes obrigações a cargo do administrador, previstas nas als. j) e m), do artigo 1436º, do CC: “j) *prestar contas à assembleia; m) guardar os manter os documentos que dizem respeito ao condomínio*”.

Em conformidade com o decidido pelo juiz *a quo*, as referidas obrigações não abrangerão o dever de enviar, a cada um dos condóminos, cópias de todos os documentos que suportam a prestação de contas, ainda que alguns deles residam fora da localidade onde se situa o apartamento do prédio constituído em propriedade horizontal.

Como refere Alberto Aragão Seia^[9], o administrador só tem de prestar contas *à assembleia*, não estando obrigado a fazê-lo a pedido de qualquer condómino nisto interessado.

É certo que antes da reunião da assembleia, de preferência com o aviso de convocação, como salienta o referido autor, o administrador deve fazer entrega aos condóminos de fotocópias da prestação de contas relativa ao último ano, para que o possam atempadamente apreciar com o devido cuidado, de modo a poderem discuti-lo e aprová-lo conscienciosamente na reunião.

Ora, o autor não alega que tais cópias não lhe tenham sido enviadas, nem que, na assembleia de condomínio, tendo solicitado a exibição dos documentos que suportam as contas apresentadas, lhe tenha sido negada tal apresentação.

O que o autor alega é que, depois de ter participado na assembleia, em que tais contas foram sujeitas a deliberação e aprovadas, solicitou à Ré o envio de cópias dos referidos documentos contabilísticos que suportam as contas apresentadas (sem alegar, sequer, se algum item das mesmas lhe suscitava algumas dúvidas) e este lhe foi recusado.

Com tal argumentação, o apelante ignora deliberadamente o que, a tal respeito, se mostra dado como provado:

- *a acompanhar a convocatória para a assembleia em questão, que lhe foi enviada pela Ré, seguiu em anexo os documentos de fls. 74 e 75 nos quais a Ré A.C.N. apõe informação quanto i) ao saldo do Condomínio, ii) aos valores a receber, iii) aos valores a pagar, iii) às despesas comuns e diversas e iv) às reservas constituídas (al. x) da matéria de facto);*

- *a Ré A.C.N. teve consigo para consulta por parte dos condóminos, durante a Assembleia descrita na alínea n) dos factos provados, os documentos contabilísticos de suporte das contas apresentadas, (al. u) da matéria de facto).*

- Não tendo o Autor J (...) solicitado, nessa ocasião, o acesso aos mesmos documentos; (al. v) da matéria de facto).

Face a tal factualidade, e uma vez que, com antecedência, teve acesso às contas a prestar na assembleia, e caso as mesmas lhe suscitasse alguma dúvida, era na assembleia, antes de se proceder à respetiva aprovação, que deveria ter solicitado a exibição dos documentos contabilísticos que estiveram à sua disposição e dos demais condóminos, a fim de que, quem assim o entendesse, os consultasse.

O pedido de envio dos elementos contabilísticos que suportam as contas apresentadas, depois de as mesmas terem sido aprovadas em assembleia, sem que, no momento próprio, tenha levantado alguma questão cuja resolução pudesse implicar a consulta de tais elementos, só pode ser visto como um pretexto “para alimentar a litigiosidade já existente entre as partes”, tal como foi sustentado pelo juiz *a quo*, quanto aos pedidos relativamente aos quais considerou inexistir interesse em agir.

5.2. Se o autor é obrigado a concorrer para as despesas das escadas e do elevador.

Quanto à obrigação de participação nas despesas, defende o apelante não ter ficado provado que o mesmo utilize, por qualquer forma, o terraço da cobertura e a este aceda utilizando o elevador e escadarias de acesso aos pisos superiores.

O pedido de isenção de tais despesas foi indeferido pela assembleia de condomínio com fundamento em que “*existe um espaço comum ao nível da cobertura do edifício, o qual poderá ser e é usufruído por todos os condóminos, sendo que o acesso ao mesmo se faz pelo elevador e/ou escadas, tal como para todas as habitações*”.

Encontra-se provado que o prédio em causa se acha servido de elevador e por escadaria interior, a qual tem início no r/c, e termina no terraço do edifício, e que o autor para entrar na sua fração, vindo da rua, acede diretamente da porta de entrada do prédio sem necessidade de utilizar o elevador ou as escadas do edifício.

Mais se acha provado que:

y) *No topo do prédio descrito na alínea a) dos factos provados existe um terraço a cobrir toda a área do edifício.*

z) Detendo todos os condóminos chave para aceder ao mesmo terraço (facto instrumental para efeitos da alínea b) do artigo 5.º do Código de Processo Civil)

aa) Sendo o mesmo terraço utilizado por diversos dos condóminos, designadamente, para pôr roupa a secar, apanhar banhos de sol e como miradouro.

O autor não nega que tal terraço seja comum nem que o elevador e as escadas sejam a única forma de acesso a tal terraço, refugiando-se no argumento de que “*não ficou provado que o mesmo o utilize, por qualquer forma*”, o que se nos afigura como irrelevante.

Dispõe, a tal respeito, o artigo 1424º do Código Civil:

1. 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 pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas frações.

2. Porém, as despesas relativamente ao pagamento de serviços de interesse comum podem, mediante disposição do regulamento de condomínio, aprovada sem oposição por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio, ficar a cargo dos condóminos em partes iguais ou em proporção à respetiva fruição, desde que devidamente especificadas e justificados os critérios que justificam a sua imputação.

3. 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 dela se servem.

4. Nas despesas dos ascensores só participam os condóminos cujas frações por eles possam ser servidas”.

O nº1 estabelece, relativamente às partes comuns, um *regime supletivo* de repartição *por todos os condóminos*, na proporção do valor relativo de cada uma das fações fixado no título constitutivo da propriedade horizontal, quer quanto às despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício (por ex., pintura ou trabalhos de impermeabilização do exterior do prédio), quer quanto ao pagamento de serviços de interesse comum (englobando a limpeza, estética, portaria, portaria, conservação dos jardins, etc.).

A expressão “salvo disposição em contrário”, tem diferente alcance consoante nos encontremos perante: i) *despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício* – caso em que a alteração da regra da repartição terá de resultar da vontade unanime dos condóminos, consubstanciada em escritura pública, por implicar uma modificação do título constitutivo –, ou perante ii) *despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum* – caso em que será suficiente a deliberação da assembleia prevista no nº2 do citado art. 1424º.

É pacificamente aceite a posição assumida por Pires de Lima e Antunes Varela, de que o critério determinante é a destinação *objetiva* das coisas comuns, isto é, o uso que cada condómino pode fazer dessas coisas, medido em princípio pelo valor relativo da sua fração, e não o uso que efetivamente faça delas: “A responsabilidade pelas despesas de conservação subsistirá mesmo em relação àqueles condóminos que, podendo fazê-lo, não utilizem (por si ou intermédio de outrem) as respetivas frações e se não sirvam, por conseguinte, das partes comuns do prédio”^[10].

Dentro da mesma linha de pensamento, Aragão Seia pronuncia-se, direta e concretamente, sobre uma situação similar à dos presentes autos:

“Se no último piso houver um terraço de uso comum ou na cave existirem arrumos de todos os condóminos, ao lado de frações individuais utilizadas permanentemente, todos eles terão de suportar os encargos com as escadas que lhe dão acesso, embora as utilizem esporadicamente.

Não se pode considerar isento da responsabilidade pelos encargos na conservação e fruição das partes comuns do prédio, qualquer condómino cuja fração esteja objetivamente em condições de ser servida por essas partes, só porque delas não se quer servir.

Se os condóminos nisso acordarem ainda podem parcelar as despesas relativas ao pagamento de serviços com as escadas na proporção da utilização por cada um deles, por exemplo: os condóminos do rés do chão não pagam as despesas com as escadas de acesso ao primeiro andar, os condóminos deste andar não pagam as despesas com as escadas para o andar superior e assim sucessivamente.

Quanto aos ascensores já não é possível uma repartição de encargos semelhantes: apenas ficam isentos de contribuir para as despesas os condóminos cujas frações não são servidas por eles, como os do rés do chão, a

menos que possuam algum arrumo no último piso ou na cave, no caso desta ser também servida por elevador, ou até se houver no último piso um terraço que possa ser usado por todos os condóminos.”

Ou seja, quanto às despesas relativas a serviços com as escadas, o nº3 do artigo 1424º apenas “*permite*”, não impõe, que os condóminos acordem na fixação de uma proporção em função da utilização de cada um deles.

Quanto ao uso dos ascensores, Pires de Lima e Antunes Varela explicitam ainda que, entre os condóminos que participam nas despesas, o critério de repartição destas é o fixado no nº1 (princípio da proporcionalidade em função do valor da fração): “*Não se atende ao uso mais intensivo dos andares superiores, como não se toma em conta o uso mais frequente das frações com menor número de ocupantes* [\[11\]](#)”.

É certo que Aragão Seia defende que, embora a repartição das despesas com os ascensores, por quem tiver de as suportar, obedeça ao princípio estabelecido no nº1, ou seja, em proporção do valor das respetivas frações, “*se o condómino do r/c apenas tiver acesso a um arrumo ou ao uso do terraço comum no último piso, deve ser estabelecida outra proporção, que tenha em consideração o uso diminuto dado por ele ao elevador.*”

Contudo, e ainda que seguíssemos a opinião emitida por este autor, sempre seria necessário que o autor demonstrasse qual o uso (ou a ausência dele) efetivamente por si dado ao elevador, dado que se pretende fazer valer de uma circunstância que afastaria a regra geral, prova que não logrou fazer, sendo que sempre haveria de ter-se em consideração encontrar-se em causa o uso de um terraço de um prédio situado numa localidade à beira mar.

Tendo o autor solicitado tal dispensa de participação à assembleia de condomínio, esta indeferindo-lhe o pedido. Tal deliberação não se encontra afetada de qualquer irregularidade - estava na sua discricionariedade, dispensar, ou não, o autor do pagamento de tais despesas.

Não tendo dispensado o autor, ele mantém-se obrigado ao pagamento de tais despesas, na proporção da sua permissão, o que corresponde ao regime geral e subsidiário previsto no CC.

Daí a afirmação contida na sentença, que o apelante tanto contesta nas suas alegações de recurso: ainda que tal deliberação não tivesse existido, ou viesse até a ser anulada pelo tribunal por qualquer outro fundamento, o resultado a que chegaríamos era o mesmo: face ao regime previsto nos ns. 3 e 4 do art.

1424º, com aquela deliberação ou sem ela, sempre o autor se encontraria obrigado a participar em tais despesas, na proporção da respetiva permilagem.

A apelação será de improceder, na sua totalidade.

IV - DECISÃO

Pelo exposto, acordam os juízes deste tribunal da Relação em julgar a apelação improcedente, confirmando-se a decisão recorrida.

As custas da apelação serão a suportar pelo Apelante.

Coimbra, 17 de Dezembro de 2014

Maria João Areias (Relatora)

Fernando Monteiro

Inês Moura

[1] Tratando-se de decisão proferida após a entrada em vigor do novo código, aprovado pela Lei nº 41/2013, de 26 de Junho, em ação instaurada depois de 1 de Janeiro de 2008, aplicar-se-á o regime de recursos constante do novo código, de acordo com o art. 5º, nº1 do citado diploma – cfr., neste sentido, *António Abrantes Galdes*, “Recursos no Novo Código de Processo Civil”, Almedina 2013, pág. 16.

[2] *Lebre de Freitas, A. Montalvão Machado e Rui Pinto*, “Código de Processo Civil Anotado”, Vol. 2º, 2ª ed., Coimbra Editora 2008, pág. 704.

[3] “Comentários ao Código de Processo Civil”, Vol. I, 2ª ed., Almedina, pág. 442.

[4] A questão da (in)existência de regulamento de condomínio, nem sequer surge como pressuposto ou questão prévia cuja apreciação se mostre necessária à decisão da única pretensão formulada nos presentes autos: como se verá mais adiante, não invocando o autor que, em tal regulamento, se tenha estipulado algo em contrário às regras de participação nas despesas comuns contantes do art. 1434º, a sua validade ou invalidade sempre se afiguraria indiferente para determinar da sua obrigatoriedade de participação nas despesas.

[5] *Miguel Teixeira de Sousa*, “O Interesse Processual na Acção Declarativa”, Associação Académica da Faculdade de Direito de Lisboa, 1989, pág. 5.

[6] “Noções Elementares de Processo Civil”, Coimbra Editora, 1993, pág. 79.

[7] *Manuel de Andrade*, obra citada, pág. 81.

[8] Cfr., neste sentido, *Abrantes Geraldês*, “Recursos em Processo Civil, Novo Regime”, 3ª ed., Almedina 2010, pág. 153.

[9] “Propriedade Horizontal, Condóminos e Condomínios”, 2ª ed., Almedina, pág. 209.

[10] “Código Civil Anotado”, III Vol., 2ª ed., Coimbra Editora, pág. 432.

[11] Obra citada, pág. 435.
