

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 2644/08.3TBVLG-A.P1

Relator: ANA LUCINDA CABRAL
Sessão: 11 Maio 2010
Número: RP201005112644/08.3TBVLG-A.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO.
Decisão: CONFIRMADA.

PROPRIEDADE HORIZONTAL

CONDOMÍNIO

DEFEITOS DA OBRA

LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO

LITISCONSÓRCIO VOLUNTÁRIO

Sumário

I- Se o conjunto dos dois direitos reais: um, de propriedade singular, outro, de compropriedade, incidente sobre as partes comuns é incindível na esfera jurídica dos condóminos, temos de concluir que a relação material controvertida, no caso, respeita a todos os condóminos, sendo uma relação complexa já que importa litisconsórcio necessário em relação às partes comuns e litisconsórcio voluntário no que concerne às partes autónomas.

II- Assim, a acção podendo ser proposta por todos os condóminos, é admissível a intervenção principal destes numa situação como a que se apresenta, em que o administrador propôs acção referente às partes comuns e em que se invoca defeitos nas partes comuns e nas partes autónomas.

Texto Integral

Proc. Nº 2644/08.3 TBVLG-A.P1- Apelação
Tribunal Judicial de Valongo - 2º Juízo

Acordam no Tribunal da Relação do Porto

I – Relatório

O Condomínio do Edifício B..... intentou acção declarativa de

condenação, com processo ordinário, contra C..... SA e D....., SA. Alega que a 1ª Ré construiu o prédio por adjudicação da 2ª Ré e esta promoveu e vendeu as fracções que o compõem.

Pede a condenação destas a:

- a) Proceder às obras que se mostram necessárias para reparar todos os defeitos existentes nas partes comuns e próprias do edifício de cujo condomínio a A é actual administradora;
- b) Proceder à substituição e colocação de todos os materiais necessários à boa utilização do edifício;
- c) Substituir os materiais deficientemente aplicados no interior do edifício e nas próprias fracções autónomas por outros que mostem maior solidez;
- d) Indemnizar a A. de todas as quantias que vierem a ser exigidas por virtude de qualquer defeito de construção, incluindo as despesas do condomínio e administração por virtude desta acção, e que se contabilizam em € 768,44, acrescido dos valores que se remetem para execução de sentença a respectiva liquidação.

As RR. contestaram por excepção e por impugnação.

O Autor requereu a intervenção principal provocada dos proprietários das fracções autónomas.

Sobre tal requerimento recaiu o seguinte despacho:

“Veio o autor O Condomínio do Edifício B....., requerer a intervenção principal provocada de: E..... e F.....; G..... e H.....; I.....; J..... e K.....; L.....; M..... e N.....; O..... e P.....; Q..... e R.....; S..... e T.....; U.....; V.....; W..... e X.....; Y.....; Z.....; BB.....; e BC....., porquanto são os chamados os proprietários das várias fracções autónomas que constituem o condomínio do edifício B..... sito na Rua com a mesma designação, n.ºs 18 a 36, Rua, n.º 10, e Rua n.º 140 e 156, da freguesia de Valongo, dado que não só as partes comuns como também as fracções dos ora chamados apresentam defeitos de construção e danos, têm estes um interesse idêntico ao da autora para pedirem a eliminação de tais defeitos e a reparação dos mesmos. Notificada a ré, pronunciou-se esta pela improcedência de tal intervenção, pois, carece de fundamento legal.

Cumprido decidir:

Resulta do n° 1, do art° 325°, do CPC que, "qualquer das partes pode chamar a juízo o interessado com direito a intervir na causa, seja como seu associado, seja como associado da parte contrária".

Esta norma remete para o art. 320°, do CPC que refere: "Estando pendente uma causa entre duas ou mais pessoas, pode nela intervir como parte principal:

a) Aquele que, em relação ao objecto da causa, tiver um interesse igual ao do autor ou do réu, nos termos dos arts. 27° e 28°;

b) Aquele que, nos termos do art. 30°, pudesse coligar-se com o autor, sem prejuízo do disposto no art. 310".

De acordo com o art. 321°, o interveniente faz valer um direito próprio, paralelo ao do autor ou do réu, apresentando o seu próprio articulado ou aderindo aos apresentados pela parte com quem se associa.

Para que o incidente de intervenção de terceiros possa ser admitido, é necessário que o interveniente possa vir a juízo fazer valer um direito seu, próprio, um direito pelo qual pudesse ab initio demandar ou ser demandado com a parte a quem pretende associar-se ou que o pretende ter ou ver como associado.

Como se refere no preâmbulo do DL 329-A/95, o esquema que define a figura da intervenção principal, caracterizada pela igualdade ou paralelismo do interesse do interveniente com o da parte a que se associa, traduz-se na cumulação no processo da apreciação de uma relação jurídica própria do interveniente, substancialmente conexa com a relação material controvertida entre as partes primitivas, em termos de tornar possível um hipotético litisconsórcio ou coligação iniciais.

A intervenção na acção de alguma pessoa como associado do réu pressupõe um interesse litisconsorcial no âmbito da relação controvertida, cuja medida de viabilidade é limitada pela latitude do accionamento operado pelo autor, não podendo intervir quem lhe seja alheio - cfr Ac da RP de 15-1-2008, proferido no processo n° 0725501, disponível na Internet, no site do ITIJ.

Acontece que a intervenção na lide de alguma pessoa como associado do réu ou do autor pressupõe um interesse litisconsorcial no âmbito da relação controvertida, cuja medida da sua viabilidade é limitada pela latitude do accionamento operado pelo autor ou réu, não podendo intervir quem lhe seja alheio - cfr. Salvador da Costa, "Os Incidentes da Instância", 4a edição, pág. 111.

A intervenção na lide de alguma pessoa como associado do réu ou do autor pressupõe um interesse litisconsorcial no âmbito da relação controvertida, cuja medida da sua viabilidade é limitada pela latitude do accionamento

operado pelo autor ou réu não podendo intervir quem lhe seja alheio - cfr Ac da RP de 15-5-2008, proferido no proc nº 0832457, disponível na Internet, no site do ITIJ.

Como se refere na ai a), do artº 320º, do CPC, pode intervir na causa aquele que, em relação ao objecto da causa, tiver um interesse igual ao do autor ou do réu.

Não há dúvida que existe um interesse litisconsorcial no âmbito da relação controvertida, porquanto são os chamados titulares das partes comuns e titulares das suas fracções, pelo que da matéria invocada pelo autor como fundamento da intervenção provocada verifica-se estarem reunidos os pressupostos legais, quer do âmbito, quer da oportunidade do chamamento - artºs 325º e 326º, do aludido diploma legal.

Assim sendo, admite-se a requerida intervenção provocada de: E..... e F.....; G..... e H.....; I.....; J..... e K.....; L.....; M..... e N.....; O..... e P.....; Q..... e R.....; S..... e T.....; U.....; V.....; W..... e X.....; Y.....; Z.....; BB.....; e BC....., melhor identificados a fls. 166 e 167 dos autos, pelo que se ordena a citação dos mesmos, nos termos e para os efeitos do artº 327º, do Código de Processo Civil.”

A Ré, C....., SA , interpôs recurso, concluindo:

1. Cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício - art. 1420º, n.º 1 do Código Civil;
2. A administração das partes comuns do edifício compete à assembleia de condóminos e ao administrador do condomínio - art.º 14300, n.º 1 do Código Civil;
3. O administrador tem legitimidade para agir em Juízo na execução das funções que lhe pertencem ou quando autorizado pela assembleia - art. 1437º, n.º 1 do Código Civil;
4. O condomínio resultante da propriedade horizontal tem personalidade judiciária, relativamente às acções que se inserem no âmbito dos poderes do administrador - art. 6º, alínea e) do C.P.C.
5. A A./Recorrida, administração do condomínio, intentou a acção de condenação contra a Ré/Recorrente, não só relativamente a partes comuns do edifício que, no âmbito dos seus poderes de administração, administra, mas também relativamente a fracções autónomas;
6. A administração do condomínio não tem legitimidade para intentar acção

judicial relativamente a questões que digam respeito às fracções autónomas;
7. A legitimidade para intentar essas acções judiciais encontra-se legalmente confinada aos proprietários das mesmas;

8. Tendo em conta as funções que lhe estão cometidas - a administração das partes e serviços comuns do prédio - bem como as disposições legais aplicáveis - artigos 1430º, n.º 1, 1436º e 1437º, n.º 1, do Código Civil - a administração do condomínio não pode agir relativamente às fracções autónomas, não podendo, pois, requerer a intervenção principal provocada dos respectivos proprietários relativamente a matéria que diga respeito a essas mesmas fracções;

9. A administração do Condomínio não pode demandar conjuntamente com os proprietários das fracções, relativamente a matéria concernente a fracções autónomas, encontrando-se esse direito reservado, em exclusivo, aos respectivos proprietários;

10. Não existe igualdade ou paralelismo dos interesses dos chamados com o da A./Recorrida, administração do Condomínio, que a ela pretende se associem;

11. Inexiste relação substancialmente conexa entre eventuais interesses dos proprietários das fracções autónomas e a relação material controvertida, no que àquelas fracções respeita, que permitisse um litisconsórcio ou coligação iniciais;

12. Não deveria ter sido admitida a intervenção principal provocada requerida pela A./Recorrida;

13. Ao admitir essa intervenção, o douto despacho recorrido violou o disposto no artigo 1437º do Código Civil e nos arts. 6º, alínea e), 27º, 269º e 325º do C.P.C.

Nestes termos e nos mais de Direito que V. Exas., mui doutamente, suprirão, deverá o presente Recurso proceder e, consequentemente, ser revogado o despacho recorrido, alterando-se o mesmo no sentido da não admissão da intervenção principal provocada requerida pela A./Recorrida, como é de inteira JUSTIÇA

O Autor apresentou contra-alegações, onde resume:

I - A A poderia ter-se coligado com os chamados, desde a entrada em juízo da P.I.;

II - A coligação activa, no caso seria possível e admissível;

III - Através da intervenção principal provocada, a A sanou a sua ilegitimidade para peticionar as reparações nas fracções por virtude de defeitos nas partes comuns;

IV - Os chamados têm, tal como a A interesse directo na presente acção,

V - Ambos pretendem que a Ré ora Recorrente proceda às reparações dos defeitos de construção de que padece o imóvel, constituído em propriedade horizontal.

VI - A intervenção principal provocada é legítima nesta fase processual (artigo 508 do C.P.C.);

VII - Não há qualquer violação legal, nem subjectiva, nem objectiva.

VIII - A A e os chamados têm legitimidade para estarem coligados na presente demanda e defenderem as suas pretensões dado que quer o pedido, quer a causa de pedir sem paralelos.

Termos em que não deverá ser dado provimento ao presente Recurso, mantendo-se o Doute Despacho Recorrido, fazendo-se assim, JUSTIÇA!

Nos termos das disposições conjugadas dos artºs 685-A,º nºs 1 e 3, do CPC, na redacção do Dec-Lei nº 303/207, de 24/VIII, são as conclusões do recurso que delimitam o objecto do mesmo e, consequentemente, os poderes de cognição deste tribunal.

Assim, a questão a resolver consiste em saber se pode haver intervenção principal provocada dos condóminos numa acção proposta pelo administrador contra as construtoras/vendedoras em que se invoque defeitos nas partes comuns e nas partes autónomas.

II – Fundamentação

Para a decisão do presente recurso releva toda a factualidade que resulta do atrás transcrito.

III – Factos versus direito

Importa, desde já esclarecer, que na propriedade horizontal concorrem dois direitos reais: um, de propriedade singular, que tem por objecto as fracções autónomas do edifício; outro, de compropriedade, incidente sobre as partes comuns.

O conjunto destes direitos reais é incindível, não podendo o condómino alienar um deles sem que faça o mesmo em relação ao outro, estando-lhe ainda vedada a renúncia à parte comum como meio de se libertar do encargo das despesas inerentes à respectiva conservação e fruição (art. 1420º/2 do CC).

O condómino detém, assim, por força do seu estatuto legal, uma dupla posição jurídica na propriedade horizontal: é proprietário exclusivo da sua fracção e comproprietário das partes comuns do prédio

A administração da fracção autónoma compete, em exclusivo, ao condómino titular do respectivo direito de propriedade (art. 1305º do CC).

Mas a administração das partes comuns cabe, em conjunto, a dois órgãos: a assembleia dos condóminos e o administrador (art. 1430º do CC). À primeira, órgão deliberativo composto por todos os condóminos, compete decidir sobre os problemas do condomínio que se refiram às partes comuns, encontrando soluções para os resolver, delegando no administrador a sua execução e controlando a actividade deste. Ao segundo, órgão executivo da administração, cabe o desempenho das funções referidas no art. 1436º do CC, próprias do seu cargo, assim como as que lhe forem delegadas pela assembleia ou cometidas por outros preceitos legais.

O órgão executivo, para poder tornar efectivo o exercício dos poderes processuais do condomínio, já que não tem personalidade e capacidade jurídicas deste, socorre-se dos arts. 6º, al. e) do CPC e 1437º do CC, os quais atribuem ao administrador a função da representação processual do condomínio.

Enquanto o art. 6º, al. e) fcciona a personalidade judiciária do condomínio relativamente às acções que se inserem no âmbito dos poderes do administrador, o art. 1437º do CC consagra a capacidade judiciária do condomínio ao estabelecer a susceptibilidade de o administrador (seu órgão executivo) estar em juízo em representação daquele nas lides compreendidas no âmbito das funções que lhe pertencem (art. 1436º do CC) ou dos mais alargados poderes que lhe forem atribuídos pelo regulamento ou pela assembleia, sendo que em qualquer dos casos as acções deverão ter sempre por objecto questões relativas às partes comuns do edifício - cfr. PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, in Código Civil Anotado, Volume III (artigos 1251º a 1575º), 2.ª edição revista e actualizada (reimpressão), Coimbra Editora, 1987, págs. 455 e 456, ARAGÃO SEIA, in Propriedade Horizontal, Condóminos e Condomínios, Almedina, 2001, págs. 205 a 208.

O fundamento do art. 1437º radica na própria natureza das funções de administrar. O administrador não é um mandatário - é, como se disse, um órgão executivo do condomínio a quem cabe a representação orgânica, representando ex necessario o condomínio. Não é este que deve estar em juízo, em sentido substancial, mas sim o administrador, na sua qualidade de órgão executivo da assembleia de condóminos. - FRANCISCO RODRIGUES PARDAL e MANUEL BAPTISTA DIAS DA FONSECA, in Da Propriedade Horizontal no Cód. Civil e legislação complementar, 5ª ed., Coimbra Editora 1988, pág. 277.

A acção destinada a efectivar a responsabilidade dos construtores/vendedores do prédio por defeitos de construção nas suas partes comuns, por ser uma acção obrigacional (já que assenta na execução defeituosa da prestação debitória do empreiteiro/vendedor, geradora de responsabilidade contratual),

pode ser instaurada quer pelo administrador, quer por todos os condóminos, em litisconsórcio necessário (art. 1405º do CC). – Ac. do STJ, Proc. 07B1875, de 4/10/2007 in www.dgsi.pt.

Nos termos do artº 320º do CPC:

Estando pendente uma causa entre duas ou mais pessoas, pode nela intervir como parte principal:

a) Aquele que em relação ao objecto da causa, tiver um interesse igual ao do autor ou do réu, nos termos dos artºs 27 e 28º;

b) Aquele que, nos termos do artº 30º, pudesse coligar-se com o autor, sem prejuízo do disposto no artº 31º.

E nos termos do artº 325º do mesmo diploma:

Qualquer das partes pode chamar a juízo o interessado com direito a intervir na causa, seja como seu associado, seja como associado da parte contrária.

O autor do chamamento alega a causa do chamamento e justifica o interesse que, através dele, pretende acautelar.

O interesse do interveniente principal tem de ser próprio, o que o distingue do assistente o qual apenas vai ao processo para auxiliar uma das partes e tem de ser paralelo, o que o destrinça do oponente o qual intervém nos autos para formular uma pretensão incompatível com a do autor.

Como disse na propriedade horizontal concorrem dois direitos reais: um, de propriedade singular, que tem por objecto as fracções autónomas do edifício; outro, de compropriedade, incidente sobre as partes comuns.

O conjunto destes direitos reais é incindível, não podendo o condómino alienar um deles sem que faça o mesmo em relação ao outro, estando-lhe ainda vedada a renúncia à parte comum como meio de se libertar do encargo das despesas inerentes à respectiva conservação e fruição (art. 1420º/2 do CC).

Acontece que a acção destinada a efectivar a responsabilidade dos construtores/vendedores do prédio por defeitos de construção nas suas partes comuns, pode ser instaurada quer pelo administrador, quer por todos os condóminos, em litisconsórcio necessário.

A mesma acção referente a defeitos de construção na fracção autónoma deve ser instaurada pelo respectivo proprietário.

Porém, como proceder em caso de os defeitos serem nas partes comuns e nas partes autónomas, tendo administrador intentado a acção relativamente às partes comuns, como se perspectiva na questão em análise.

Dispõe o art. 27º:

“Litisconsórcio voluntário

1. Se a relação material controvertida respeitar a várias pessoas, a acção respectiva pode ser proposta por todos ou contra todos os interessados; mas,

se a lei ou o negócio for omissivo, a acção pode também ser proposta por um só ou contra um só dos interessados, devendo o tribunal, nesse caso, conhecer apenas da respectiva quota-parte do interesse ou da responsabilidade, ainda que o pedido abranja a totalidade.”

Se o conjunto dos dois direitos reais: um, de propriedade singular, outro, de compropriedade, incidente sobre as partes comuns é indivisível na esfera jurídica dos condóminos, temos de concluir que a relação material controvertida, no caso, respeita a todos os condóminos, sendo uma relação complexa já que importa litisconsórcio necessário em relação às partes comuns e litisconsórcio voluntário no que concerne às partes autónomas. Assim, a acção podendo ser proposta por todos os condóminos, é admissível a intervenção principal destes numa situação como a que se apresenta, em que o administrador propôs acção referente às partes comuns e em que se invoca defeitos nas partes comuns e nas partes autónomas.

Pelo exposto, decide-se julgar totalmente improcedente a presente apelação, confirmando-se o despacho recorrido.

Conclusões:

I- Se o conjunto dos dois direitos reais: um, de propriedade singular, outro, de compropriedade, incidente sobre as partes comuns. é indivisível na esfera jurídica dos condóminos, temos de concluir que a relação material controvertida, no caso, respeita a todos os condóminos, sendo uma relação complexa já que importa litisconsórcio necessário em relação às partes comuns e litisconsórcio voluntário no que concerne às partes autónomas.

II - Assim, a acção podendo ser proposta por todos os condóminos, é admissível a intervenção principal destes numa situação como a que se apresenta, em que o administrador propôs acção referente às partes comuns e em que se invoca defeitos nas partes comuns e nas partes autónomas.

Custas pela recorrente.

Porto, 11 de Maio de 2010
Ana Lucinda Mendes Cabral
Maria do Carmo Domingues
José Bernardino de Carvalho