

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 1839/13.2TJPRT.P1

Relator: FÁTIMA ANDRADE

Sessão: 22 Outubro 2018

Número: RP201810221839/13.2TJPRT.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: ALTERADA

ARRENDAMENTO URBANO

PROPRIEDADE HORIZONTAL

PARTES COMUNS

CONDOMÍNIO

OBRAS DE REPARAÇÃO

OBRAS DE CONSERVAÇÃO

Sumário

I - Em princípio apenas ao condomínio, representado pelo seu administrador poderão ser exigidas pelos condóminos as obras de conservação e ou reparação necessárias a garantir a normal fruição das partes comuns.

II - No âmbito de uma relação locatícia é conferido ao locatário o direito de exigir ao senhorio a realização de reparações e outras despesas necessárias à conservação da coisa locada, como forma de assegurar o gozo da coisa locada (1036º nº 1).

III - Na medida em que os vícios das partes comuns de prédio constituído em propriedade horizontal colidam com a habitabilidade do locado, é legítima a demanda do inquilino ao senhorio:

. quer para que este diligencie junto do condomínio pela realização nas partes comuns das obras de conservação ou reparação necessárias à normal fruição do locado;

. quer no caso de reparações indispensáveis e urgentes, para que ele próprio realize tais obras nas partes comuns na falta ou impedimento do administrador ao abrigo do artigo 1427º.

IV - Demandados os demais (todos) condóminos nesta ação, mostra-se pertinente a sua condenação a reconhecer a necessidade da realização de tais obras, como forma de obviar a que mais tarde venham discutir o já antes apreciado com a sua intervenção.

Texto Integral

Processo nº. 1839/13.2TJPRT.P1

3ª Secção Cível

Relatora - Juíza Desembargadora M. Fátima Andrade

Adjunto - Juíza Desembargadora Fernanda Almeida

Adjunto - Juiz Desembargador António Eleutério

Tribunal de Origem do Recurso - Tribunal Judicial da Comarca do Porto

- Jz. Central Cível do Porto

Apelante/ B...

Apelados/ C... e outros

Sumário (artigo 663º n.º 7 do CPC).

.....
.....
.....

Acordam no Tribunal da Relação do Porto

I- Relatório

C... instaurou a presente ação declarativa sob a forma de processo comum contra:

- B...; D... e “E..., Lda.”;

Deduzindo ainda o chamamento nos termos do artigo 316º do CPC de - F.. e outros 12 arrendatários.

Pela procedência da ação peticionou a A. (por facilidade de referência se introduzindo no pedido alíneas):

a) a condenação da ré B... na entrega dos recibos correspondentes às rendas vencidas e pagas, desde Julho de 2011 até à data, bem como a entregar os recibos das rendas que venham a ser pagas pela autora;

b) condenar solidariamente os réus a efectuar a eliminação e reparação dos defeitos, anomalias, infiltrações, humidades, etc, existentes no prédio locado, assim como os que forem surgindo no decorrer deste processo e se apurem na altura da realização da perícia (...);

c) condenar os réus solidariamente no pagamento das facturas vencidas e não pagas à empresa dos elevadores (a identificar oportunamente), bem como nas despesas que se vierem a apurar para colocar em funcionamento os 2 elevadores do prédio;

d) condenar os réus solidariamente na execução das obras, reparações,

manutenções, de que carecem os 2 elevadores do prédio para que os mesmos fiquem a funcionar correctamente;

e) condenar os réus solidariamente a, no prazo de 60 dias, levarem a efeito a realização de todas as obras de que o prédio careça e que se apurem em sede de perícia a realizar;

f) caso os réus se recusem a proceder à reparação e eliminação dos defeitos, anomalias, infiltrações, humidades existentes nas partes comuns do prédio e a apurar em sede pericial, condenação dos mesmos a pagarem à autora e aos chamados/arrendatários a quantia que se vier a apurar na perícia, para que estes possam contratar uma empresa que proceda à execução dos trabalhos necessários para a eliminação dos aludidos defeitos, anomalias, infiltrações, humidades, etc;

g) condenação dos réus numa sanção pecuniária compulsória de 250 euros diários devidos por cada dia de atraso na eliminação dos ditos defeitos, anomalias, infiltrações, etc.;

h) condenação dos RR. solidariamente no pagamento das quantias que se vierem a apurar, acrescidas de juros de mora à taxa legal, desde a citação e até integral reembolso”.

Para tanto invocando em suma:

- ser arrendatária de uma fração do prédio constituído em propriedade horizontal que identificou em 1º da p.i. constituído por 21 frações autónomas;
 - destas frações autónomas sendo a 1ª R. proprietária de 11 frações incluindo a que à A. está arrendada; o 2º R. proprietário de 8 frações; a 3ª R. proprietária de 1 fração e os 1º e 2º RR. ainda comproprietários de outra fração;
 - não entregar a 1ª R. os recibos das rendas pagas pela A. desde há 5 anos apesar de interpelações para o efeito;
 - verificarem-se diversas anomalias nas partes comuns do edifício que melhor discriminou na p.i. as quais impõem a realização de obras de carater urgente e iminente;
 - anomalias que a 1ª R. não tem intenção de corrigir, apesar das interpelações para o efeito enviadas pela autora;
 - serem os RR. responsáveis pela realização das obras de que o prédio carece;
 - no prédio não existe condomínio formado nem regulamento de condomínio;
 - o interesse dos restantes arrendatários, chamados, na reparação das partes comuns é como de condóminos, tendo interesse comum na demanda dação.
- Motivo do chamamento pela A. deduzido.

*

Devidamente citados os RR., contestaram:

I- B..., em suma tendo reconhecido a existência de algumas deficiências das partes comuns em parte já por si solucionadas ou em via de resolução; o desconhecimento de outros vícios relatados pela A. e ainda quando interpelada pela A. à resolução dos problemas participados, ter respondido não ter obrigação imediata da realização das obras por esta pugnadas, atento o valor das rendas pagas não ser suficiente para suportar a intervenção que era pedida no prédio da A..

Convocando ainda o valor das rendas auferidas e o facto de apenas ser senhoria desde 2011, concluiu apenas desde então ter responsabilidades enquanto senhoria e não ter desde então arrecadado dinheiro para recolher fundos suficientes à realização das obras de fundo.

Por tanto constituindo a presente ação um verdadeiro abuso de direito. Alegou ainda ser da responsabilidade da herança indivisa aberta por óbito da anterior senhoria o pagamento das faturas em dívida do serviço de elevadores. Finalmente pronunciou-se no sentido da inadmissibilidade do deduzido incidente de intervenção provocada principal dos arrendatários das outras frações.

Termos em que pugnou pela improcedência da ação, com a absolvição do pedido dos RR. de todos os pedidos formulados pela autora.

II- “E..., Lda.”, em suma tendo:

- Invocado a sua ilegitimidade passiva já que da A. não é senhoria, pelo que de si não pode a A. exigir a realização de quaisquer obras.

Impugnado toda a factualidade alegada pela A. (com excepção da sua qualidade de proprietária de uma das frações do prédio identificado, bem como da identificação deste e respetivas frações autónomas e proprietários das mesmas, pela A. alegados na p.i.)

Admitindo carecer o prédio de obras de conservação, desconhecendo contudo a extensão das mesmas, declarou sempre ter estado disponível como está para contribuir na proporção do valor da sua fração para as obras de conservação do referido prédio.

Alegado caber a administração das partes comuns à assembleia de condóminos e a um administrador.

Não tendo no caso sido eleito nenhum administrador nem realizada uma qualquer assembleia de condóminos, são as correspondentes funções do administrador desempenhadas a título provisório pelo condómino cuja fração ou frações representem mais percentagem do capital investido, o que no caso não cabe à R. E....

Não podendo a R. E... por sua iniciativa realizar obras no condomínio salvo se de reparações indispensáveis e urgentes se tratasse, o que não é o caso.

A A. não pode exigir da R. E... a realização das obras peticionadas, para além de que o seu pedido constitui um abuso de direito, atento o valor da renda pago pela A. e a extensão e custo das obras exigidas pela A.

Termos em que concluiu pela procedência da exceção dilatória de ilegitimidade com a sua consequente absolvição da instância e subsidiariamente pela improcedência da ação com a sua absolvição do pedido.

*

O incidente de intervenção principal provocada ativa requerido pela autora foi indeferido.

*

Para efeitos de fixação do valor à causa, foi realizada perícia sobre as obras a realizar para eliminação dos defeitos e valor das mesmas, tendo no relatório de fls. 320 e segs. (de 15/09/2014) sido apresentada uma estimativa orçamental de € 100.000,00 e um tempo estimado de execução dos trabalhos de 3 meses.

Fixado o valor à causa, foi a A. convidada a exercer o contraditório em relação às exceções aduzidas nas contestações da 1ª e 3ª RR. o que esta fez, em suma tendo concluído pela improcedência de tais exceções.

Após verificada a impossibilidade de junção do contrato de arrendamento escrito (quer por A. quer por 1ª R.), foi dispensada a realização de audiência prévia.

Proferido despacho saneador; foi apreciada e julgada improcedente a invocada exceção de ilegitimidade passiva da 3ª R..

Identificado o objeto do litígio e elencados os temas da prova, não mereceram reclamação.

Realizada audiência final, foi proferida sentença a final decidindo:

“I- Julgo a presente acção totalmente improcedente quanto aos réus D... e “E..., Ldª”, absolvendo-os na íntegra do pedido contra si formulado pela autora C...;

II- Julgo parcialmente extinta a instância, por inutilidade superveniente, quanto

a. ao pedido de condenação da ré B... na realização das seguintes obras no prédio urbano, constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Avª. ..., nº .../..., Porto:

i. reparação/colocação em funcionamento de um dos elevadores;

ii. reparação dos sistema eléctrico das zonas comuns;

iii. substituição da porta de entrada do edifício;

b. ao pedido de condenação da ré B... na entrega dos recibos relativos ao pagamento das rendas referentes ao 5º andar esquerdo do prédio sito na Avª.

..., nº .../..., Porto, respeitantes aos meses de Agosto de 2011 a Novembro de 2013 e Fevereiro de 2014 a Janeiro de 2017;

III- Julgo parcialmente procedente o pedido formulado nos autos, e, em consequência,

a. condeno a ré B... efectuar, no prazo de 60 dias a contar do trânsito em julgado da presente decisão, as seguintes obras/intervenções nas partes comuns do prédio urbano, constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Av^a. ..., nº .../..., Porto:

i. reparação/colocação em funcionamento do 2º elevador;

ii. colocação de lâmpadas nos patamares do rés-do-chão, 1º, 2º, 3º, 4º e 5º andares;

iii. reparação/colocação em funcionamento da campainha do 5º andar esquerdo;

iv. reparação das fendas e fissuras das paredes e pavimento da varanda do 5º andar esquerdo;

b. condeno a ré B... a entregar à autora C... os recibos relativos ao pagamento das rendas referentes ao 5º andar esquerdo do prédio sito na Av^a. ..., nº .../..., Porto, respeitantes aos meses de Dezembro de 2013, Janeiro de 2014 e Fevereiro de 2017 a Novembro de 2017;

IV- Julgo a presente acção improcedente na parte restante.”

*

Do assim decidido apelou a 1ª R., oferecendo alegações e formulando as seguintes

“(...) conclusões

Da responsabilidade dos demais R./R. quanto à realização das obras

1ª. O Meritíssimo Tribunal a quo fundamentou a sua decisão de absolver os restantes R./R. no sentido de que a vinculação contratual característica do arrendamento não confere qualquer direito de crédito ao arrendatário perante o conjunto dos condóminos do edifício em que se integra o locado;

contrariamente, no que toca à ora Recorrente, entendeu o Meritíssimo Tribunal a quo que relativamente à ré B..., óbvio será que a vinculação decorrente do arrendamento em tese impõe sobre si a obrigação de realizar determinadas obras no locado.

2ª. Porém, o que está em causa nos presentes autos não é a realização de obras/reparações na concreta fracção autónoma arrendada, mas sim ao nível das partes comuns do prédio constituído em propriedade horizontal onde essa fracção se insere, sendo manifesto que essas reparações não podem ser exigidas directa e exclusivamente ao senhorio.

3ª. É nesse sentido que se tem orientado a Jurisprudência dos Tribunais Superiores, o que se retira dos **Acórdãos proferidos pelo Venerando**

Tribunal ad quem no dia 4 de Maio de 2015 e 22 de Janeiro de 2015, bem como do Acórdão proferido pelo Colendo Supremo Tribunal de Justiça no dia 28 de Maio de 2003.

4ª. Andou ainda mal o Meritíssimo Tribunal a quo ao concluir que a A. não podia exigir responsabilidades dos demais R./R., por estes serem terceiros em relação ao contrato de arrendamento; pelo contrário, sendo aqueles comproprietários das partes comuns de um prédio constituído em propriedade horizontal, era possível e necessário chamá-los à presente acção, conforme resulta do **Acórdão proferido pelo Venerando Tribunal ad quem no dia 22 de Janeiro de 2015 e do Acórdão proferido pelo Colendo Supremo Tribunal de Justiça no dia 6 de Março de 2008.**

5ª. Tendo a A. dirigido o pedido de realização de obras contra todos os R./R., e sendo todos estes comproprietários das partes comuns do prédio urbano em que se situa a fracção autónoma arrendada, não podia assim o Meritíssimo Tribunal a quo condenar apenas a Recorrente quanto a esse pedido, absolvendo os demais R./R. do peticionado a esse respeito.

6ª. A este nível, a Sentença proferida pelo Meritíssimo Tribunal a quo aplicou erradamente ao caso concreto o **artigo 1078º nº3 do CC**; paralelamente, o Meritíssimo Tribunal a quo não fez uma correcta aplicação dos **artigos 1420º nº1, 1424º nº1, 1430º nº1 e 1436º alínea f) do CC.**

Da inexistência da obrigação de reparação do elevador

7ª. Quanto à responsabilidade da R. ora Recorrente relativa à realização das obras peticionadas pela A., o Meritíssimo Tribunal a quo concluiu que impõe-se ao senhorio, assim, a manutenção do estado de conservação do prédio idêntico ao existente na data de celebração do arrendamento, adequado à afectação do locado ao fim fixado no contrato.

8ª. Ora, resulta da conjugação dos pontos 1., 10. e 17. da matéria de facto provada que um dos elevadores do prédio se encontrava sem funcionar desde 2011, enquanto que o outro não funcionava por tempo indeterminado, possivelmente até antes do início do contrato de arrendamento; além disso, ficou demonstrado que a A. procedeu à colocação em funcionamento de um elevador após a propositura da acção.

9ª. Como tal, se a partir da matéria de facto provada apenas ficou cabalmente demonstrado que aquando do início do contrato de arrendamento estava em funcionamento um elevador, não pode a ora Recorrente ser condenada à reparação de dois elevadores, entendimento que sai reforçado à luz do **Acórdão proferido pelo Venerando Tribunal da Relação de Lisboa no dia 4 de Março de 2010.**

10ª. Se a ora Recorrente, após a propositura da acção, já reparou o único elevador que se provou estar em funcionamento aquando do início do

contrato, e que agora se encontra em funcionamento, mais nenhuma obrigação recai sobre si no âmbito do contrato de arrendamento relativamente à reparação de elevadores, pelo que a Sentença recorrida violou o **nº1 do artigo 1078º do CC**.

Caso o Venerando Tribunal ad quem entenda que a Recorrente está obrigada a reparar o elevador que não se encontra em funcionamento

Do abuso de direito

11ª. Face à fundamentação apresentada pelo Meritíssimo Tribunal a quo, não compreende a ora Recorrente como pôde o Tribunal decidir-se pela inexistência de uma injustificada desproporcionalidade entre os valores das rendas recebidas/custos das obras, quando não apurou sequer aproximadamente qual seria o custo da reparação que se assumiria como a mais dispendiosa – colocar em funcionamento o elevador.

12ª. Isso é confirmado pelo relatório pericial junto aos autos (fls. 321), em que se indica que a reparação do elevador que se encontra parado por tempo indeterminado poderia ascender a um valor de € 15.000,00 (quinze mil euros).

13ª. Um caso é estar em causa um custo de obras no valor de € 1.750,00 (mil setecentos e cinquenta euros), equivalente a cerca de **seis meses de renda**; caso manifestamente distinto é o custo das obras poder ascender a um valor de € 16.750,00 (dezasseis mil setecentos e cinquenta euros), valor equivalente a **mais de cinco anos de renda**.

14ª. Tendo a actualização para um valor de renda de € 267,78 (duzentos e sessenta e sete euros e setenta e oito cêntimos) sido aplicada a partir de Dezembro de 2013, a ora Recorrente recebeu até ao presente mês de Novembro de 2017 um valor de € 12.585,46 (doze mil quinhentos e oitenta e cinco euros e quarenta e seis cêntimos) – valor que não é sequer equivalente ao potencial custo de todas as obras cuja realização foi peticionada nos presentes autos.

15ª. Ainda assim, a ora Recorrente já efectuou diversas reparações no prédio em questão desde o momento da propositura da acção, tendo inclusivamente reparado um elevador, pelo que a A. já tem no prédio um elevador disponível para aceder à sua fracção, situada no 5º andar.

16ª. No entender da ora Recorrente, e de acordo com o exposto no **Acórdão proferido pelo Venerando Tribunal ad quem, no dia 13 de Dezembro de 2012**, a Sentença recorrida violou o **artigo 334º do CC**, na medida em que se verifica um claro abuso de direito ao nível do pedido formulado pela A., pelo que ainda que se admitisse que a ora Recorrente fosse condenada à realização de obras, não poderia ser condenada à reparação do elevador que não se encontra em funcionamento.

Caso o Venerando Tribunal ad quem entenda que não se verifica uma situação

de abuso de direito

Do prazo fixado para a realização das obras

17ª. O Meritíssimo Tribunal a quo considerou suficiente o estabelecimento de um prazo de 60 dias para realização das obras peticionadas em virtude da suposta simplicidade das mesmas; esse entendimento terá resultado dos cálculos efectuados relativamente aos valores necessários para proceder à colocação de lâmpadas, à reparação da campainha e à reparação da varanda.

18ª. O Meritíssimo Tribunal a quo não incluiu nesse cálculo os potenciais - e elevados - custos de reparação do elevador, nem considerou o tempo necessário para a ora Recorrente angariar os respectivos fundos, consultar orçamentos e proceder à sua contratação.

19ª. A complexidade da intervenção necessária ao nível do elevador não se articula com o prazo de 60 dias que foi concedido pelo Meritíssimo Tribunal a quo para a realização de obras de menores custos e complexidade, devendo essa realidade ter sido considerada ao nível da decisão sobre o prazo estabelecido para o cumprimento da obrigação, pelo que a Sentença recorrida violou os **artigos 762º e 777º do CC.**

20ª. Considerando que faltam 16 meses de pagamentos de renda para a R. receber o potencial valor das obras a realizar - € 16.750,00 (dezasseis mil setecentos e cinquenta euros) - desde a actualização de renda ocorrida em Dezembro de 2013, uma decisão que condene a ora Recorrente à realização de todas as obras resultantes da Sentença recorrida tem de estabelecer para o efeito um prazo nunca inferior a esse lapso temporal em falta - 1 ano e 4 meses.

Nestes termos e nos demais de Direito que Vossas Excelências doutamente suprirão, deve ser dado provimento ao presente recurso, alterando-se em conformidade a douta Sentença recorrida.

Só assim se fará a costumada JUSTIÇA!!!!

*

Apresentou a 3ª R. "E..." contra-alegações, em suma tendo pugnado pela improcedência da pretensão da recorrente quanto à condenação solidária de todos os RR., em suma e para o efeito tendo convocado os argumentos do tribunal a quo, bem como os argumentos que em sede de contestação já aduzira.

Convocou ainda o disposto no DL 321-B/90 de 15/10 para concluir não estarem verificados os requisitos para em prédios arrendados serem exigidas obras do senhorio.

Pugnando assim pela improcedência do recurso, face ao bem decidido pelo tribunal a quo.

O recurso foi admitido como de apelação, com subida nos próprios autos e efeito meramente devolutivo.

Foram colhidos os vistos legais.

II- Âmbito do recurso.

Delimitado como está o recurso pelas conclusões das alegações, sem prejuízo de e em relação às mesmas não estar o tribunal sujeito à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito nem limitado ao conhecimento das questões de que cumpra officiosamente conhecer - vide artigos 5º n.º 3, 608º n.º 2, 635º n.ºs 3 e 4 e 639º n.ºs 1 e 3 do CPC - resulta das formuladas pela apelante ser **questão a apreciar** o alegado erro na aplicação do direito.

III- Fundamentação

Foram dados como provados os seguintes factos:

1- *A autora, desde 1970, habita a fracção designada pela letra "Q", sita no 5º andar esquerdo do prédio urbano, constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Avª. ..., nº .../..., Porto [artigos 1º e 9º da petição inicial; matéria expressamente aceite no artigo 1º da contestação da ré B...; matéria expressamente impugnada nos artigos 20º e 21º da ré "E..., Ldª"]...*

2- *... Pelo facto pagando quantia mensal a título de renda, cujo valor, à data da propositura da acção ascendia a € 69,00, e, a partir Dezembro de 2013, a € 267,78 [artigo 10º da petição inicial; artigo 19º do articulado de fls 403 e ss; matéria expressamente aceite e complementada nos artigos 5º a 17º da contestação da ré B...; matéria expressamente impugnada nos artigos 20º e 21º da ré "E..., Ldª"].*

3- *O edifício referido em 1- é composto por 21 fracções autónomas, identificadas pelas letras "A" a "V" [artigo 2º da petição inicial; matéria expressamente aceite no artigo 1º da contestação da ré B...; matéria expressamente aceite no artigo 20º da ré "E..., Ldª"]...*

4- *... Sendo a ré B... proprietária das fracções designadas pelas letras "C", "D", "F", "G", "I", "J", "N", "Q", "S", "T" e "V" [artigo 3º da petição inicial; matéria expressamente aceite no artigo 1º da contestação da ré B...; matéria expressamente impugnada no artigo 22º da ré "E..., Ldª"]...*

5- *... O réu D... proprietário das fracções designadas pelas letras "B", "H", "L", "M", "O", "P", "R", e "U" [artigo 4º da petição inicial; matéria expressamente aceite no artigo 1º da contestação da ré B...; matéria expressamente impugnada no artigo 22º da ré "E..., Ldª"]...*

6- *... Os réus B... e D... são co-proprietários, em partes iguais, da fracção autónoma designada pela letra "A" [artigo 5º da petição inicial; matéria expressamente aceite no artigo 1º da contestação da ré B...; matéria*

expressamente impugnada no artigo 22º da ré “E..., Ldª”]...

7- *... E a ré “E..., Ldª”, proprietária da fracção designada pela letra “C” [artigo 6º da petição inicial; matéria expressamente aceite no artigo 1º da contestação da ré B...; matéria expressamente aceite no artigo 20º da ré “E..., Ldª”].*

8- *G..., mãe dos réus B... e D..., faleceu a 21 de Junho de 2011 [artigo 7º da petição inicial; matéria expressamente aceite no artigo 1º da contestação da ré B...; matéria expressamente impugnada no artigo 24º da ré “E..., Ldª”; documento que consta de fls 172].*

9- *Apesar de para tal por várias vezes instada, designadamente por cartas de 12 de Janeiro de 2012, 27 de Fevereiro de 2013, 02 de Outubro de 2013 e 04 de Novembro de 2013, à data da propositura da acção (20 de Novembro de 2013) a ré B...:*

a. não havia remetido à autora os recibos referentes ao pagamento das rendas mensais pela ocupação da fracção identificada em 1- relativos aos 5 anos anteriores;

b. não havia executado obras nas partes comuns do edifício;

c. nem a ré B..., nem o réu D..., haviam procedido ao pagamento a dívida então existente à empresa que realizava a manutenção dos elevadores do mesmo prédio [artigo 12º da petição inicial; matéria parcialmente impugnada nos artigos 19º a 30º da contestação da ré B...; matéria expressamente impugnada no artigo 25º da ré “E..., Ldª”].

10- *À data da propositura da acção (20 de Novembro de 2013), nas partes comuns do edifício referido em 1- verificava-se:*

a. avaria de um dos elevadores, que se encontrava sem funcionar por período indeterminado;

b. paralisação de outro elevador, desde Dezembro de 2011, por falta de pagamento das facturas devidas pela manutenção;

c. ausência de luz nas escadas do prédio, único meio de acesso às habitações;

d. falta de lâmpadas nos patamares das habitações;

e. avaria das campainhas de todas as habitações;

f. total degradação da porta da entrada do edifício;

g. deterioração de varandas, designadamente a varanda do 5º andar esquerdo possuindo gretas e fissuras nas paredes e pavimentos;

h. infiltrações de água na cobertura do edifício [artigo 13º da petição inicial; matéria parcialmente impugnada nos artigos 19º a 30º da contestação da ré B...; matéria expressamente impugnada no artigo 26º da ré “E..., Ldª”].

11- *Em 2012, a Administração Regional de Saúde do Norte deslocou-se à fracção referida em 1-, tendo comunicado à Câmara Municipal ... que «a habitação não reúne as condições mínimas de segurança e saúde para os*

ocupantes», e que «o edifício apresenta mau estado de conservação», solicitando a intervenção da Câmara Municipal ... [artigos 18º e 19º da petição inicial; matéria expressamente impugnada no artigo 31º da contestação da ré B...; matéria expressamente impugnada no artigo 20º da ré “E..., Ldª”].

12- Na sequência, a Câmara Municipal ... iniciou o procedimento nº/./ CM., e, tendo enviado técnico ao edifício, em Março de 2012 concluiu que, apesar de o edifício apresentar grandes evidências de falta de conservação, não apresentava perigo grave para a segurança das pessoas e/ou saúde pública, determinando a extinção do procedimento [artigo 20º da petição inicial; matéria expressamente impugnada no artigo 31º da contestação da ré B...; matéria expressamente impugnada no artigo 20º da ré “E..., Ldª”].

13- Na sequência do falecimento da G..., para partilha da sua herança foi instaurado processo especial de inventário no então juízo de média e pequena instância cível de Aveiro (J2), com o nº 873/12.4T2AVR, aí sendo o réu D... designado cabeça de casal [artigos 3º e 4º da contestação da ré B...; matéria não impugnada pela autora].

14- Após a propositura da acção, a ré B... remeteu à autora os recibos da renda paga por esta à primeira entre Agosto de 2011 e Novembro de 2013 (inclusive), pela ocupação da fracção autónoma referida em **1-** [artigo 19º da contestação da ré B...; matéria expressamente reconhecida pela autora nos artigos 4º a 6º do articulado de fls 401 e ss]...

15- ... E a mesma ré, a 17 de Abril de 2017, apresentou nestes autos os recibos de renda da renda paga por esta à primeira, pela ocupação da fracção autónoma referida em **1-**, relativos aos meses de Fevereiro de 2014 a Janeiro de 2017 (inclusive) [requerimento de fls 569 e ss].

16- Após a propositura da acção, foram levadas a cabo obras nas partes comuns do edifício referido em **1-**, por iniciativa pelo menos da ré B..., designadamente:

a. substituição da porta de entrada do edifício;

b. reparação/impermeabilização da cobertura do edifício [artigos 25º a 29º da contestação da ré B...; matéria expressamente impugnada pela autora nos artigos 9º a 11º do articulado de fls 401 e ss].

17- Após a propositura da acção, por iniciativa pelo menos da ré B..., foi:

a. reparado/colocado em funcionamento um dos elevadores das partes comuns do edifício referido em **1-**;

b. substituído o quadro eléctrico que fornece energia à caixa de escadas do edifício [matéria que constitui concretização e desenvolvimento do alegado nos artigos 31º a 41º da contestação da ré B... (alínea b) do nº 2 do artigo 5º do Código de Processo Civil); matéria expressamente impugnada pela autora no artigo 18º do articulado de fls 401 e ss].”

*

O tribunal a quo deu ainda como não provada a seguinte factualidade:

“Não resulta provado, com relevo para a decisão a proferir, que:

a- *na data da propositura da acção (20 de Novembro de 2013) ocorressem infiltrações de água:*

i. nas habitações do edifício referido em 1-;

ii. através das empenas do edifício referido em 1- [artigo 13º da petição inicial; matéria parcialmente impugnada nos artigos 19º a 30º da contestação da ré B...; matéria expressamente impugnada no artigo 26º da ré “E..., Ldª”].”

*

Conhecendo.

Delimitado como está o recurso pelas conclusões das alegações, não obstante, sem prejuízo do limite imposto pelo artigo 609º quanto ao objeto e quantidade do pedido, não estar o tribunal sujeito à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito, nem limitado ao conhecimento das questões de que cumpra officiosamente conhecer – vide artigos 5º n.º 3, 608º n.º 2, 635º n.ºs 3 e 4 e 639º n.ºs 1 e 3 do CPC – resulta das formuladas pela apelante serem

questões a apreciar:

Erro na aplicação do direito que a recorrente reconduz a quatro questões, em função das quais pugnou pela alteração da sentença recorrida com os fundamentos que em suma infra reproduzimos:

1ª- Absolvição dos demais RR..

A absolvição dos restantes RR. derivou do entendimento de que a A. arrendatária não tem perante os demais condóminos qualquer direito de crédito (conclusão 1ª).

Porém e porque a condenação do tribunal a quo respeita à realização de obras nas partes comuns do prédio constituído em propriedade horizontal e tais reparações não podem ser exigidas direta e exclusivamente ao senhorio (conclusão 2ª), andou mal o tribunal a quo ao concluir pela absolvição dos demais RR., condenando apenas a R. recorrente (violando o disposto no artigo 1078º nº 3, conjugado com os artigos 1420º nº 1, 1424º nº 1, 1430º nº 1 e 1436º al. f) do CC;

2ª - Condenação à reparação do 2º elevador.

Argumentando a recorrente ter-se apurado estar um dos elevadores sem funcionar desde 2011 e o outro por tempo indeterminado possivelmente desde antes do início do contrato de arrendamento e tendo a A. colocado em funcionamento um dos elevadores, alega não poder ser condenada a reparar o 2º elevador, porquanto cabalmente demonstrado está apenas que à data do início do contrato estava em funcionamento apenas um dos elevadores (conclusão 10ª);

3ª - Para o caso de se entender estar a recorrente obrigada à reparação do 2º elevador, atento o valor de reparação do mesmo, a pretensão da recorrida pela injustificada desproporcionalidade entre o valor das rendas recebidas pela recorrente e o custo das obras, constitui um abuso de direito (conclusão 16ª);

4ª - Prazo fixado para a realização das obras.

Questiona a recorrente neste ponto o prazo fixado para a realização das obras identificadas na condenação. Prazo que entende deve ser fixado em 1 ano e 4 meses, período que computou como necessário e suficiente para angariar os fundos necessários à realização de tal obra, tendo em especial por referência a reparação do elevador e custo da mesma (conclusão 19ª e 20ª).

*

Conforme resulta da sentença recorrida, concluiu o tribunal a quo pela responsabilidade da 1ª R. e apenas desta pela realização das obras entendidas como necessárias nas partes comuns do prédio constituído em propriedade horizontal.

E justificou-o nos seguintes termos:

“(...) os vários condóminos de um edifício constituído em regime de propriedade horizontal, além do locador, manifestamente assumem-se como terceiros face à relação locatícia.

Perante eles o arrendatário não é titular de qualquer crédito.

E, no caso, não estamos perante obrigação de indemnizar decorrente da prática de facto ilícito (responsabilidade extracontratual), traduzido na omissão de realização de obras de conservação/manutenção nas partes comuns de edifício constituído em regime de propriedade horizontal, que tenha constituído causa juridicamente adequada de danos em fração arrendada - nesta situação não haverá dúvida que ao arrendatário deve ser reconhecida a faculdade de exigir do conjunto dos condóminos a supressão do facto danoso e a reparação dos danos [quanto a essa situação (que, repete-se, não é a dos autos), veja-se, por todos, o decidido pelo Tribunal da Relação do Porto nos seus acórdãos de 22 de Janeiro de 2015 e 04 de Maio de 2015, ambos disponíveis em www.dgsi.jtrp.pt/].

Considera-se, pois, primeiro, que a vinculação contratual característica do arrendamento não confere qualquer direito de crédito ao arrendatário perante o conjunto dos condóminos do edifício em que se integra o locado; segundo, que manifestamente não estamos (nem, verdadeiramente, tal é invocado) perante situação enquadrável no instituto da responsabilidade civil-extracontratual.

Consequentemente, os réus D... e “E..., Ldª”, devem ser liminarmente absolvidos da totalidade dos pedidos formulados pela autora.”

Da factualidade provada resulta que a fração arrendada se insere em prédio

constituído em regime de propriedade horizontal.

Tal como resulta do disposto no artigo 1420º do CC, *“1. Cada condómino é proprietário exclusivo da fração que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício.”* sendo *“2. O conjunto dos dois direitos (..) incindível; nenhum deles pode ser alienado separadamente, nem é lícito renunciar à parte comum como meio de o condómino se desonerar das despesas necessárias à sua conservação ou fruição.”*

E no que às partes comuns concerne (vide artigo 1424º nº 1 do CC) *“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.”*

A administração das partes comuns compete à assembleia dos condóminos e a um administrador (1430º do CC).

A assembleia de condóminos é o órgão deliberativo a quem incumbe nomeadamente decidir sobre as obras a realizar nas partes comuns e em função de tais deliberações aprovar os respetivos orçamentos. Sendo o administrador o órgão executivo da administração a quem incumbe desempenhar as funções discriminadas no artigo 1436º do CC, além de outras que lhe sejam confiadas pela assembleia, entre as quais elaborar o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano; exigir de cada condómino a quota-parte das despesas aprovadas ou realizar os atos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns.

Assim e em princípio apenas ao condomínio, representado pelo seu administrador [já que o condomínio fora do âmbito dos poderes do administrador é carecido de personalidade e capacidade judiciárias - vide artigo 12º al. e) e 26º do CPC conjugado com o artigo 1437º do CC] poderão ser exigidas as obras de conservação e ou reparação necessárias a garantir a normal fruição das partes comuns.

E exigidas pelos condóminos.

Contraparte no direito à fruição e gozo dessas mesmas partes comuns[1].

Não obstante, dispõe o artigo 1427º do CC:

“As reparações indispensáveis e urgentes nas partes comuns do edifício podem ser levadas a efeito, na falta ou impedimento do administrador, por iniciativa de qualquer condómino.”

A A. instaurou a presente ação, convocando a sua qualidade de inquilina, bem como a qualidade de senhoria da 1ª R..

Invocou ter já interpelado a senhoria à realização das obras em causa nos autos e que reputou de necessárias, de carácter urgente e iminente (vide artigo 22º da p.i.); condicionando a habitabilidade (entende-se) da fração que lhe foi arrendada.

Em causa, para além do mais, a inexistência de um elevador a funcionar desde 2011 (dos dois existentes, o outro estaria sem funcionar por período que indicou indeterminado); a total ausência de luzes nas escadas - único meio de acesso às habitações (atenta a total avaria dos elevadores) bem como nos patamares, sendo que a A. vive num 5º andar; o não funcionamento das campainhas das habitações e necessidade de substituição da porta de entrada do prédio; infiltrações de água ao nível das empenas e cobertura no último andar.

Invocou o disposto nos artigos 1031º e 1074º do CC.

Alegou por fim a responsabilidade de todos os RR. na execução das obras, já que recebem as rendas como contrapartida dessa utilização (vide 26º da p.i.). A lare, como justificação da demanda dos demais inquilinos que viria a ser indeferida, tendo ainda alegado que não existe "*condomínio formado, nem regulamento de condomínio*".

Da súmula do alegado pela A. na p.i. resulta que a 1ª R. foi demandada na qualidade de senhoria e proprietária da fração arrendada e de mais outras 10 e ainda comproprietária de uma outra juntamente com o 2º R.; este demandado como proprietário de 8 frações, para além de comproprietário da outra fração atrás referida e finalmente a 3ª R. foi demandada enquanto proprietária de uma fracção[2]. Representando as frações destes 3 demandados a totalidade do capital investido.

Embora enquanto proprietários da totalidade das frações que constituem o prédio em causa nos autos, assumam os 3 RR. a qualidade de condóminos e únicos condóminos, comproprietários das partes comuns como tal sendo responsáveis pelas despesas necessárias à conservação daquelas partes comuns, facto é que e conforme já referido a administração das partes comuns compete à assembleia dos condóminos e a um administrador, a quem cabe representar processualmente o condomínio.

Na eventualidade de inexistir administrador, e se este não houver sido nomeado judicialmente (vide artigos 1435ºA nº 1 e 1435º nº 2 do CC), são as correspondentes funções obrigatoriamente desempenhadas a título provisório pelo condómino cuja fração ou frações representem a maior percentagem do capital investido.

In casu, constata-se que a 1ª R. é a condómina que representa uma maior percentagem do capital investido e nessa medida - atendendo a que a A. carece de legitimidade para requerer a nomeação de administrador provisório por não ser condómina (vide 1435º nº 2 do CC) - poder-se-ia aceitar que a mesma fosse demandada na qualidade de administradora provisória nos termos do artigo 1435º A do CC.

Porém, não só não foi nessa qualidade que a 1ª R. foi demandada para que

enquanto tal então o condomínio se pudesse defender, como também e se esse fosse o caso, não sendo a A. condómina, careceria de legitimidade substantiva para interpelar o condomínio à realização das obras pretendidas.

Na mesma linha de pensamento, os 2º e 3º RR. por não serem intervenientes na relação locatícia estabelecida entre A. e 1ª R., perante a aqui A. não assumiram qualquer obrigação da qual a mesma seja credora.

E nesta medida afigura-se-nos não merecer censura o decidido pelo tribunal a quo quanto à absolvição do pedido destes RR. na condenação à realização das obras necessárias e nos autos apuradas (o que se diz sem prejuízo do que infra se exporá).

Diversa é contudo a posição da 1ª R..

A mesma no âmbito da relação locatícia estabelecida com a A. assumiu perante esta várias obrigações, entre as quais a de assegurar o gozo da coisa para os fins a que se destina [1031º b) do CC].

E neste âmbito, está conferido ao locatário o direito a exigir do senhorio o cumprimento das suas obrigações, nomeadamente atuando por forma a assegurar o gozo da coisa locada, fazendo as reparações e outras despesas necessárias à conservação da coisa locada (1036º nº 1).

Sendo o locado destinado à habitação, todos os vícios que ponham em causa a respetiva habitabilidade do locado, legitimam o inquilino a demandar o senhorio.

Estes normativos que respeitam à relação locatícia e em cujo objeto se não integram as partes comuns do prédio constituído em regime de propriedade horizontal, devem não obstante ser compatibilizados com a previsão legal contida no artigo 1427º relativa às reparações indispensáveis e urgentes a realizar nas partes comuns - artigo 1427º do CC.

O acesso às frações autónomas é feito através das partes comuns e eventuais vícios nestas poderão colidir com a habitabilidade do locado.

Confere este artigo legitimidade a qualquer condómino para, por sua iniciativa proceder às *“reparações indispensáveis e urgentes nas partes comuns do edifício (...) na falta ou impedimento do administrador”*.

E neste contexto é legítima a demanda do inquilino ao senhorio, quer para que este diligencie junto do condomínio pela realização nas partes comuns das obras de conservação ou reparação necessárias à normal fruição do locado; quer no caso de reparações indispensáveis e urgentes, para que ele próprio realize tais obras nas partes comuns na falta ou impedimento do administrador ao abrigo do artigo 1427º.

Na procedência parcial da ação, foi a 1ª R. foi condenada a realizar [após ter no decurso da ação, pelo menos por iniciativa da 1ª R., sido realizadas as obras mencionadas em 16 e 17 dos factos provados: substituição da porta da

entrada; reparação/impermeabilização da cobertura do edifício; reparação/ colocação em funcionamento de um dos elevadores das partes comuns do edifício e substituição do quadro elétrico que fornece energia à caixa das escadas do edifício]:

- reparação/colocação em funcionamento do 2º elevador;
- colocação de lâmpadas nos patamares do r/c e 1º a 5º andares;
- reparação e colocação em funcionamento da campainha do 5º andar esquerdo;
- reparação das fendas e fissuras das paredes e pavimento da varanda do 5º andar esquerdo.

Obras que sem dificuldade, com exceção do último segmento vemos enquadradas no âmbito de reparações indispensáveis e urgentes. O acesso à fração arrendada à A. pelas escadas impõe a existência de luzes nos patamares até ao 5º andar onde habita e a campainha que permite a comunicação da A. com quem no exterior do edifício se encontra é de igual forma indispensável.

Quanto ao 2º elevador – questão que a recorrente de forma autónoma também submeteu a este tribunal para apreciação (2ª questão supra elencada), atendendo a que em causa está um edifício de 6 andares tal como consta da certidão da CRP junta com a p.i. pela A., logo necessariamente com mais de 11,5 metros de altura, conjugado com a imposição legal da existência de dois elevadores nestes casos (vide artigo 50º n.ºs 1 e 2 do RGEU – DL 38382/51 de 07/08), de igual forma se mostra indispensável e urgente a sua reparação. Basta pensar na hipótese de o outro elevador se avariar e os habitantes dos últimos andares e no que ora releva a A. que vive num 5º andar se ver na contingência de apenas a pé poder aceder ao 5º piso.

Ademais e sem prejuízo da imposição legal acima referida, sempre incumbiria à 1ª R. fazer prova de que aquando do início da relação locatícia já não estava em funcionamento o elevador que agora não pretende ver-se obrigada a reparar.

Por de tal não ter feito prova – provado está apenas que foi colocado em funcionamento um dos elevadores - sempre por esta via improcederia igualmente a sua pretensão quanto à não reparação do elevador que ainda está sem funcionar.

De fora do conceito da reparação urgente, apenas o último segmento – quanto à reparação das fendas e fissuras das paredes e pavimento da varanda do 5º andar – em relação ao qual, a 1ª R. fica obrigada a diligenciar junto do condomínio pela realização de tais obras.

Concluindo, pelos motivos que acima já expusemos a não condenação dos demais RR., demandados enquanto condóminos à realização das obras em

questão não nos merece, conforme referido censura.

Ainda assim, porque enquanto condóminos os RR. são responsáveis pelas despesas de conservação consideradas nestes autos como necessárias na proporção das suas frações, despesas que uma vez realizadas pela 1ª R. a mesma terá direito a exigir junto do condomínio, afigura-se-nos ser de condenar estes RR. a reconhecer a necessidade de realização destas mesmas obras nas partes comuns - as urgentes e a não urgente.

Obviando assim a que mais tarde venham discutir o que nestes autos foi já apreciado com a sua intervenção.

Esta condenação considera-se do ponto de vista do pedido formulado um minus em relação ao pedido inicial, como tal não violando o objeto do processo, conformado pelo pedido e causa de pedir.

Procede assim e neste limite a 1ª questão submetida à nossa apreciação.

E improcede a segunda questão supra elencada.

Em 3º lugar alegou a recorrente constituir um abuso de direito, a condenação na realização das obras supra já elencadas, em especial a reparação do elevador, tendo em consideração o valor de reparação do mesmo versus o valor das rendas recebidas por si da recorrente, constituindo uma manifesta desproporção o custo que irá suportar versus o valor mensal que recebe.

E em 4º lugar questionou ainda a recorrente o prazo fixado para a realização das obras, não propriamente pelo período de execução em si de tais obras, mas antes pelo período necessário para angariar os fundos necessários à realização de tal obra, tendo em especial por referência a reparação do elevador e custo da mesma.

Ou seja, ambas estas questões têm na sua base o custo da reparação do elevador (em especial) versus o valor das rendas recebidas pela recorrente da recorrida e portanto serão em conjunto apreciadas.

Em primeiro lugar importa referir que o custo que a 1ª R. irá suportar enquanto senhoria corresponde a apenas 56,4/000 do custo das obras a realizar.

Ou seja de acordo com o alegado pela recorrente [vide conclusão 13ª] e em consonância com os valores indicados com o relatório pericial, em causa estará um valor total de € 16.750,00 [incluindo aqui todas as obras consideradas pelo tribunal a quo] dos quais € 15.000,00 correspondem à reparação do elevador.

O valor que a 1ª R. recorrente irá suportar nestas obras enquanto senhoria da A. é de € 944,70.

Estando a recorrente a receber o valor de € 267,78 mensal da recorrida desde dezembro de 2013, manifestamente não é o valor em menção desproporcional ao valor das rendas recebidas.

É bem verdade que a recorrente na prática enquanto proprietária de um total de 11 frações mais $\frac{1}{2}$ de uma outra fração, irá suportar um valor bem superior. Mas tal é, para efeitos da aferição da alegada desproporcionalidade enquanto fundamento do alegado abuso de direito, irrelevante.

Finalmente a recorrente irá numa primeira fase suportar o custo da totalidade das reparações a efetuar - com a ressalva relativa às obras a efetuar na varanda do 5º andar - na medida em que foi condenada nesta ação por via da relação locatícia à realização das obras atenta a premência das mesmas, pela falta do administrador.

Porem, oportunamente, irá poder reaver junto do condomínio as despesas por si suportadas para além da sua responsabilidade na proporção das suas frações.

Assim impõe-se concluir nenhuma desproporção se mostrar verificada entre o valor das obras que a 1ª R. foi condenada a realizar e o valor das rendas que recebe da A..

Concluindo, não se verifica o invocado abuso de direito.

E improcedente esta questão de igual forma improcede a 4ª questão relativa ao prazo fixado para a realização das obras que, atendendo ao que ora está em causa se afigura adequado.

Procede assim parcialmente o recurso apresentado.

*

IV. Decisão.

Pelo exposto, acordam os Juízes do Tribunal da Relação do Porto em julgar parcialmente procedente a presente apelação, conseqüentemente e revogando parcialmente a decisão recorrida:

I- Condena-se a 1ª R. a diligenciar junto do condomínio pela realização das obras de reparação das fendas e fissuras das paredes e pavimento da varanda do 5º andar esquerdo;

II- Condenam-se os 2º e 3º RR. a reconhecer a necessidade de realização das obras nas partes comuns em que a 1ª R. foi condenada a executar, bem como das obras referidas em I.

III- No mais e com exceção das obras referidas em I, mantém-se a decisão recorrida.

Custas pela recorrente e recorridos tanto da ação como do recurso, na proporção do vencimento e decaimento. Fixando-se em $\frac{1}{2}$ para a A. e $\frac{1}{2}$ para os RR..

Porto, 2018-10-22

Fátima Andrade

Fernanda Almeida
António Eleutério

[1] Note-se que em causa não está a apreciação uma qualquer pretensão indemnizatória fundada em facto ilícito, nomeadamente por omissão do dever de vigilância e conservação das partes comuns no contexto de responsabilidade extracontratual. A esta situação se reportando o Ac. TRP de 22/01/2015, Relator José Amaral, in www.dgsi.pt, convocado pela recorrente.

[2] Da certidão da CRP junta com a p.i. resultam as seguintes permilagens por fração: fração A 235,8; frações B,D, E, G, H, J, L, N, O, Q com 56,4 cada; frações C, F, I, M, P e T com 18,2 cada; fração R com 21,27; fração S com 21,2; fração U com 23,7 e fração V com 24,4.

De onde se extrai ser a aqui 1ª R. a condómina que representa a maior percentagem de capital investido.

Mais resulta serem zonas comuns de todas as frações com exceção da fração A (que tem como fim a recolha de veículos): a entrada pelo 394, a habitação porteiro, escadas patamares e elevadores.