

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 2672/19.3T8LOU-A.P1

Relator: FREITAS VIEIRA
Sessão: 28 Janeiro 2021
Número: RP202101282672/19.3T8LOU-A.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: REVOGADA PARCIALMENTE

CONDOMÍNIO

CONTRATO DE LOCAÇÃO FINANCEIRA

PARTES COMUNS

Sumário

I - A obrigação imposta aos condóminos pelo pagamento dos encargos com despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns de edifício constituído em propriedade horizontal e ao pagamento de serviços de interesse comum desse mesmo edifício- artº 1424º, nº 1 do CC- é uma obrigação real (propter rem) em que por isso a pessoa do obrigado é determinada através da titularidade desse direito real.

II - O legislador regulou de forma específica a situação das frações autónomas de prédios constituídos em propriedade horizontal que sejam objeto de contratos de locação financeira, cometendo nesses casos ao locatário financeiro a responsabilidade pelas despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns de edifício e aos serviços de interesse comum despesas com as partes comuns do edifício - alínea b) do nº 1 do artº 10º do DL 149/95 de 24-6 - bem como pelas despesas inerentes à conservação e realização de reparações do bem- alíneas e) e f) do nº 1 do mesmo preceito.

III - A previsão da alínea b) do nº 1 do artº 10º do DL 149/95 de 24-6 surge assim como norma especial que corresponde a uma opção do legislador que exceciona por isso a regra imposta pelo artº 1424º do CC enquanto norma geral, e que enquanto tal se impõe igualmente a terceiros, incluindo o Condomínio.

Texto Integral

APELAÇÃO N.º 2672/19.3T8LOU-A.P1

Tribunal Judicial da Comarca do Porto Este
Juízo de Execução de Lousada - Juiz 1

ACORDAM NA SECÇÃO CÍVEL DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO

B..., S.A, deduziu oposição, por embargos, à execução movida pelo “Condomínio C...”, sustentando que tendo adquirido a fração autónoma em causa no âmbito de um contrato de locação financeira, a responsabilidade pelo pagamento das despesas do condomínio são do locatário e apenas pode ser responsabilizado pelas despesas respeitantes ao período em que a fração adquirida não esteve abrangida por nenhum contrato de locação financeira, excepcionando assim a sua ilegitimidade, e a inexistência de título executivo contra a embargante.

O exequente não contestou.

Seguiu-se decisão, proferida em sede de saneamento qual, depois de fixados os factos tidos como assentes, se concluiu que, mesmo no quadro obrigacional imposto pelo art. 10º do Decreto-Lei n.º 149/95, de 24 de junho, a responsabilidade do locatário cinge-se aos encargos condominiais ordinários (“despesas correntes”), cabendo sempre ao locador/proprietário “a responsabilidade de pagar as despesas extraordinárias, designadamente de conservação das partes comuns...por força da sua qualidade de proprietário. E considerando-se por outro lado, que a exequibilidade da ata não é posta em causa pela sua não notificação aos condóminos ausentes, concluiu-se pela improcedência dos embargos.

Recorre desta decisão o embargante B..., S.A. formulando sem síntese das alegações correspondentes, as seguintes CONCLUSÕES:

1. Nos termos da lei e do contrato compete ao locatário o pagamento das prestações do condomínio;
2. O locador apenas financia o negócio sendo o locatário a usar e fruir o bem prossequindo a finalidade última de o adquirir no fim do contrato;
4. Por ser assim o locador é parte ilegítima no processo em que tais prestações são reclamadas.

5. A ata do condomínio dada à execução não constitui título executivo contra o locador porquanto nunca participou em qualquer assembleia nem para elas foi alguma vez convocado

6. A douda sentença agora objeto de recurso fez assim uma interpretação errada artigo 10º, n.º 1, alíneas b) e e) do referido diploma legal, com a redação que lhes foi dada pelo Dec-Lei n.º 265/97 de 2 de Outubro e ainda do disposto no artigo 1030 e 1424 ambos do C.C.

Termos em que, invocando-se o doudo suprimento desse Venerando Tribunal, deverá revogar-se a decisão recorrida, substituindo-se por outra que dê provimento aos embargos.

×

Não houve resposta às alegações.

×

O objeto do recurso, tal como emerge das conclusões das alegações de recurso, mostra-se circunscrito às seguintes questões:

I - Responsabilidade do locador financeiro pelas dívidas de condomínio cujo pagamento é reclamado na execução;

II - Validade das atas da assembleia de condómino como título executivo em relação ao embargante que não participou nas assembleias nem para elas foi convocado.

×

Os factos a considerar são os seguintes factos tidos como assentes na decisão recorrida;

1. O exequente apresentou à execução a ata n.º 25 da Assembleia de Condóminos do condomínio exequente, realizada em 28.06.2018, a qual, juntamente com os anexos, se mostra junta com o requerimento executivo e que aqui se dá por integralmente reproduzida.

2. O exequente apresentou à execução a ata n.º 22 da Assembleia de Condóminos do condomínio exequente, realizada em 14.04.2016, a qual, juntamente com os anexos, se mostra junta com o requerimento executivo e que aqui se dá por integralmente reproduzida.

3. Do registo predial da fração autónoma do condomínio exequente designada pelas letras “AB”, referente à descrição predial n.º 928/19970826-AB da CRPredial de Paços de Ferreira, constam dos seguintes registos relevantes:

a. Aquisição, por compra, a favor do “B..., S.A.”, pela ap. 13, de 18.03.2008;

b. Locação financeira, tendo como sujeito ativo a “D..., Lda.”, pela ap. 2311, de 04.02.2015.

4. A embargante B..., S.A., como locador, e E..., como locatário, apuseram as suas assinaturas no documento escrito intitulado “Contrato de Locação

Financeira Imobiliária”, junto com os embargos como documento 1, datado de 23.01.2008, com o teor que aqui se dá por reproduzido, tendo por objeto a fração autónoma acima referida.

5. A embargante remeteu ao referido E... o escrito junto como documento 2 dos embargos, datado de 01.02.2013, sob o assunto “incumprimento do contrato de leasing imobiliário n.º”, com o teor que aqui se dá por reproduzido,

6. Vindo a cessar o contrato referido em 4. em 01.03.2013.

7. A embargante B..., S.A., como locador, e D..., Lda., como locatária, apuseram as suas assinaturas no documento escrito intitulado “Contrato de Locação Financeira Imobiliária”, junto com os embargos como documento 3, datado de 29.01.2015, com o teor que aqui se dá por reproduzido, tendo por objeto a fração autónoma acima referida.

8. A embargante nunca foi notificada para qualquer reunião de condóminos, designadamente para a que fixou as prestações a pagar.

I - A responsabilidade pelo pagamento dos encargos com despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns de edifício constituído em propriedade horizontal e ao pagamento de serviços de interesse comum desse mesmo edifício é cometida por lei aos condóminos, ou seja, aos proprietários de cada uma das frações autónomas que o constituem – artº 1424º, nº 1 do CC.

No mesmo sentido o n.º 1 do art. 6.º do Decreto-lei n.º 268/94, de 25 de Outubro, quando dispõe que “A ata da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum, que não devam ser suportadas pelo condomínio, constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte”.

A referida obrigação de pagamento das contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e de serviços de interesse comum, surge assim como uma obrigação real (propter rem) ou seja, uma obrigação conexa, dependente e acessória de um direito real, e em que por isso a pessoa do obrigado é determinada através da titularidade desse direito real[1]. Dada a sua natureza híbrida tais obrigações são oponíveis erga omnes e normalmente imbuídas de carácter ambulatorio, na medida em que acompanham a coisa transmitindo-se no momento de transmissão do direito sobre essa coisa. Neste contexto e como referem Pires de Lima e A Varela [2], a responsabilidade dos condóminos pelas despesas com a conservação e fruição das partes comuns de um edifício em propriedade

horizontal é uma responsabilidade ex lege, e subsiste mesmo que tais despesas tenham sido originadas por outrem (nomeadamente pelo anterior proprietário da fração).

À luz deste regime legal seríamos levados a considerar - como se considerou na decisão recorrida - que também nos contratos de locação financeira que tenham por objeto uma fração autónoma de edifício constituído em propriedade horizontal, a responsabilidade pelo pagamento das despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum desse mesmo edifício recairia sobre o locador enquanto proprietário do bem objeto do contrato.

E no entanto esta solução conduziria a resultados manifestamente desadequados à realidade económica subjacente ao contrato de locação financeira de imóveis, que está na origem da especificidade do respetivo regime jurídico nomeadamente ao cometer ao locatário a responsabilidade pelo pagamento referente às despesas com as partes comuns do edifício em propriedade horizontal.

Assim o DL 10/91 de 09-1, ao regulamentar de forma específica o regime jurídico dos contratos de locação financeira de imóveis para habitação, dispunha, no seu artº 9º/1) que “Nas situações de propriedade horizontal, o locatário assume, em nome próprio, todos os direitos e obrigações do locador relativos às partes comuns do edifício, suportando as despesas de administração, participando e votando nas assembleias de condóminos e podendo, nelas, ser eleito para os diversos cargos.” Este diploma viria a ser revogado pelo Decreto-Lei n.º 265/97, de 02-10, que no entanto manteve a mesma previsão, agora integrada na disciplina geral do contrato de locação financeira, através da nova redação dada ao artº 10º do DL 149/95 de 24-6, do qual passou a constar, como obrigação do locatário, a de “Pagar, em caso de locação de fração autónoma, as despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns de edifício e aos serviços de interesse comum.”

Compreende-se esta opção do legislador ao dispor em relação aos contratos de locação financeira em termos diversos dos que resultariam do regime legal próprio da locação em geral e das normas previstas no regime de propriedade horizontal em matéria de responsabilidade pelo pagamento das contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum. Com efeito a essência dos contratos de locação financeira é a atividade de financiamento pelo locador financeiro da aquisição de bens móveis e imóveis pelo locatário, prosseguida não através da disponibilização do capital necessário para o efeito, mas através da imediata disponibilização do gozo e fruição desse mesmo bem, de forma temporária e mediante retribuição na

perspetiva da futura aquisição desse mesmo bem pelo locatário. A aquisição do bem pelo locador financeiro é assim meramente instrumental da atividade financeira desenvolvida por este e estranha à mesma. Tanto assim que o locador não tem qualquer intervenção na escolha do bem a adquirir, nem posteriormente tem qualquer controle sobre o bem adquirido, sendo por isso natural que seja exonerado pelo legislador das obrigações respeitantes à sua conservação e dos riscos e da responsabilidade relativos à sua utilização. Como refere Sandra Passinhas, [3] “As sociedades de locação financeira são instituições que não se dedicam à gestão da propriedade do bem e, muito menos, em assumir o papel de proprietário. A propriedade desempenha um papel fundamentalmente instrumental do financiamento não sendo um fim em si mesmo”. Responsabilizar o locador financeiro pelas despesas de administração do condomínio seria por isso uma solução totalmente desadequada à realidade económica subjacente à locação financeira. Tanto mais que em contraposição o locatário financeiro surge com uma posição jurídica reforçada em relação ao que seria se fosse considerado apenas o regime geral da locação. Assim que para além de ser titular do direito potestativo de aquisição futura do bem pelo locatário, – alínea f) do nº 2 do artº 10º - assiste-lhe ainda o direito de, para além do direito a usar e fruir o bem locado – alínea a) – defender a integridade do bem e o seu gozo, nos termos do seu direito – alínea b) – usar das ações possessórias, mesmo contra o locador – alínea c) – a onerar, total ou parcialmente, o seu direito, mediante autorização expressa do locador – alínea d) – e a exercer, na locação de fração autónoma, os direitos próprios do locador, com exceção dos que, pela sua natureza, somente por aquele possam ser exercidos – alínea e) – podendo ainda – artº 13º - exercer contra o vendedor ou o empreiteiro, quando disso seja caso, todos os direitos relativos ao bem locado ou resultantes do contrato de compra e venda ou de empreitada. Esta posição reforçada do locatário financeiro levou a que o mesmo fosse já qualificado como o dono económico da coisa na vigência do contrato -Professor Calvão da Silva “Direito Bancário”, 2001, pág. 426 – sendo aliás sobre ele que recaem as obrigações relativas à reparação do bem locado e à contratualização dos seguros que se imponham - artº 14º - correndo por sua conta o risco de perda ou deterioração do bem- artº 15º . E consequentemente também a obrigação de pagar, em caso de locação de fração autónoma, as despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns de edifício e aos serviços de interesse comum - alínea b) do nº 1 do artº 10º do DL 149/95.

Manter neste contexto a responsabilidade do locador financeiro pelo pagamento das referidas despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns e aos serviços de interesse comum de um edifício do qual apenas com

fundamento no disposto no artº 1424º do CC, norma de caráter geral regulamentadora da propriedade horizontal seria uma solução claramente desfasada da realidade e oposta aquela que sempre foi claramente a intenção do legislador. A este respeito pode mesmo dizer-se que se a norma constante do artº 1424º do CC, ao consagrar uma obrigação propter rem se impõe à generalidade das pessoas, o mesmo sucede com a norma constante da alínea b) do nº 1 do artº 10º do DL 149/95, na medida em que representa uma opção legislativa justificada pela especificidade da situação a que respeita tendo por isso um alcance que vai além das partes contratantes opondo-se assim também à generalidade das pessoas. Trata-se em todo o caso de normas com âmbito diferenciado: enquanto a norma do art. 1424.º do CC é claramente uma norma com caráter geral a norma do art. 10.º n.º 1 al. b) do DL 149/95 é uma norma com caráter especial.

Subscrevemos por isso a posição sustentada entre outros no acórdão do STJ de 02-03-2010, de que “Tendo em conta a especificidade do contrato de locação financeira imobiliária, a sua função económica e o facto do locatário financeiro assumir uma posição muito próxima da do arrendatário vinculístico, mormente, quanto ao uso e fruição do imóvel (na locação financeira com a expectativa de se tornar dono do imóvel), e sendo certo que até no arrendamento pode o arrendatário convencionalmente arcar com as despesas de condomínio, não é cabido considerar-se como não ambulatoria a obrigação de pagamento das despesas condominiais, para as fazer recair sobre o locador financeiro, que não é o “dono económico” do imóvel, nem beneficia de qualquer vantagem direta inerente à respectiva fruição”[4].

Entende-se não ser decisivo o argumento que é referido na decisão recorrida de que só a responsabilização do locador permitiria ao condomínio (terceiro alheio à celebração do contrato de locação financeira) ver saldada a dívida decorrente do não pagamento das despesas condominiais através do património do condómino/proprietário. Basta atentar que a norma constante do artº 1424º não é imperativa, admitindo convenção em contrário. O que não é raro acontecer sendo frequentes os contratos de arrendamento em que as partes convencionam que o pagamento das despesas com o condomínio ficam a cargo do locatário.

Assim que, reconhecendo embora não se tratar de posição pacífica, não se corrobora a conclusão a que se chega na decisão recorrida quando se afirma que a responsabilidade pelas despesas condominiais cabe sempre ao proprietário mesmo quando este é um locador financeiro e a coisa esteja dada de locação financeira a terceiro.

Da mesma forma que não se corrobora a afirmação feita de que “mesmo no quadro obrigacional imposto pelo art. 10º do Decreto-Lei n.º 149/95, de 24 de

junho, a responsabilidade do locatário cinge-se aos encargos condominiais ordinários (“despesas correntes”), cabendo sempre ao locador/proprietário “a responsabilidade de pagar as despesas extraordinárias, designadamente de conservação das partes comum por força da sua qualidade de proprietário. É certo que a alínea b) do nº 1 do artº 10º do DL 149/95 se refere apenas às despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns de edifício e aos serviços de interesse comum. No entanto também se verifica que, contrariamente ao que em relação à locação decorre do disposto nos artigos 1031.º e 1036.º, do CC, no contrato de locação financeira a responsabilidade pela conservação e realização de reparações do bem é expressamente cometida ao locatário – alíneas e) e f) do nº 1 do referido artº 10º do DL 149/95.

Assim que se entende que, com exceção das despesas respeitantes ao período em que a fração em causa não esteve abrangida por qualquer contrato de locação financeira, os valores das participações condominiais reclamadas na execução são devidos pelos locatários financeiros.

II – O artº 703º do CPC, no qual se contém a enumeração taxativa das espécies de títulos executivos, inclui entre eles “os documentos a que, por disposição especial, seja atribuída força executiva” - al. d).

O artº 1º, nº 1, do DL 268/94, de 25 de Outubro, dispõe que “São obrigatoriamente lavradas atas das assembleias de condóminos, redigidas e assinadas por quem nelas tenha servido de presidente e subscritas por todos os condóminos que nelas hajam participado”.

Por sua vez o artº 6º, nº 1, do mesmo diploma prevê que “...A ata da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum, que não devam ser suportadas pelo condomínio, constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte...”.

As atas das reuniões da assembleia de condóminos na medida em que e contenham os elementos referidos no preceito anteriormente referido constituem documento particular a que a lei atribui força executiva.

A alegada falta de notificação ao embargante, proprietário da fração em causa, da realização das assembleias de condóminos, e a não participação deste nas assembleias correspondentes, sendo fundamento para eventual impugnação das deliberações ali tomadas, não obsta à executoriedade das atas dessas reuniões nos termos do citado artº 6º, nº 1, do DL 268/94, de 25 de Outubro se essa impugnação não foi feita.

Assim que procedendo parcialmente a apelação, no que concerne às prestações em que a fração a que respeitam os valores reclamados esteve abrangida por contratos de locação financeira, improcede no que concerne às prestações reclamadas relativas a períodos em que isso não se verificou – entre 01.03.2013 e 29-01-2015 (6,7).

Termos em que acordam os juízes nesta Secção Cível do Tribunal da Relação do Porto em revogando parcialmente a decisão recorrida consideram inexistir título executivo contra a embargante no que concerne aos encargos condominiais e despesas de conservação das partes comuns relativas aos períodos em que a fração em causa esteve abrangida por contratos de locação, julgando nessa parte procedentes os embargos e consequentemente extinta a execução, e julgando os embargos improcedentes no que concerne às prestações reclamadas relativas a períodos em que isso não se verificou – entre 01.03.2013 e 29-01-2015 (6 e7).

Custas por embargante e embargado na proporção do decaimento

Em resumo (artº 663º/7, do CPC):

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

Porto, 28 de janeiro de 2021

Freitas Vieira

Carlos Portela

Joaquim Correia Gomes

[1] Neste sentido ANTUNES VARELA, Das obrigações em geral, Vol., p. 193

[2] C Civil anotado, Vol. III, anotação 1 ao artº 1424º

[3] “A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal”, pág. 209:

[4] Proc. Nº 5662/07.5YYPRT-A.S1