

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 1566/21.7T8PDL.L1-2

Relator: MARIA JOSÉ MOURO

Sessão: 10 Março 2022

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: PROCEDENTE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

REPRESENTAÇÃO EM JUÍZO

Sumário

I - Os fundos de investimento imobiliário são meros patrimónios autónomos - trata-se de instituições sem personalidade jurídica, de uma “pessoa judiciária”, uma entidade que apenas possui personalidade judiciária; detendo personalidade judiciária, podem requerer, ou contra ele podem ser requeridas, em nome próprio qualquer das providências de tutela jurisdicional reconhecidas na lei.

II - Os fundos de investimento imobiliário são administrados por uma entidade gestora - a lei instituiu um regime de intervenção de uma entidade gestora, que intervém necessariamente na representação do fundo em juízo.

III - Quando o réu seja um ente com personalidade meramente judiciária cabe ao autor o ónus de, na p.i., indicar quem é o seu representante; sendo o aqui R. um fundo de investimento imobiliário, a sociedade gestora do mesmo tinha necessária intervenção na sua representação em juízo, devendo ter sido identificada pelos AA. na p.i. e devendo o R. ter sido citado na pessoa da respetiva representante.

IV - Os AA. não identificaram a sociedade gestora do R. e foi enviada carta de citação para o próprio R., em morada que não era, então, a da sede da sua representante; todavia, quando da sentença proferida na sequência da revelia do R., o tribunal ao realizar o saneamento do processo declarou, tabelarmente, terem as partes capacidade judiciária e não existirem nulidades, exceções ou questões prévias que cumprisse conhecer.

V - Cumprindo ao juiz, oficiosamente, providenciar pela regularização da

instância, nos termos do art. 28 e do nº 2 do art. 6, ambos do CPC, deverá o R. (que interpôs recurso da referida sentença) ser notificado para contestar, no prazo e sob a cominação prevista na lei, na pessoa da sociedade gestora, atenta a sede desta última.

Texto Integral

Acordam na Secção Cível (2ª Secção) do Tribunal da Relação de Lisboa:

*

I – AA e BB, CC, DD, EE, FF, GG, HH e II, JJ, KK, LL, MM, NN, OO, PP, QQ, RR e SS, TT, UU, VV, intentaram a presente acção declarativa com processo comum contra «AM... – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional».

Alegaram os AA., em resumo:

Os AA. são donos de 18 fracções autónomas do edifício sito na Rua..., freguesia ..., ..., fracções que adquiriram à R. a qual é um fundo de investimento imobiliário fechado para arrendamento habitacional cuja administração, gestão e representação compete à «N... – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA».

Têm vindo a surgir vários defeitos de construção nos imóveis, os quais carecem de ser reparados, defeitos que foram reportados à «N...» e que os AA. especificam, bem como indicam os trabalhos necessários à reparação dessas anomalias.

Concluem os AA. que as intervenções necessárias a sanar os defeitos existentes ascendem a 195.218,25 €, a que acrescem 1.440,00 € pelos autos de vistoria realizados e 6.300,00 € relativos à fiscalização das obras de reparação dos defeitos.

Pediram os AA. que o R. seja condenado a realizar, imediatamente e a expensas suas, todos os trabalhos necessários à reparação/eliminação dos defeitos/anomalias das fracções autónomas dos AA. ou, não o fazendo, a pagá-lhes 195.218,25 €, quantia necessária para a realização das obras. Mais pediram a condenação do R. no pagamento de 7.740,00€ a título de danos patrimoniais.

Foi enviada carta para citação do R. «AM...» para a morada indicada pelos AA. como sendo a da sede deste - Rua ...Paço de Arcos.

Não foi apresentada contestação.

Foi proferido despacho considerando confessados os factos articulados pelos AA. - salvo quanto àqueles para cuja prova se exigisse documento escrito.

Em 15-11-2021 foi proferida *sentença que decidiu nos seguintes termos*:

«... julgo parcialmente procedente a presente acção e, em consequência,

condeno o Réu a proceder à reparação imediata dos defeitos nas frações dos Autores (elencados nos factos provados), bem como no pagamento da quantia de 1 440,00€, a título de danos patrimoniais, absolvendo-o do restante peticionado».

Em 1-12-2021, «N... – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA», com sede na Av. ..., nº 30, piso 0, Lisboa, *na qualidade de sociedade gestora do R.*, veio aos autos requerer que fosse julgada verificada a nulidade resultante da falta de citação do R., declarando-se nulo todo o processado após a p.i., e sendo ordenada a citação, nos termos do nº 2 do art. 246 do CPC, da «N... – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA», com sede na Av. ..., nº 30, piso 0, Lisboa, *na qualidade de sociedade gestora do R.*

Alegou ser o R. um fundo de investimento imobiliário que não tem personalidade jurídica, sendo a sua representação assegurada através da sua sociedade gestora e devendo a citação do R. ter sido efectuada na pessoa da sociedade gestora e na sede desta, o que não sucedeu, não tendo os AA. identificado a «N...» enquanto sociedade gestora, nem requerido a citação da mesma naquela qualidade.

Os AA. responderam dizendo, designadamente, que desconhecem e não têm que saber se o R. é gerido pela «N...» e que tal é irrelevante face à «correta e receptícia citação e notificação da sentença» ao R., tendo, aliás, sido a «N...» quem indicou a morada para a qual deveria ser endereçada a correspondência relativa ao R..

Foi proferido *despacho que indeferiu «a nulidade de falta de citação bem como da própria citação em si»*.

Em 14-12-2021, da sentença acima mencionada, apelou o R., *representado pela sua sociedade gestora*, concluindo nos seguintes termos a respectiva alegação de recurso:

I. O Réu é um fundo de investimento imobiliário que não tem personalidade jurídica e cuja representação e administração é assegurada através de sociedade gestora, conforme resulta do artigo 2.º, n.º 1, alíneas i), k), u) da Lei n.º 16/2015, de 24 de Fevereiro (Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo (RGOIC)).

II. Apesar de não terem personalidade jurídica, os fundos de investimento imobiliário, enquanto patrimónios autónomos, têm personalidade judiciária, atento o disposto no artigo 12.º, alínea a) do CPC.

III. Os fundos de investimento imobiliário não têm capacidade jurídica ou judiciária, não tendo a capacidade de estar, por si só, em juízo, cabendo a sua representação em juízo à respectiva sociedade gestora, cfr. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 06.03.2008, Proc. 08B402, de 05.12.2019,

Proc. 2921/17.2T8PTM-A.E1.S1, Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 20.09.2012, Proc. 6247/09.7TVLSB.L1-6 e Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, de 04.10.2007, Proc. 1498/07-3, todos disponíveis para consulta em <http://www.dgsi.pt>

IV. Na identificação da parte demandada, os Autores não procederam à identificação da N... – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. enquanto sociedade gestora do Réu, nem requereram a citação da N... – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Colectivo, S.A. na qualidade de sociedade gestora do Fundo.

V. Os Autores não só não o fizeram, como indicaram como “sede” do Réu (os fundos, enquanto patrimónios autónomos não têm “sede”) morada que não corresponde, desde 12.05.2021, à sede da sociedade gestora do Réu.

VI. Atenta a ausência de personalidade judiciária/capacidade do Réu, resultante de não ter sido citado na pessoa da sua sociedade gestora (sendo certo que a citação do Réu nem seguiu para a sede da sua sociedade gestora) ou estar representado em juízo pela sua sociedade gestora, devia o Tribunal a quo ter julgado verificada a excepção dilatória prevista no artigo 577.º, alínea c) do CPC, abstendo-se de conhecer do mérito da acção e absolvendo o Réu da instância.

VII. Mesmo que assim não se entendesse, face à incapacidade judiciária do Réu, o Tribunal a quo sempre deveria, ao invés de ter decidido do mérito da acção, ter procurado promover, nos termos do disposto nos artigos 27.º, 28.º e 278.º, todos do CPC, a sanção da incapacidade judiciária do Réu, nomeadamente determinando a citação do Réu, na pessoa da sua sociedade gestora (na sede desta) para, querendo, contestar a acção no prazo legal.

VIII. A sentença a quo violou o disposto nos artigos 12.º, alínea a), 15.º, n.º 1, 26.º, 27.º, 278.º, n.º 1, alínea c), 576.º, n.º 2, 577 alínea c) e 578.º, todos do CPC.

Os AA. contra alegaram nos termos de fls. 277 e seguintes.

*

II – São as conclusões da alegação de recurso, no seu confronto com a decisão recorrida, que determinam o âmbito da apelação, salvo quanto a questões de conhecimento oficioso que possam ser decididas com base nos elementos constantes do processo. Assim, face ao teor das conclusões da alegação de recurso, no seu confronto com a decisão recorrida, as questões que se nos colocam são as seguintes: personalidade judiciária do R. e sua representação; consequências da falta de indicação pelos AA. da sociedade gestora do R. e de ter sido enviada carta para citação do R. para ele próprio e em morada que não era correspondente à morada da sociedade gestora.

*

III - Com interesse para a decisão são de salientar as seguintes ocorrências de facto:

1 - O R., «AM... - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional», é um fundo de investimento imobiliário cuja administração, representação e gestão compete a «N... - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA» (ver o “Regulamento de Gestão” junto aos autos pelos AA.).

2 - Da certidão de registo predial junta aos autos pelos AA., a fls. 36 e seguintes, consta que o R., «AM... - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional», é gerido pela sociedade «N... - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA», com sede na Av. da ..., nº 35, 4º andar, Lisboa.

3 - A «N... - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA» que teve sede na Av. da ..., nº 35, 3º dtº, Lisboa, mudou de sede para a Av. ..., nº 30, piso 0, Lisboa, consoante apresentação de 12-5-2021, o que se encontra publicado desde 14-5-2021 em <http://www.mj.gov.pt/publiccoes> (doc. de fls. 241 e seguintes).

4 - Os AA., na p.i., remetida a juízo em 14-7-2021, indicaram que o R. «AM...» tinha sede na Rua ... Paço de Arcos (o mesmo sucedendo no formulário a que anexaram a p.i.) não mencionando naquela peça processual, para efeitos de citação do R., a sociedade «N... - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA».

5 - Foi enviada carta para citação do R. «AM...» para a morada indicada pelos AA. como sendo a da sede deste, ou seja, para a Rua ...Paço de Arcos, encontrando-se o aviso de recepção documentado a fls. 251-v..

6 - A solicitação de UU, em 26-5-2021, «N... Info» respondeu, por email, que de momento a morada para encaminhar correspondência para o «Fundo AM...» era a referida em 5 (email documentado nos autos pelos AA.).

*

IV - 1 - Os fundos de investimento imobiliário são «patrimónios autónomos, sem personalidade jurídica, pertencentes aos participantes no regime geral de comunhão regulado no presente Regime Geral» - diz-nos a alínea u) do nº 1 do art. 2 do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, anexo à lei 16/2015, de 24-2.

Estamos, pois, em face de *patrimónios autónomos, destituídos de personalidade jurídica* e pertencentes, em regime de comunhão, a uma pluralidade de pessoas singulares ou colectivas (participantes) que neles são titulares de uma quota ideal (art. 5, nº 2 do RJOIC) - justamente, a unidade de participação (art. 7, nº 1 do RJOIC) ([1]).

Não se colocam, assim, quaisquer dúvidas em serem os fundos de

investimento imobiliário *meros patrimónios autónomos* - tratando-se de instituições *sem personalidade jurídica, administrados por uma entidade gestora* (ver o art. 6 do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, republicado pelo dl 71/2010, de 18-6); a lei instituiu um regime de *intervenção obrigatória de uma entidade gestora, que intervém necessariamente na representação do fundo em juízo*.

Não dispendo embora de personalidade jurídica, como património autónomo que são os fundos de investimento imobiliário *possuem personalidade judiciária* - ver o art. 12 do CPC.

Estamos perante uma “*pessoa judiciária*” - uma entidade que *apenas possui personalidade judiciária* ([2]).

Consistindo a personalidade judiciária «na possibilidade de requerer ou de contra si ser requerida, em próprio nome, qualquer das providências de tutela jurisdicional reconhecidas na lei» ([3]).

Temos, assim, que os *fundos de investimento imobiliário podem requerer, ou contra ele podem ser requeridas, em nome próprio qualquer das providências de tutela jurisdicional reconhecidas na lei*.

Preceituando o art. 26 do CPC que, em regra, os patrimónios autónomos são representados em juízo pelos seus administradores - no caso dos fundos de investimento imobiliário, como vimos, a referida entidade gestora.

Não oferece dúvida, que o «AM... - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional» não tem personalidade jurídica, tendo embora personalidade judiciária, *sendo ele o R. na presente acção*.

Bem como que a *administração e representação do dito R. compete à «N... - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA»*, consoante decorre linearmente do “Regulamento de Gestão” junto aos autos pelos próprios AA. (fls. 51v e seguintes) e tal como é referido na certidão de registo predial junta aos autos pelos AA. a fls. 36 e seguintes. Do que os AA. estavam cientes, pois eles próprios afirmam no artigo 17 da p.i. que a administração, gestão e representação do R. compete à «N...».

Diz-nos Lebre de Freitas ([4]) que na p.i., quando «a parte seja um ente com personalidade meramente judiciária (arts. 12 e 13), há que indicar também, identificando-o o seu representante» *dado o disposto nos arts. 26 e 223-1 do CPC*.

Referindo Teixeira de Sousa ([5]) que o ónus de indicar o representante legal do réu que é imposto ao autor é uma decorrência do ónus de preenchimento dos pressupostos processuais - «como lhe incumbe assegurar todos esses pressupostos, cabe-lhe indicar o representante da parte passiva».

Em conclusão, sendo o «AM... - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

para Arrendamento Habitacional» o R. na presente acção, a sociedade gestora, «N... – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA», tinha *necessária intervenção na sua representação em juízo – devendo ter sido identificada pelos AA. na p.i. e devendo o R. ter sido citado na pessoa da respetiva representante.*

*

IV – 2 - Os AA., sabendo embora que a «N...» era quem representava o R., não o indicaram na p.i.. Por outro lado, os AA., na p.i., indicaram que o R. «AM...» (e não a «N...», sua representante, a quem não fizeram referência) tinha sede na Rua ... Paço de Arcos.

Assim, a carta para citação do R. (na sua própria, ainda que “inexistente” pessoa) foi enviada para aquela *morada indicada pelos AA.* – constando do aviso de recepção documentado a fls. 251-v. que a assinatura do aviso foi feita por pessoa que se comprometeu a entregar a carta ao destinatário.

O R. não contestou, nem interveio no processo no prazo da contestação – apenas na sequência de ter sido proferida a sentença a «N...», na qualidade de sociedade gestora do R., veio apresentar o requerimento datado de 21-12-2021 e acima referido.

Sendo certo que, como vimos, o R. «AM...» deveria ter sido citado através da sua representante, «N...», por carta registada com aviso de recepção enviada para a sede desta constante do Registo Nacional de Pessoas Colectivas (arts. 223 e 246, nºs 1 e 2 do CPC), afigura-se-nos que *o vício que afecta os presentes autos, antecede lógica e cronologicamente o que respeita aos termos da citação, propriamente dita.*

Com singeleza ensinava Rodrigues Bastos ([6]) que se as partes *dispuserem de personalidade judiciária* mas estiverem em juízo por si, quando só o podiam estar por intermédio dos seus representantes legais, verifica-se a sua *incapacidade judiciária*.

Dizendo-nos Ferreira de Almeida ([7]) que em «íntima associação com o pressuposto da capacidade judiciária, fala-se de representação judiciária a propósito da representação em juízo de certas entidades ou entes públicos ou privados submetidos a uma específica forma de representação orgânico-estatutária ou através do Ministério Público» - incluindo nesse grupo as pessoas judiciárias, ou seja, as *entidades que só possuem personalidade judiciária* (como é o caso do R.).

Ocupa-se o art. 27 do CPC do *suprimento da incapacidade judiciária e da irregularidade de representação*, dispondo o art. 28 do mesmo Código sobre a *iniciativa do juiz no suprimento*.

De acordo com estas duas disposições legais, logo que o juiz se aperceba da situação de incapacidade *deve providenciar pela sua regularização* (nº 1 do

art. 28), sendo que a sanção ocorre mediante a intervenção ou a citação do representante legítimo (nº 1 do art. 27). Se o vício respeitar à parte passiva (como sucede no caso dos autos) o tribunal deverá ordenar a citação do réu em quem o deva representar para que este ratifique ou renove o processado anteriormente, ficando o vício sanado se o representante ratificar os actos anteriormente praticados no processo ou se os renovar no respectivo prazo. Se o representante não ratificar nem renovar os actos praticados a incapacidade não pode considerar-se sanada ([8]).

Na verdade, a «incapacidade judiciária em qualquer das suas vertentes, é sempre sanável, bastando que, por iniciativa da parte interessada ou da parte contrária, ou mediante actuação oficiosa do tribunal, sejam satisfeitas as exigências legais, com a intervenção espontânea, citação do representante do incapaz ou junção do documento susceptível de sanar a representação irregular» ([9]).

No caso que nos ocupa os AA. não indicaram, como lhes competia, a identificação da sociedade gestora do R., a qual tinha necessária intervenção na sua representação em juízo, tendo sido enviada a carta de citação para o próprio R., em morada que não era, então, sede da sua representante. Quando da sentença proferida na sequência da revelia do R., o tribunal ao realizar o saneamento do processo declarou, tabelarmente, terem as partes capacidade judiciária e não existirem nulidades, excepções ou questões prévias que cumprisse conhecer.

Existia, todavia, o vício a que nos temos vindo a reportar e que nessa ocasião, embora lhe cumprisse, oficiosamente, providenciar pela regularização da instância, nos termos do art. 28 e do nº 2 do art. 6, ambos do CPC, o juiz não detectou.

Consoante decorre do nº 2 do art. 28 do CPC, incumbe ao juiz ordenar a citação do réu em quem o deva representar.

Sucede que no caso, a sociedade gestora, em representação do R., interveio no processo para alertar para a circunstância de não se haver procedido à citação do R. na sua representante e, após, interpôs o presente recurso.

De onde se depreende que a mesma *já interveio neste processo*. Todavia, não foi dada ao R. oportunidade de se defender, representado pela sociedade gestora, oferecendo contestação, uma vez que esta não foi citada para aquele efeito.

Deste modo, *tendo em consideração o disposto no nº 2 do art. 28 e no art. 219, ambos do CPC, deverá o R., «AM... – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional», ser notificado para contestar, no prazo e sob a cominação prevista na lei, na pessoa da sociedade gestora, «N... – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA», atenta a*

sede desta última.

Em consequência apenas subsistirá validamente nos autos o processado anteriormente à citação que neles foi efectuada.

*

V – Face ao exposto, acordam os Juízes desta Relação em julgar procedente a apelação, revogando a sentença recorrida e determinando que o R., «AM... – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional», seja notificado para contestar a acção, no prazo e sob a cominação prevista na lei, na pessoa da sociedade gestora, «N... – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA», atenta a sede desta última, prosseguindo, após, os autos os seus termos.

Custas da presente apelação pelos apelados.

*

Lisboa, 10 de Março de 2022

Maria José Mouro

Sousa Pinto

Vaz Gomes

[1] Ver Engrácia Antunes, «Os Instrumentos Financeiros», Almedina, 3ª edição, pag. 133.

[2] Ver Teixeira de Sousa, «Estudos sobre o Novo Processo Civil», Lex, 1997, pag. 147.

[3] Antunes Varela, J. Bezerra e S. Nora, «Manual de Processo Civil», Coimbra Editora, 1985, pag. 108.

[4] Em «A Ação Declarativa Comum», Coimbra Editora, 3ª edição, pag. 45, nota 21.

[5] Obra citada, pag. 149.

[6] Em «Notas ao Código de Processo Civil», vol. I, Almedina, 3ª edição, pag. 71.

[7] Em «Direito Processual Civil», vol. I, Almedina, 2010, pags. 410-413.

[8] Ver Teixeira de Sousa, obra citada, pag. 149 e Ferreira de Almeida, obra citada, pag 414.

[9] Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Pires de Sousa, «Código de Processo Civil Anotado», vol. I, Almedina, 2018, pag. 56.