

**Tribunal da Relação do Porto**  
**Processo nº 6015/23.3T8PRT.P1**

**Relator:** FERNANDA ALMEIDA  
**Sessão:** 18 Março 2024  
**Número:** RP202403186015/23.3T8PRT.P1  
**Votação:** UNANIMIDADE  
**Meio Processual:** APELAÇÃO  
**Decisão:** REVOGAÇÃO

**DELIBERAÇÃO DE ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS**

**COMPARTICIPAÇÃO DOS CONDÓMINOS**

**CUSTOS DE ELETRICIDADE**

## Sumário

I - A decisão sobre comparticipação dos condóminos em moldes distintos da proporção do valor das suas frações - critério que resulta do n.º 1 do art. 1424.º CC - não pode ocorrer senão no âmbito do título constitutivo da propriedade horizontal ou do regulamento do condomínio.

II - Versando a deliberação tomada em ata de assembleia extraordinária a questão da divisão dos custos de eletricidade das partes comuns do prédio em moldes distintos dos decorrentes daquele critério, sem existência de regulamento que o permita, tal deliberação é anulável, por violação do disposto no n.º 1 do art. 1424.º CC.

## Texto Integral

Proc. n.º 6015/23.3T8PRT.P1

*Sumário do acórdão elaborado pela sua relatora, nos termos do disposto no artigo 663.º, n.º 7, do Código de Processo Civil:*

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

\*

Acordam os juízes abaixo-assinados da quinta secção, cível, do Tribunal da Relação do Porto:

## **RELATÓRIO**

**AUTOR:** AA, solteiro, residente na Rua ...., Porto.

**RÉU:** A..., Ld.<sup>a</sup>, com sede na Rua ..., Porto.

Por via da presente ação constitutiva, pretende o A. obter a declaração de nulidade da deliberação tomada em assembleia de condóminos do prédio da R. de ..., datada de 8.2.2023.

Alega ser inválida tal deliberação CC, uma vez que desonera a fração A da participação nas despesas com elevador que são presumivelmente comuns (art. 1421.º, n.º 2) CC), não tendo sido feita prova de que a mesma fração não use tal equipamento, ficando ainda desobrigada do pagamento da eletricidade referente a todas as partes comuns do prédio, com violação do disposto no art. 1421.º, n.º 1 d) do CC.

Contestou a Ré afirmando ter tal fração apenas acesso às garagens, razão por que não utiliza os elevadores e não tem de participar nas despesas com eletricidade senão na parte relativa aos consumos das garagens, local que não possui um contador de energia autónomo, razão por que se criou uma rubrica relativa às despesas com a eletricidade da garagem a apurar por estimativa.

O A. exerceu contraditório.

Veio a ser proferido saneador-sentença, datado de 17.10.2023, o qual julgou a ação improcedente, absolvendo o R. do pedido.

Desta sentença recorre o A., visando a sua nulidade e substituição por decisão que se pronuncie pela nulidade da dita deliberação.

Para tanto argumenta o seguinte:

*1. Veio o Recorrente, na qualidade de proprietário da fração B do prédio - o*

*qual a Ré é Administradora – sito na Rua ..., Porto, pedir que fosse declarada nula a deliberação de Assembleia de Condóminos do dia 08-02-2023.*

*2. A referida Assembleia teve como ordem de trabalhos o seguinte: “Anulação das deliberações tomadas na Assembleia Geral Ordinária de 09.11.2022”.*

*3. Para o efeito, o Recorrente alegou que a mencionada Assembleia era nula por violar o art.1421.º, n.º 1, al. d) do Cód. Civil, uma vez que, na mesma, foi deliberado alterar a distribuição da despesa da eletricidade do prédio, deixando de ser por permilagem.*

*4. Veio o Tribunal a quo conhecer do pedido indicando, desde logo, que “há uma única questão a resolver: se a deliberação ocorrida em Assembleia Extraordinária dos condóminos do prédio sito na Rua ..., no Porto, no dia 08.02.2023 é anulável à luz do n.º 2 do artigo 1421.º, do Código Civil.”.*

*5. Em ato contínuo, o Tribunal a quo concluiu que a deliberação tomada não é nula ou anulável uma vez que a fração A não faz uso dos elevadores, nos termos do n.º 4 do artigo 1424.º do Cód. Civil.*

*6. Neste seguimento, ocorreu omissão de pronúncia por parte do Tribunal a quo, já que em nada se pronunciou quanto à alteração da forma de participação da despesa comum da eletricidade do prédio (cfr. art. 615.º, n.º 1, al. d) do Cód. Proc. Civil).*

*Vejam,*

*7. A deliberação impugnada incide sobre dois pontos distintos, a eletricidade e o elevador/ascensor.*

*8. Em termos legais, delibera sobre despesas imperativamente comuns (eletricidade), conforme al. d) n.º 1 do art. 1421.º, e despesas presumivelmente comuns (elevador/ascensor), conforme al. b) do n.º 2 do mesmo normativo.*

*9. O Recorrente impugnou a deliberação tendo por fundamento a violação de ambos os normativos supramencionados, quanto às despesas da eletricidade, e quanto às despesas do elevador do prédio.*

*10. A deliberação quanto à eletricidade é nula, uma vez que viola a norma imperativa do n.º 1 do art. 1421.º do Cód. Civil.*

*11. O Tribunal a quo não se pronunciou quanto à deliberação relativamente à alteração de cálculo para pagamento da eletricidade do prédio, como tal, a sentença está ferida de nulidade nos termos da al. d) do n.º 1 do art. 615.º do Cód. Proc. Civil.*

*12. Assim, deve a sentença proferida, ora recorrida, ser declarada nula, revogada e substituída por outra que se pronuncie quanto à deliberação da eletricidade do prédio e, em consequência, julgar a referida deliberação nula por violação da al. d) n.º 1 do art. 1421.º do Cód. Civil.*

Não foram apresentadas contra-alegações.

Objeto do recurso:

- da nulidade da sentença por omissão de pronúncia;
- do pagamento das despesas com eletricidade das partes comuns do prédio em propriedade horizontal e da invalidade da deliberação tomada em assembleia de condóminos.

## **FUNDAMENTAÇÃO**

### Fundamentos de facto

Na decisão recorrida deu-se como provado o seguinte:

- o autor tem acesso à sua fração através da entrada ...33;
- a fração A tem acesso apenas à garagem do prédio através da entrada ...31.

Compulsando os autos, consideramos, ainda, relevantes para a decisão os seguintes factos que resultam dos documentos juntos:

No dia 20.8.2007, foi lavrada escritura de propriedade horizontal relativamente ao prédio composto de cave, rés-do-chão e quatro andares, sito na Rua ..., ... da freguesia ..., concelho do Porto, composto por quinze frações autónomas, de "A" a "O", situando-se a fração "A" no rés-do-chão, destinando-se a estabelecimento comercial, com entrada pelo n.º ...39 da Rua ..., fazendo parte dessa fração um espaço de estacionamento para dois veículos, sito na cave, com acesso pelo n.º ...31 da Rua ....

Foi aí consignado serem zonas comuns às frações de "B" a "O" a entrada de acesso às habitações efetuada pelo n.º 1133 da Rua ..., a escadaria, patamares, o elevador e respetiva casa das máquinas e arrumo sito na cave e com acesso pelo n.º ...31 da Rua ....

Mais se consignou serem comuns a todas as frações, a estrutura resistente do prédio, cobertura, redes de abastecimento de águas, esgotos, eletricidade, águas pluviais, ventilação, telefones e gás, o espaço de circulação automóvel para além do destinado ao estacionamento, a rampa de acesso à garagem, o terraço existente no rés do chão, mas de uso exclusiva da fração "A", o terraço existente no primeiro andar, mas de uso exclusivo das frações "D" e "E", o terraço existente no andar recuado, mas de uso exclusivo das frações ""N" e "O", a saída de emergência do BSB.

No dia 8.2.2023, reuniu em primeira convocatória a assembleia extraordinária dos condóminos do prédio sito à Rua ..., Porto (ata n.º 21), com um quórum de 70, 16%, tendo sido apresentadas duas propostas pela administração:

- 1- A fração "A" não participar na rubrica do elevador e participar na rubrica da eletricidade na sua totalidade.

2- A fração “A” não compartilhar na rubrica elevador e compartilhar na rubrica criada “Eletricidade Garagens”, aplicando-se uma estimativa do montante despendido pela zona da garagem, no que à eletricidade diz respeito, com base na análise dos consumos de edifícios similares.

Foi aprovada a proposta 2, por maioria dos condóminos presentes, com a abstenção do proprietário da fração “D” (a que corresponde a permissão de 41, 2000), com a ressalva de que a administração do condomínio deverá recolher propostas para colocação de um contador de energia na garagem, por forma a que nos próximos orçamentos se possa definir o valor do consumo real de energia na zona da garagem.

### Fundamentos de direito

Da nulidade da sentença:

Invocou o recorrente a nulidade da decisão recorrida por a mesma ter omitido a resolução de uma das duas questões colocadas pela petição inicial. A saber: a questão relativa à invalidade da deliberação referente à comparticipação da fração “A” nas despesas de eletricidade das partes comuns.

Trata-se o vício previsto no art. 615.º, n.º 1 d) CPC – omissão de pronúncia – o qual manifestamente se verifica *in casu* uma vez que são dois os fundamentos invocados pelo A. para obter a declaração de nulidade da deliberação impugnada: um, relativo à comparticipação da fração “A” nas despesas do elevador; outro, quanto à sua comparticipação nas despesas de eletricidade. O tribunal *a quo* apenas conheceu do fundamento relativo ao elevador para concluir: *Se a fração A tem o acesso à garagem por entrada diferente daquela em que se encontra implantado o elevador (1131) é de concluir que a fração A não tem acesso àquele elevador, logo não faz uso dele. Portanto, legítimo que não contribua para as suas despesas.*

Sendo assim, o tribunal recorrido apenas considerou o argumento jurídico extraído do disposto no n.º 2 do art. 1421.º CC, único que erigiu como *questão a resolver*, obnubilando por completo o argumento trazido pelo A. à luz do disposto no art. 1421.º, n.º 1 al. d) CC.

Deste modo, a sentença é nula, o que se declara.

A seu tempo, foram as partes notificadas para efeitos dos n.ºs 1 e 3 do art. 665.º CC, nada tendo oposto.

Passamos, assim, ao conhecimento do objeto da apelação

Trata-se de verificar se a decisão recorrida violou o disposto no art. 1421.º, n.º 1 al. d) do CC.

Preceitua este normativo:

1 - *São comuns as seguintes partes do edifício: a) O solo, bem como os*

*alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio; b) O telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fração; c) As entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condôminos; d) As instalações gerais de água, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes.*

(...)

Quer deste preceito, quer da própria escritura de constituição da propriedade horizontal resulta inequívoco serem comuns a todos os condôminos as instalações gerais de eletricidade, quer as mesmas respeitem apenas à zona das garagens, quer se trate das instalações elétricas concernentes à entrada pelo n.º ...31.

Apesar de a fração "A" ser uma loja com entrada distinta da entrada da zona habitacional (esta, pelo n.º 1131), a verdade é que tal fração dispõe de uma zona de estacionamento, na cave, local onde se acharão as garagens e que é servido pela mesma instalação elétrica, sendo, em princípio, também da sua responsabilidade a despesa integral com energia elétrica, ainda que a entrada de acesso pelo n.º ...33 da Rua ..., a escadaria e patamares (além do elevador e respetivas máquinas), não sejam partes comuns, como resulta do título de propriedade horizontal.

Aquele normativo não é, todavia, suficiente para a decisão que aqui importa, pois não dispensa a consideração de outra norma, a qual respeita à distribuição dos encargos sobre a conservação e fruição das partes comuns do edifício.

Referimo-nos à norma do art. 1424.º CC que dispõe:

*1 - Salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e relativas ao pagamento de serviços de interesse comum são da responsabilidade dos condôminos proprietários das frações no momento das respetivas deliberações, sendo por estes pagas em proporção do valor das suas frações.*

*2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, as despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum podem, mediante disposição do regulamento de condomínio, aprovada, sem oposição, por maioria dos condôminos que representem a maioria do valor total do prédio, ficar a cargo dos condôminos em partes iguais ou em proporção à respetiva fruição, desde que devidamente especificadas e justificados os critérios que determinam a sua imputação.*

*3 - As despesas relativas às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condôminos ficam a cargo dos que delas se servem.*

(...)

Da norma ora transcrita resulta que o pagamento dos serviços de interesse comum cabe aos condóminos (em proporção do valor das suas frações) que sejam titulares das partes comuns de que decorrem tais serviços, como aqui sucede com a energia elétrica cujas instalações são comuns a todas as frações. A este respeito frisa Menezes Cordeiro que *a ideia básica da Lei é a da distribuição igualitária dos encargos de conservação e de fruição, em função de cada fração, expresso na percentagem ou na permilagem exaradas no título constitutivo. A solução tem, depois, os recortes negativos que resultam dos diversos números do preceito. Mas para além deles, ela pode não parecer justa: o condómino do vigésimo andar paga, pelos elevadores, tanto quanto o do primeiro andar. Todavia, não há outra solução: o condómino do vigésimo andar pode declarar que vai sempre pela escada ... Não sendo possível individualizar o uso efetivo das instalações comuns, a repartição igualitária é a possível salvo, naturalmente, os recortes negativos referidos* (Tratado de Direito Civil XIV, Direitos Reais (2.ª parte), 2023, p. 650).

A norma do n.º 1 do preceito acabado do transcrever prevê exceções à regra da distribuição dos encargos em função do valor das frações ao aludir à salvaguarda de “disposição em contrário”.

Trata-se, assim, aquele primeiro critério de distribuição de uma norma não imperativa. Por o não ser, a respetiva violação não constitui nulidade, sendo apenas anulável a deliberação que desrespeite tal preceito.

Mas que disposição em contrário será esta?

Apenas a disposição legal? Ou também os atos de autonomia privada, como os que decorrem do título constitutivo ou os que hajam sido introduzidos por regulamento do condomínio?

E a mera deliberação de condóminos?

A este respeito, defrontam-se posições distintas.

Rui Pinto Duarte considera que, da conjugação deste n.º 1 com o n.º 2 e, ainda, com o art. 1418.º resulta que “salvo disposição em contrário” significa que os condóminos, por ato de autonomia privada, no título constitutivo (art. 1428.º CC) ou no regulamento que se contenha nesse título podem alterar esta regra geral, mas já o não podem fazer através do regulamento não constante do título constitutivo da propriedade horizontal, nem, menos ainda, através de mera deliberação dos condóminos (*in* Código Civil Anotado, Vol. II, Coord. Ana Prata, 2017, p. 259 e 260, no mesmo sentido Aragão Seia, *Propriedade Horizontal, Condóminos e Condomínios*, 2001, p. 121).

Este entendimento é afastado por José António França Pitão e Gustavo França Pitão que entendem que o critério do n.º 1 pode ser afastado por deliberação da assembleia dos condóminos que reúna o voto de dois terços do valor total do prédio, uma vez que se está perante uma norma dispositiva (*Condomínio e*

*Propriedade Horizontal*, 2.<sup>a</sup> Ed., 2020, p. 207 e 208).

Segundo o entendimento que parece ser dominante, *disposição em contrário* será não apenas a norma legal, mas também o título constitutivo e o regulamento (vejam-se a doutrina e a jurisprudências citadas na nota 19 do ac. desta Relação e secção, datado de 10.10.2022, no Proc. 1615/19.T8STS.P2). Seja qual for o entendimento que se perfilhe a respeito deste n.º 1, a verdade é que o n.º 2 do mesmo preceito dispõe sobre o pagamento dos serviços de interesse comum.

No que respeita à instalação elétrica, uma coisa serão as despesas necessárias à manutenção e fruição da rede de eletricidade construída no prédio e outra a forma de comparticipação de cada condómino quanto à contraprestação do recebimento do serviço de fornecimento de energia.

Enquanto as primeiras entram na regra do n.º 1 do art. 1424.º, já o pagamento do serviço de fornecimento de energia – serviço de interesse comum – cai na regra do n.º 2 daquele normativo, de modo que, tais despesas podem ficar a cargo dos condóminos na proporção da respetiva fruição, desde que se verifiquem dois requisitos:

- constando tal distribuição em disposição do regulamento do condomínio aprovada sem oposição, por maioria dos condóminos que representem a maioria do valor total do prédio;
- estarem tais despesas devidamente especificadas e justificados os critérios que determinam a sua imputação.

Na situação dos autos, verificamos ter sido dispensada do pagamento de encargos comuns uma das frações que, segundo o título constitutivo, é também proprietária (comproprietária – art. 1420.º, n.º 1 CC) da rede de abastecimento de eletricidade que serve, entre o mais, a zona da cave, onde conta tal fração com um espaço de estacionamento para dois veículos.

Quer se entenda tratar-se aqui do afastamento da norma do n.º 1 do art. 1424.º, quer esteja em causa deliberação concernente a despesas relativas ao pagamento deste serviço (de fornecimento de energia) de interesse comum, a verdade é que tal decisão sobre comparticipação dos condóminos em moldes distintos da proporção do valor das suas frações não poderia ocorrer no quadro de uma deliberação simples da assembleia de condóminos.

Essa tentativa de correção do que parece ser – à administração do condomínio e aos condóminos que assim votaram a proposta daquela – uma situação de injustiça relativamente à fração “A” não poderia ocorrer senão no âmbito do título constitutivo da propriedade horizontal (que pode ser modificado nos termos do art. 1419.º CC) ou por via de regulamento do condomínio (art. 1429.º-A CC), o que não sucedeu *in casu*.

Com efeito, só tratando a questão da divisão dos custos de eletricidade

(considerando, de um lado, a parte relativa às garagens e, de outro, as restantes partes comuns) no título constitutivo ou no regulamento se torna válida tal decisão para todos os casos posteriores, independentemente da titularidade atual da fração “A”.

Sendo assim, a deliberação em causa padece, não de nulidade, mas sim de anulabilidade, não produzindo quaisquer efeitos, por força de tal invalidade. A circunstância de ter sido requerida a declaração de nulidade, verificando-se ser a deliberação anulável, não impede que se decida a ação nesta base sem violação do princípio dispositivo, posto que “a norma do n.º 1 [do art. 609.º CPC] compadece-se com o poder de o juiz dar ao pedido uma qualificação jurídica diversa da que haja sido dada pela parte que o deduziu” (Lebre de Freitas e Isabel Alexandre, Código de Processo Civil Anotado, Vol. 2.ª, 4.ª Ed., p. 718).

### **Dispositivo**

Pelo exposto, acordam os Juízes subscritores deste acórdão, do Tribunal da Relação do Porto, em julgar o recurso procedente e, conseqüentemente, anular a deliberação tomada em assembleia extraordinária de condóminos de 8.2.2023, do condomínio do prédio sito à Rua ..., Porto (deliberação constante da ata n.º 21).

Custas do recurso pelo A. (art. 527.º, n.º 1, parte final, do CPC).

Porto 18.3.2024.  
Fernanda Almeida  
Eugénia Cunha  
Carlos Gil.