

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 1967/23.6T8PVZ.P1

Relator: PAULO DUARTE TEIXEIRA
Sessão: 26 Junho 2025
Número: RP202506261967/23.6T8PVZ.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: REVOGADA A DECISÃO

AUTORIDADE DE CASO JULGADO

PROPRIEDADE HORIZONTAL

CONSTITUIÇÃO

ABUSO DE DIREITO

Sumário

I - Se a autoridade de caso julgado incide sobre um pressuposto processual terá de ser apreciado antes deste.

II - Podem ser constituídos condomínios sobre partes claramente individualizadas e autónomas da anterior propriedade horizontal, mediante determinadas condições.

III - Essa constituição deve em regra ser efectuada através de uma assembleia (refletida numa acta) do condomínio inicial.

IV - Mas, caso assim não seja é possível a sua constituição por outros meios legais que incluem o decurso do prazo de usucapião.

V - O abuso de direito obsta a que, no caso concreto, seja alegada a falta de personalidade judiciária desse condomínio.

VI - Em caso de conflito entre as normas processuais relativas ao conhecimento oficioso de questões e as normas substantivas constantes do art. 334º, do CC, o tribunal deve conceder primado a estas.

Texto Integral

Processo: 1967/23.6T8PVZ.P1

Sumário

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

1. Relatório

Condomínio Edifício ..., pessoa coletiva n.º ..., sito na Avenida ... e Praceta ..., freguesia e concelho da Póvoa de Varzim, intentou a presente ação declarativa cível comum contra AA e mulher BB, residentes na Rua ..., ... Porto.

Pelos Réus foi invocada a exceção de falta de personalidade judiciária, porquanto resulta do título constitutivo da propriedade horizontal “a mesma foi constituída sobre um conjunto habitacional e centro comercial, composto de cave, subnível e rés-do-chão, que ocupam toda a área de construção, constituindo o subnível e rés-do-chão o centro comercial, interligados por escadas interiores. A partir do rés-do-chão é constituído por três torres, uma a nascente de três andares, formada por dois blocos e outra a poente, de cinco andares, também composta por dois blocos e ainda uma a sul de um só bloco, com treze andares.”, pelo que o condomínio não é apenas constituído pelas partes comuns de uma torre de 13 andares com entrada pela Praceta ..., designado por Edifício “...”, mas por todos os demais blocos e frações que compõem a propriedade horizontal constituída pela mencionada escritura. Conclui o Réu que, uma vez que o Autor não se mostra validamente constituído, e, como tal, carece de personalidade judiciária, não pode ser validamente representado em juízo, devendo os Réus ser absolvidos da instância.

Por despacho de 19/03/2024 foi o Autor notificado para se pronunciar sobre a matéria de exceção invocada pelos Réus, ao abrigo do dever de gestão processual e do princípio do contraditório.

Respondendo à exceção invocada, esclareceu o Autor que existem na mesma propriedade horizontal diferentes condomínios, porque autonomizadas e independentes, as respetivas frações que os integram, das demais frações que integram os demais blocos, sendo que todos esses condomínios, que são integrados pelas frações que compõem os respetivos blocos habitacionais ou comerciais, têm partes comuns autónomas e independentes e pertencem todos à mesma propriedade horizontal onde é sita a fração EL dos Réus.

De acordo com o Autor, desde a data da sua construção e constituição da propriedade horizontal que todas as 164 frações que compõem essa propriedade horizontal se organizaram de forma independente e autónoma, nos correspondentes condomínios que integram exclusivamente as frações que com eles participam nas despesas e receitas comuns, distribuindo-as exclusivamente pelas mesmas, tendo todos os proprietários e condóminos, inclusivamente os Réus, reconhecido a existência de tais condomínios e administrações autónomas e independentes.

Alega que se trata de um edifício constituído em propriedade horizontal, que,

segundo o respetivo título constitutivo, é composto por um edifício habitacional e centro comercial, composto de cave, sub-nível, rés-do-chão e treze andares, integrando no seu conjunto cento e sessenta e quatro frações autónomas, ocorrendo uma administração autónoma das partes comuns relativas a várias frações que integram todo o edifício que foi objeto de constituição da propriedade horizontal, mas tratando-se de zona devidamente delimitada do edifício, em que os blocos a nascente e a poente têm entradas próprias, ou seja, de construções sobre um único espaço físico perfeitamente delimitado.

Acrescenta que corresponde a um bloco com funcionalidade própria, com frações autónomas e partes comuns próprias, pelo que não há fundamento legal para que a globalidade dos condóminos dessa zona não possa deliberar a constituição de autónomos órgãos de administração, concluindo no sentido da legalidade da estrutura de condomínio e de administração das partes comuns em causa, ou seja, de que a unidade do título constitutivo da propriedade horizontal não exclui o funcionamento de mais de um condomínio, inexistindo, desta forma, uma situação de inexistência jurídica ou a invalidade do condomínio em representação do qual o Autor age.

Foi indeferida a produção de prova testemunhal sobre essa questão e foi proferida decisão, sem instrução, que concluiu pela absolvição da instância por falta de personalidade judiciária.

Inconformada veio a autora interpor recurso o qual foi admitido como de apelação (artigo 644.º, n.º1, al. a) do Código de Processo Civil), com subida nos próprios autos (artigo 645º, n.º 1, al. a) do Código de Processo Civil) e com efeito meramente devolutivo (artigo 647º, nº 1 do Código de Processo Civil).

*

2.1. A apelante apresentou as seguintes conclusões

1.- O presente recurso vem do duto despacho saneador proferido nos autos, que julgou procedente a exceção de falta de personalidade judiciária do Autor e, em consequência, absolveu os Réus da instância.

2.- Salvo o devido respeito por melhor opinião, mas o Mmº. Juiz do Tribunal Recorrido não apreciou as questões jurídicas, nem os Acórdãos alegados e juntos aos autos pelo Recorrente, motivo pelo qual a decisão aqui em crise não se acha conforme uma boa decisão de Direito.

3.- Conforme resulta do próprio título de constituição horizontal, escritura de 21 de abril de 1984, a propriedade horizontal foi constituída como um conjunto habitacional e centro comercial, composto de cave, subnível e rés-do-chão, que compõem toda a área de construção, constituindo o subnível e rés-

do-chão o centro comercial, interligados por escadas interiores, conforme melhor resulta do documento n.º1 da P.I..

4.- E mais acrescentou o Autor na sua P.I. que se trata perante um conjunto habitacional e centro comercial, (cfr. título de propriedade horizontal, que identifica como Torre Nascente-Bloco Um que fica junto da confrontação Sul, Torre Poente-bloco um que fica junto da confrontação poente e bloco dois a nascente do bloco um e Torre Sul Bloco único), conjunto este sobre o qual foi apenas constituída uma única propriedade horizontal.

5.- Acontece que, não obstante a constituição de uma única propriedade horizontal, desde a sua edificação que o construtor, primeiro, e os condóminos e proprietários adquirentes, depois, decidiram dividir em diferentes administrações as diversas construções ou blocos habitacionais ou comerciais, cada um deles com autonomia e independência em relação aos demais, o que tem sucedido há mais de vinte e trinta anos.

6.- O edifício Autor é constituído em propriedade horizontal que, segundo o respetivo título constitutivo, é composto por um edifício habitacional e centro comercial, composto de cave, subnível e rés-do-chão, integrando no seu conjunto 164 frações autónomas, e a administração desses blocos ou torres e centro comercial e garagem tem vindo a ser realizada através de condomínios separados, conforme acima exposto, há mais de 20 e 30 anos.

73.- Na verdade, não repugna que a administração desses blocos ou torres se faça através de condomínios separados e, isso, porque existe autonomia e também não se subverte o regime legal da propriedade previsto nos artigos 1417.º e 1418.º, solução que está, aliás, também em consonância, com o que se dispõe no n.º 3 do artigo 1424.º do CCivil que estipula que as despesas relativas às partes comuns dos prédios que sirvam exclusivamente alguns dos condóminos ficam a cargo dos que dela se servem.

8.- Ora, estamos perante um espaço perfeitamente delimitado, com funcionalidade própria, com frações autónomas e partes comuns próprias (cfr. a escritura de propriedade horizontal), pelo que não há fundamento legal para que a globalidade dos condóminos não possa deliberar a constituição de autónomos órgãos de administração.

9.- Espaço esse que constitui uma verdadeira estrutura de condomínio e de administração de partes comuns, e que a unidade do título constitutivo da propriedade horizontal também não exclui o funcionamento de mais de um condomínio, bastando para isso, como supra se referiu haver uma deliberação dos condóminos que traduza essa autonomia de administração de condomínio.

10.- A conclusão é, por isso, no sentido da legalidade da estrutura de condomínio do “Edifício ...” e de administração das partes comuns em causa e da sua personalidade jurídica e judiciária.

11.- Na situação que nos ocupa, verificamos que o título de constituição da propriedade horizontal enuncia de forma específica quais as partes do conjunto imobiliário que integram os três corpos que autonomizou: torre nascente; torre poente e torre sul.

12.- Não pode, por isso, afirmar-se, como se fez na decisão recorrida que, a terem-se constituído condomínios por cada uma das três partes autonomizadas, se trata apenas de uma questão de gestão, mas não de três condomínios autónomos.

13.- Como se viu, atendendo à vasta jurisprudência mencionada nas alegações recursórias, ainda que se trate de um só edifício, mas cuja configuração integre uma estrutura que se possa autonomizar em relação às demais estruturas, é possível constituírem-se condomínios autónomos, tendo cada uma deles personalidade judiciária para intervir nos assuntos que respeitam às partes comuns das frações que os integram.

14.- E, nesta medida, atendendo à já expandido nos articulados, o que se acha sustentado pelos documentos juntos, cremos que dúvidas inexistem que o aqui Recorrente trata-se de uma estrutura autónoma às demais estruturas do edifício, o que é ainda previsto pelo título constitutivo da propriedade horizontal, o qual tem sido objeto de uma administração independente há mais de 30 anos.

15.- E, desse modo, consegue alcançar-se os moldes em que o condomínio Autor é parte legítima, como representante das frações autónomas que podem beneficiar em exclusivo das partes comuns objeto destes autos, na medida em os demais condomínios são alheios à administração das partes comuns ora em debate, por delas não poderem, por natureza, beneficiar.

16.- Devendo, por todos estes motivos, a decisão aqui colocada em crise ser revogada e substituída por outra que julgue improcedente a exceção de falta de personalidade judiciária do ora Recorrente.

*

2.2. Os apelados responderam, concluindo, em suma que

a) O condomínio apelante não possui personalidade judiciária, uma vez que não foi validamente constituído e carece de autonomia jurídica para estar em juízo.

b) A propriedade horizontal onde se insere a denominada "Torre Sul" integra um único condomínio, não tendo sido formalmente subdividida nem existindo qualquer deliberação válida que permita essa autonomização.

c) A inexistência de uma deliberação unânime de todos os condóminos impede a criação de um condomínio autónomo para a "Torre Sul", sendo juridicamente impossível a sua constituição unilateral.

d) A falta de personalidade judiciária do condomínio apelante é um vício

insuprível, impossibilitando a sua intervenção processual e tornando inválida qualquer atuação judicial em seu nome, nos termos do art 11º do CPC.

e) O título constitutivo da propriedade horizontal, datado de 21.04.1981, abrange toda a estrutura do conjunto habitacional e comercial, não reconhecendo divisões autónomas entre os diversos blocos.

f) A jurisprudência reiterada dos Tribunais Superiores confirma que a autonomia de blocos dentro de uma propriedade horizontal apenas pode resultar de uma clara e expressa menção no título constitutivo ou em alternativa de uma deliberação unânime de todos os condóminos, o que manifestamente não se verifica no presente caso.

g) Nos termos do artigo 1419.º do Código Civil, qualquer alteração ao título constitutivo da propriedade horizontal exige unanimidade de todos os condóminos e formalização por escritura pública ou documento particular autenticado, requisitos que não foram cumpridos.

h) No caso em apreço, inexistente a ata da assembleia geral de condomínios onde esteja consignada a deliberação de autonomização do "Condomínio ..." onde estejam mencionadas as várias frações, por forma que estas fiquem devidamente individualizadas e fixado o valor relativo de cada fração, expresso em percentagem ou permissão.

i) O facto de, em tempos passados, alguns condóminos terem exercido funções de administração sobre o bloco denominado "Torre Sul" não confere personalidade judiciária ao condomínio apelante, uma vez que a capacidade de agir judicialmente depende exclusivamente do cumprimento dos requisitos legais.

*

3. questões a decidir

1. Em primeiro lugar apreciar se ocorre ou não uma excepção de caso julgado, porque o objecto da mesma diz respeito precisamente à questão da existência de personalidade judiciária que, por isso, só poderia ser conhecida caso a primeira tivesse resposta negativa.

2. Depois, se necessário, apreciar a questão da legalidade (ou não) da constituição do condomínio autónomo.

3. Por fim se necessário, apreciar oficiosamente da existência de uma situação de abuso de direito e determinar as consequências da mesma.

4. Determinar, por fim, se os autos possuem ou não os elementos probatórios necessários às questões formuladas.

4. Motivação de facto[1]

1. Alega o autor ser um condomínio constituído pelas partes comuns de uma torre de 13 andares, com entrada pela Praceta ..., designada por Edifício ..., do

edifício submetido ao regime de propriedade horizontal sito na Avenida ... e Praceta ..., freguesia e concelho da Póvoa de Varzim, descritona Conservatória do Registo Predial da Póvoa de Varzim sob o número

2. No título de constituição horizontal, escritura de 21 de abril de 1984, a propriedade horizontal foi constituída como um conjunto habitacional e centro comercial, composto de cave, subnível e rés-do-chão, que compõem toda a área de construção, constituindo o subnível e rés-do-chão o centro comercial, interligados por escadas interiores integrando outros edifícios que discrimina.

3. alega que desde a sua edificação que o construtor, primeiro, e os condóminos e proprietários adquirentes, depois, decidiram dividir em diferentes administrações as diversas construções ou blocos habitacionais ou comerciais, cada um deles com autonomia e independência em relação aos demais.

4. alega que Há mais de vinte e trinta anos que tais blocos vêm sendo administrados de forma independente, pois que as despesas comuns em que participam têm independência em relação aos demais blocos e frações que compõem os demais blocos.

5. alega que Os condóminos assim vêm deliberando, com independência e autonomia, uns em relação aos outros, pois que é perfeitamente possível autonomizar tal administração por bloco, por forma a alcançar uma gestão mais eficaz, fazendo corresponder a cada um dos referidos blocos um condomínio.

6. Notificado para comprovar documentalmente essa constituição a autora juntou aos autos a ata da assembleia de condóminos de 25/07/1982 e por despacho de 09/07/2024, foi determinada a notificação do autor para juntar o documento apresentado com o requerimento de 03/06/2024, mas que se mostre assinado pelo alegado “representante dos condóminos promitentes compradores”, bem como as “fotocópias das autorizações de representação” nele aludidas, em 10 dias.

7. Em 13/11/2024, veio o Autor declarar que nenhum outro condómino do Edifício possui a cópia de tal ata assinada ou as autorizações conferidas pelos condóminos participantes ao construtor, atenta a antiguidade de tal ata e a prática à data.

8. Em 13 de Fevereiro de 2009, o autor instaurou acção executiva contra os aqui réus, que correu termos sob o processo n.º 1191/09.0YIPRT, no 1.º juízo – 2.ª secção dos juízos de execução do Porto, por forma a reclamar prestações de condomínio referentes aos anos de 2007 e 2008 onde foi proferida decisão determinando o prosseguimento da execução sem que tenha sido invocada a

falta de personalidade judiciária (doc junto com a pi que se dá por reproduzido).

9. Em 22/02/2011, o autor instaurou acção executiva contra os aqui réus, que correu termos sob o processo n.º 1071/11.0YIPRT, da 3.ª secção dos juízos de execução do Porto, por forma a reclamar prestações de condomínio referentes aos anos de 2009 e 2010. Ser foi extinta a instância executiva, com fundamento de que “não goza o denominado “Condomínio do Edifício ...” de personalidade jurídica por respeitar apenas a uma parte daquele referido prédio” (menção constante da sentença referida em 10).

10. Em 06/03/2015, o instaurou acção executiva contra os aqui réus, que correu termos sob o processo n.º 6504/15.3T8PRT, da 1.ª secção dos juízos de execução do Porto, por forma a reclamar as prestações de condomínio referentes aos anos de 2009 a 2014, na qual foi decidido “Termos em que se julgam os presentes embargos procedentes, julgando extinta a execução”, porque “não se mostra validamente constituído o condomínio denominado Condomínio do Edifício ..., não gozando o mesmo de personalidade judiciária, o que o impede de estar em juízo” (doc junto com a contestação cujo teor se dá por reproduzido).

11. No art. 14.º da PI foi alegado que “ o próprio Autor varão reconheceu no passado já essa administração autónoma, já que foi eleito no passado administrador do Condomínio Autor, em assembleia geral de condóminos que integrava exclusivamente as frações do bloco Autor, cargo para o qual se propôs, e exerceu tal administração durante um largo período de tempo.

12. No art. 15.º da PI que “Tendo durante o exercício desse cargo de administrador do condomínio Autor celebrado contratos, quer de empreitada, quer de arrendamento de partes comuns para instalação de antenas de telecomunicações, quer cobrado condomínio e liquidado as despesas das partes comuns exclusivamente afetas às frações que integral a torre que compõe as frações do condomínio Autor

13. E, no art. 17 da PI que Quando investido nas funções de administrador do aqui condomínio autor, o réu varão declarou, por escrito, juntamente com os administradores dos outros blocos que compõem o edifício ora em apreço, o seguinte: “2 - A administração, bem como custos e benefícios de cada um dos blocos do prédio urbano, são completamente independentes, prática esta que vem sendo seguida desde a constituição da propriedade horizontal. 3- Todas as obras, benefícios, alterações ou quaisquer decisões que afectem um dos blocos são tomadas em sede própria, (respectiva Assembleia de Condóminos, ou sob

responsabilidade da respectiva Administração) sem interferência das outras administrações dos restantes blocos e/ou respectivas Assembleias, prática esta seguida desde sempre, nomeadamente no capítulo de obras, alterações, beneficiações, contratações, ou outras decisões que as diferentes Administrações/Assembleias entendam implementar”. “5- Tendo em conta os considerandos anteriores as actuais Administrações dos Blocos subscrevem o presente documento, como formalização da prática desde sempre seguida, autorizando desde já que o presente documento seja utilizado por qualquer das Administrações para todos os efeitos tidos como necessários, nomeadamente legais, contratuais ou outros sem prévio conhecimento das restantes Administrações.”

15. Na Contestação foram impugnados “no que tange os factos alegados nos pontos 14º, 15º, 16º, 17º, 18º, 19º, 20º 21º e 22º da Petição Inicial não correspondem à verdade e carecem da força probatória que o autor lhes pretende reconhecer”.

16. alegando que “Contudo a circunstância de alguém nomeadamente, o aqui réu, ter sido administrador do condomínio não configura um argumento passível de sanar a falta de personalidade judiciária do autor, sendo por irrelevante para o caso em apreço.

*

5. Motivação Jurídica

1. Do caso julgado

O art. 580 do C.P.C dispõe que o instituto do caso julgado visa evitar que o Tribunal seja colocado na alternativa de contradizer ou de reproduzir uma decisão anterior.

Este instituto visa assim, fundamentalmente, obstar à existência de decisões concretamente incompatíveis por forma a assegurar a certeza do direito e fomentar a segurança das relações jurídicas. [\[2\]](#)

De acordo com o art. 581º, do C.P.C nº1 repete-se a causa quando se propõe uma causa idêntica a outra quanto aos sujeitos ao pedido e à causa de pedir.

A identidade subjectiva é evidente (excepto na acção referida pela autora - facto provado nº 8), mas os pedidos formulados são distintos entre as duas

acções executivas e a presente. Nesta visa-se obter uma quantia monetária com base no instituto do enriquecimento sem causa, naquelas executar um título com força executiva, que aliás dizia respeito a parte (apenas) da quantia ora peticionada.

Logo, os pedidos apreciados são distintos e a causa de pedir parcialmente distinta também.

Logo, não existe qualquer excepção de caso julgado.

É certo que os efeitos de caso julgado abarcam, entre nós, as premissas fundamentais que fundamentam total ou parcialmente a decisão. Pode assim existir no caso a autoridade do caso julgado.

Mas, mais, uma vez neste caso está em causa uma realidade diferente que deve ser aferida na data das decisões em causa. Estas decidiram, com os pressupostos que constam desses processos nessa data, que existia o vício da falta de personalidade judiciária, nesta acção como veremos, é invocado o abuso de direito que pode (ou não) ser relevante quanto ao mesmo.

Essa questão não foi analisada nesses autos, pelo que é evidente que a vinculação do caso julgado não pode operar quanto a todos os argumentos destes autos[3].

Logo, concluímos que neste caso não existe qualquer excepção de caso julgado nem opera a força vinculativa do caso julgado.

2) Da válida constituição de um condomínio autónomo

Esta questão foi largamente debatida nos nossos tribunais tendo, em muitos casos, origem, precisamente em imóveis situados na Póvoa de Varzim, como o presente.

Este relator e secção já proferiram o Ac da RP de 7.11.24, Processo: 2991/22.1T8OAZ (Paulo Duarte Teixeira), que, nesta parte seguimos de perto.

As regras relativas à constituição da propriedade horizontal e aos direitos e deveres dos condóminos constam dos artigos 1414.º a 1438.º-A do Código Civil (CC), cujo regime foi, nesta parte, recentemente alterado pela Lei n.º 8/2022, de 10/01.

O art. 1417º, do CC dispõe que: *“1 - A propriedade horizontal pode ser constituída por negócio jurídico, usucapião, decisão administrativa ou decisão*

judicial, proferida em acção de divisão de coisa comum ou em processo de inventário”.

Mas, desta norma e da restante regulamentação legal não resulta que a propriedade horizontal tenha de se manter imutável ao longo da vida do edifício ou grupo deste e que, como aqui está em causa, não possa vir a incidir sobre uma parte autónoma ou conjunto de partes autónomas da inicial.

Com efeito, essa possibilidade consta hoje do art. 1438-A, do CC nos seguintes termos: *“O regime previsto neste capítulo pode ser aplicado, com as necessárias adaptações, a conjuntos de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afectadas ao uso de todas ou algumas unidades ou fracções que os compõem”.*

Esta norma veio, pois, consagrar a possibilidade de ser autonomizado e constituída a propriedade horizontal quanto a determinados blocos assim derogando o princípio da unidade da propriedade horizontal.

Diga-se aliás, que este tribunal da RP e esta secção já em 9.2.2006, nº 0536908 (Mário Fernandes) decidiram que *“está ao alcance dos condóminos das identificadas oito fracções constituírem assembleia própria, com nomeação da competente administração, por forma a gerirem e administrarem as partes comuns que só a eles estão destinadas para uso exclusivo, assim formando um condomínio autónomo a par do que pode e deve existir para o edifício como unidade predial”*.[\[4\]](#)

A forma e requisitos desta constituição, porém, tem sido debatida entre nós.

Na doutrina[\[5\]](#) salienta-se que esta questão *“não é pacífica”, (...)* há quem admita que *para os edifícios divididos em zonas ou torres dispondo cada uma delas de partes comuns do edifício em que se integram, como sejam entradas próprias para cada uma dessa zonas, possa existir possibilidade de formação de condomínio diferentes, sob condição que o título de constituição da propriedade horizontal especifique essas zonas ou torres, as fracções autónomas e partes comuns”.*

Na nossa jurisprudência existem estruturalmente duas correntes jurisprudenciais, apesar de várias variantes decorrentes do caso concreto.

Ambas permitem a possibilidade de organização de vários condomínios para um mesmo prédio, desde que se trate de partes desse prédio que estão devidamente delimitadas e definidas fisicamente, com entradas próprias, com zonas comuns próprias, sejam torres, blocos ou conjuntos de fracções[\[6\]](#).

Mas, uma limita essa possibilidade quando “da menção, no título constitutivo da propriedade horizontal, das respectivas especificidades[7].

E, a outra não exige esse requisito[8].

Teremos de notar que a maior parte da jurisprudência inicial sobre esta questão teve origem em várias acções derivadas do mesmo conjunto de edifícios situadas na Póvoa de Varzim, que deu origem a diversas posições desta relação, sobre uma das quais incidiram os Acs do STJ de 16.10.2008[9] e também o Ac do STJ de 27/10/2011 (sumariado na Col. Jur, Ano ano XIX, tomo III, pág. 280), que optaram pela tese menos restritiva, nos seguintes termos: “*no caso de situações de propriedade horizontal de edifícios integrados por blocos, como ocorre no caso vertente, em que algum ou alguns deles é servido por partes comuns que lhe são exclusivamente inerentes, ou seja, que não sirvam funcionalmente outros blocos, não se vê proibição legal de que todos os condóminos aprovelem a administração autónoma relativa a tais blocos, sem prejuízo, como é natural, da coordenação com a administração geral nos pontos em que ela deva existir*”.

Essa posição no sentido da autonomia parece ser a mais consensual actualmente:

A) Ac da RP de 13.7.22, nº 362/18.9T8PVZ.P1 (Jorge Seabra): “Em empreendimento imobiliário único, constituído por vários edifícios em propriedade horizontal, podem existir vários condomínios, um por cada bloco autónomo, e, nesse contexto, existirem partes comuns adstritas ao interesse e benefício do conjunto de todos os proprietários (v.g., jardim comum, arruamentos comuns) e partes comuns adstritas ao interesse e benefício exclusivo dos proprietários das fracções que integram determinado bloco”. Sendo que: “*A competência para deliberar sobre as partes comuns que estão exclusivamente afectas a cada bloco (aprovar contas e orçamentos atinente a despesas e receitas dessas outras partes comuns específicas) cabe à assembleia restrita do respectivo bloco, composta apenas pelos proprietários de fracções desse bloco.*”

Mas ambas as correntes, tal como a actual legislação exigem que” *Essa autonomização tem de ser constituída por deliberação do condomínio global. Não é suficiente para essa autonomização uma mera deliberação unilateral da parte autonomizada*”. [10]

Ora, no caso concreto, apesar de todos os argumentos da apelante o certo é que nenhuma acta constitutiva foi junta, nem por algum modo se pode determinar que tenha sido efectuada uma deliberação do condomínio global.

[11]

Logo, independentemente da adopção da tese restrita ou ampla, sempre a presente acção teria de claudicar porque a requerente nem sequer demonstrou que exista um título constitutivo válido emanado da assembleia de condóminos global.

A ser assim a apelação teria de improceder.

*

2. Da constituição por usucapião

Como referimos, porém, a propriedade horizontal também pode ser constituída por usucapião (art. 1417º, do CC).

Ora, nesta matéria foi alegado pelo apelante na sua petição que “E, assim, há mais de vinte e trinta anos que tais blocos vêm sendo administrados de forma independente, pois que as despesas comuns em que participam têm independência em relação aos demais blocos e frações que compõem os demais blocos. E os condóminos assim vêm deliberando, com independência e autonomia, uns em relação aos outros, pois que é perfeitamente possível autonomizar tal administração por bloco, por forma a alcançar uma gestão mais eficaz, fazendo corresponder a cada um dos referidos blocos um condomínio”.

Desta alegação resultam todos os elementos necessários ao eventual reconhecimento dessa situação possessória (corpus, animus, publicidade – na convocação e realização das assembleias- e boa fé), sendo que foram também alegados factos suficientes para comprovar a autonomia e permilagem dessa parte a constituir do condomínio. [12]

Note-se, porém, que essa factualidade foi objecto de impugnação pela parte contrária (art. 75 da contestação), pelo que a acção sempre teria de prosseguir para comprovação ou não dos factos necessários a essa forma de constituição da propriedade horizontal.

Por fim, salientamos que a data invocada pela parte aquando da junção da acta não assinada é de 1982, pelo que mesmo sendo essa posse não titulada e por isso presumidamente de má fé, já poderá ter decorrido o prazo de usucapião aquando da instauração desta acção (art. 1296.º do CC).

3. Do abuso de direito

Acresce que, se fosse necessário, sempre teríamos de concluir que a arguição de qualquer nulidade resultante dessa constituição autónoma pelo réu (e não a co-ré) poderia constituir neste caso, uma forma evidente de abuso de direito. Com efeito está alegado que o réu que agora alega ser inválida a constituição desse condomínio exerceu funções como presidente do mesmo, terá até assinado declarações afirmando essa capacidade e posto em causa as deliberações do mesmo órgão. Logo, parece certo que o mesmo considerou e comunicou a todos os restantes condóminos, através dessa sua conduta, que a constituição do mesmo era válida e eficaz.

Conforme salienta Menezes Cordeiro[13] *“o princípio da confiança surge como uma mediação entre a boa fé e o caso concreto. Ele exige que as pessoas sejam protegidas quando, em termos justificados, tenham sido levadas a acreditar na manutenção de um certo estado de coisas. Várias razões depõem nesse sentido. Em termos antropológicos e sociológicos, podemos dizer que, desde a sedentarização, a espécie humana organiza-se na base de relacionamentos estáveis, a respeitar. No campo ético, cada um deve ser coerente, não mudando arbitrariamente de condutas, com isso prejudicando o seu semelhante.”*

Os pressupostos do abuso de direito na modalidade do *venire contra factum proprium* são:

- a) uma situação objectiva de confiança, isto é, a confiança digna de tutela tem que assentar em algo de objectivo, numa conduta de alguém que de facto possa ser entendida como uma tomada de posição vinculante em relação a dada situação futura;
- b) um investimento de confiança e a irreversibilidade desse investimento;
- c) a boa-fé da contraparte que confiou, pelo que a confiança do terceiro ou da contraparte só merecerá protecção jurídica quando esteja de boa-fé (por desconhecer a divergência entre a aparência criada e a situação ou intenção reais) e tenha agido com cuidado e precauções usuais no tráfico jurídico[14].

Parece, pois, que se for necessário sempre a presente questão seria facilmente resolvida através desse mecanismo na medida em que é evidente que a presidência por algum tempo a uma assembleia implica a manifestação da

confiança na constituição válida dessa propriedade sobre um edifício autónomo.

Esta questão levanta dois problemas neste processo.

A primeira é que em rigor a mesma não consta das conclusões da autora e por isso não poderia ser objecto de conhecimento oficioso.

Mas, por um lado, é evidente entre nós que o abuso de direito é sempre de conhecimento oficioso[15], que, por outro lado, foi tempestivamente alegado logo na petição e, que, por fim, essa questão foi expressamente abordada nas alegações e conclusões dos recorridos, pelo que faz parte do objecto do processo.

O segundo problema consiste na alegação dos recorridos no sentido de que esse abuso de direito nunca poderia suprir a falta de personalidade judiciária da autora.

Os apelados têm toda a razão.

Mas, omitem que *“as consequências do abuso de direito podem ser de natureza variada, podendo consistir na supressão do direito ou na cessação do concreto exercício abusivo, mantendo-se, todavia, o direito. Como podem consistir num dever de restituir, em espécie ou em equivalente pecuniário ou num dever de indemnizar, quando se verificarem os pressupostos de responsabilidade civil, com relevo para a culpa”*[16].

Entre as formas mais frequentes do mesmo está precisamente a inoperância da alegação da existência de uma nulidade formal, ou por exemplo, a invocação do decurso de prazo de prescrição. Logo, a consequência, neste caso, da existência desse abuso seria simplesmente a inoperância da arguição da excepção processual relativa à falta de personalidade processual.

É, certo que essa questão sempre seria de conhecimento oficioso, apesar de no caso concreto tal não ter acontecido. Neste caso, porém, impor-se-ia a adaptação e expansão do direito substancial (art. 334 do CC), derogando o processual, por forma a salvaguardar o primado do fundo sobre a forma e respeitar a instrumentalidade do direito processual.

Note-se, porém que, como já referimos essa situação de abuso de direito só pode ser aplicável a um dos RR e que, em rigor os factos alegados sobre a questão foram impugnados, pelo que também se encontram controvertidos [17].

Concluimos, portanto, ao contrário da decisão recorrida, que existe matéria factual necessária à boa decisão da causa que ainda não foi apurada e que pode permitir concluir pela efectiva constituição da propriedade horizontal parcial ou, no caso do réu, obstar pela aplicação do instituto de apoio de direito à processualização da sua excepção.

*

6. Deliberação

Pelo exposto, este tribunal colectivo, julga a presente apelação provida e, por via disso, determina o prosseguimento da acção a fim de ser apurada a factualidade supra referida relativa à existência de usucapião quanto à constituição da propriedade e elementos referentes ao abuso de direito, bem como toda a restante necessária à eventual fixação da quantia a restituir, assim se revogando, a decisão proferida.

*

Custas a cargo dos apelados porque decaíram inteiramente na sua actual pretensão.

*

Porto, 26.6.2025

Paulo Duarte Teixeira

Ana Luísa Loureiro

Isabel Peixoto Pereira

[1] Oficiosamente efectuada com base nos articulados e documentos face à omissão do tribunal a quo.

[2] Teixeira de Sousa in O Objecto da Sentença e o Caso Julgado Material, in BMJ, 325, pág. 176 e mais recentemente Manual de Processo Civil, I, 656 e segs.

[3] Note-se aliás que desde a prolacção dessas decisões até à data poderia ter ocorrido a assembleia constitutiva cuja omissão fundamentou as decisões.

[4] No mesmo sentido o Ac da RP de 21.2.22, (Fernanda Almeida), junto pela apelante.

[5] José António França Pitão e Gustavo França Pitão, *Condomínio e Propriedade Horizontal*, 2.^a E., p. 288; Rodrigues Pardal e Dias da Fonseca “*Da Propriedade Horizontal no Código Civil e Legislação Complementar*”, Coimbra, 1988, páginas 123 a 126; Moitinho de Almeida, *Propriedade Horizontal*, 2.^o edição. Segundo Rui Miller, *A Propriedade Horizontal no Código Civil*, 1998, p. 326, «Este preceito, introduzido pelo Decreto-Lei n.º 267/94 veio dar realidade jurídica a um fenómeno que se foi vulgarizando (...)».

[6] Ac da RP de 21.2.22, n.º 575/21.0T8OVR-A.P1 (Fernanda Almeida); Ac da RP de 11.3.13, n.º 1859/09.1TBVLG.P1 (Oliveira Abreu). Ac da RL de 28.1.2018, n.º 18829/13.8T2SNT.L1-6 (Teresa Soares); Ac da RI de 2.3.17, n.º 17483/13.1T2SNT.L1-8 (ANTÓNIO Valente). Ac da RL de 14.1.24, n.º 19815/19.0T8LSB.L1-2 (Gabriela Cunha Rodrigues). Ac da RL de 20570/19.9T8SNT-A.L1-8 (Carla mendes) Ac da RG, de 17.12.2018, n.º 3428/16.0T8GMR.G1 (Sandra Melo); Ac da RG de 2.5.2016, n.º 1132/14.3TBBCL.G1 (Anabela Tenreiro)

[7] Supra citado Ac da RP de 11.3.13.

[8] Ac da RP de 30.11.2015, n.º 3361/09.2TBPVZ.P1 (Manuel Fernandes): “para esse efeito não é necessário que no título constitutivo da propriedade horizontal venham definidas as especificações que integram de modo autónomo esse mesmo edifício”.

[9] N.º 08B3011 (Salvador da Costa) onde se concluiu: *Nas situações de propriedade horizontal de edifícios integrados por blocos, em que algum destes é servido por partes comuns que lhe são exclusivamente inerentes, podem os condóminos aprovar a administração autónoma relativa a tais blocos, sem prejuízo da coordenação com a administração geral nos pontos em que ela deva existir. “A referida solução não depende da especificação no título constitutivo da propriedade horizontal dos elementos relativos a cada um dos blocos, designadamente as fracções em que se decompõem e as partes comuns que lhe estão afecta”.*

[10] Ac da RI de 12.12.17, n.º 17030/13.5T2SNT.L1-1 (Rijo Ferreira).

[11] Reproduzimos aqui a sentença que nota: “Para prova da autonomização deste condomínio parcelar autónomo, o Autor juntou uma ata de assembleia geral do condomínio global, referindo que a 25/07/1982, reuniram em assembleia geral os condóminos promitentes compradores do edifício sito na Avenida ... e Largo ..., declarando que nela participaram CC, DD, EE, FF, GG, HH, II e JJ, sendo os restantes representados por HH, referindo que anexam “fotocópias das autorizações”. Todavia, e conforme resulta do despacho de 09/07/2024,

o documento apresentado não se mostra assinado por nenhum dos presentes, nem pelo alegado “representante dos condóminos promitentes compradores”, nem se encontrando juntas as “fotocópias das autorizações de representação” nele aludidas”.

[12] Cfr. as limitações da aplicação desse instituto na propriedade horizontal referidas pelo Ac da RC de 10.10.23, 4634/19.1T8CBR.C1 (Luís Cravo).

[13] Do abuso do direito: estado das questões e perspectivas, ROA, 65, 2005.

[14] João Baptista Machado, *Obra Dispersa, Volume I, Scientia Iuridica*, Braga 1991, páginas 415 a 419.

[15] Por todos, Ac do STJ de 20.12.22, nº 8281/17.4T8LSB.L1.S1 (Aguiar Pereira) que decidiu: “O tribunal está vinculado a tomar conhecimento do abuso de direito se do conjunto dos factos alegados e provados resultarem provados os respectivos pressupostos legais”.

[16] Entre vários Ac da RL de 24.4.2008, nº 2889/2008-6 (Pereira Rodrigues).

[17] Em rigor parece que a impugnação diz respeito apenas às consequências não quanto à realidade demonstrada até por documento, mas consta da Contestação que “no que tange os factos alegados nos pontos 14º, 15º, 16º, 17º, 18º, 19º, 20º 21º e 22º da Petição Inicial não correspondem à verdade e carecem da força probatória que o autor lhes pretende reconhecer”.